

B e b a u u n g s p l a n R ö h r e n f e l d , D e c k b l a t t N r . 7

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Endfassung vom 03.02.2022

Inhalt:

1. Verfahrensvermerke
2. Begründung
3. Änderung/Ergänzung der textlichen Festsetzungen
4. Plandarstellungen

1. Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in der Sitzung vom 02.12.2021 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Röhrenfeld mit Deckblatt Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Deckblatts in der Fassung vom 22.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2021 bis 21.01.2022 beteiligt.

3. Der Entwurf des Deckblatts in der Fassung vom 22.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2021 bis 21.01.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Der Marktgemeinderat Eging a.See hat mit Beschluss vom 03.02.2022 die Änderung des Bebauungsplans Röhrenfeld mit Deckblatt Nr. 7 in der Fassung vom 03.02.2022 gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt:

Eging a.See, 14.02.2022



W. Bauer

W. Bauer
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Röhrenfeld mit Deckblatt Nr. 7 wurde am 15.02.22 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan Röhrenfeld ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

2. Begründung:

a. Anlass:

Der Antragsteller beabsichtigt auf der FI-Nr. 182/7 Gem. Eging a. See, Röhrenfeldstraße 2, ein Einfamilienhaus und eine Garage zu errichten. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Röhrenfeld. Die geplante Bauweise und Dachform entsprechen nicht den derzeit gültigen Festsetzungen; eine Abweichung hiervon würde die Grundzüge der Planung berühren.

Es wird deshalb die Änderung des Bebauungsplans Röhrenfeld mit Deckblatt Nr. 7 für diese Parzelle beantragt.

b. Änderung:

Neben der Dachform sollen auch noch weitere Festsetzungen in geringem Umfang geändert bzw. für diese Parzellen ausgenommen werden. Die planlichen Festsetzungen werden ebenfalls geringfügig geändert.

c. Wesentliche Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

d. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Da die zulässigen GRZ und GFZ nicht geändert werden, erfolgt keine zusätzliche Versiegelung. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

3. Änderung/Ergänzung der textlichen Festsetzungen für das Fl.Nr. 182/7:

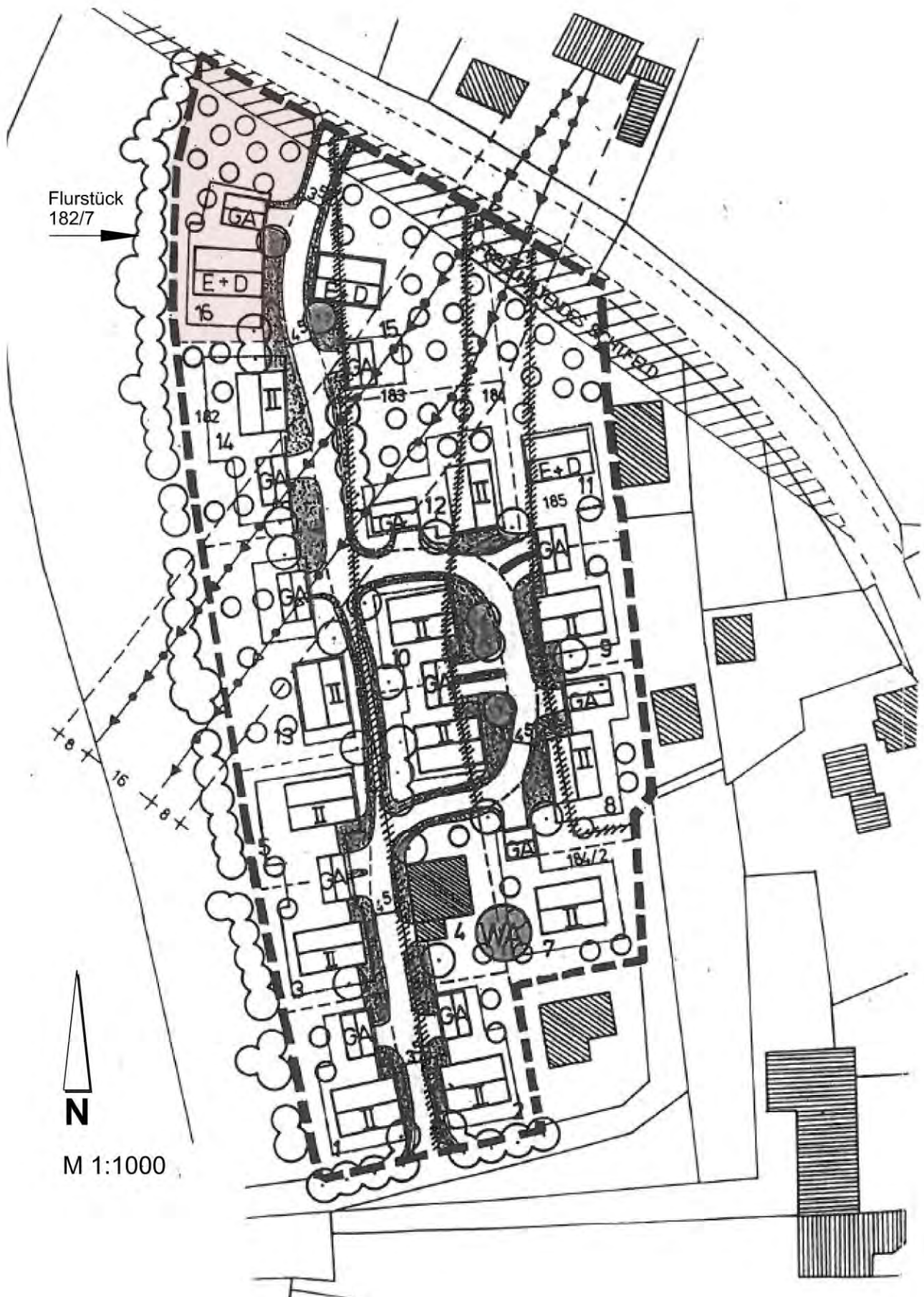
Die bisherigen Festsetzungen, wenn nicht durch Deckblatt Nr. 7 geändert, behalten ihre Gültigkeit.

Die Änderungen/Ergänzungen betreffen das o.g. Grundstück.
Änderungen/Ergänzungen sind fett und kursiv gedruckt

- 3.2.1.1 Dach: Satteldach **oder Pultdach 10° – 30° oder Flachdach**
Dachdeckung, naturrote **oder anthrazitfarbene** Pfannen, **sowie Blechdach als Stehpfalzdach, bei Flachdach: bituminöse oder folierte Abdeckung**
Traufe, mind. 0,80 m – max. 1,20 m
Ortgang, mind. 0,80 m – max. 1,20 m
bei Balkon max. 2,00 m
Dachflächenfenster zulässig **bis einer Größe von 0,80 m²**
Verhältnis H : B, 1,5 : 1,
Lage auf gleicher Höhe in der Dachfläche max. 2 Fenster/Dachfläche
- 3.2.1.2 Baukörper: ~~**Verhältnis Hauslänge : Hausbreite**~~
~~**Mind. 1,3 : 1,0, keine Nischen bzw. Vor- bzw. Rücksprünge,**~~ bei E + D Kniestock von OK Decke bis OK Pfette max. 1,20 m
1 Quergiebel erlaubt
bei II Kniestock nicht erlaubt
~~**Wandhöhe talseitig insgesamt max. 6 m zur natürlichen Geländeoberkante. Wandhöhe max. 7,00 m ab Urgelände bis gedachter Schnittpunkt mit der Dachhaut, an der Außenwand gemessen. Bei einem Pultdach darf die max. Wandhöhe am First 8,50 m betragen, sofern die volle Abstandsfläche H auf dem eigenen Grundstück erbracht wird.**~~
Sockel sichtbar abgesetzt sind unzulässig, der Anstrich ist im gleichen Farbton wie die Fassade auszuführen.
Balkone sind als auskragende, vorgehängte oder vorgestellte Konstruktion zulässig.
- 3.2.1.4 Farbgebung: Putzflächen weiß bzw. erdfarbene gebrochene **oder gräuliche** Töne
helle Holzlasuren oder Holz unbehandelt
Fenster, Türen, Tore: helle Lasuren oder Farbtöne **oder gräuliche Töne**

4. Plandarstellungen

Derzeit für das Fl.Nr. 182/7, gültiges Deckblatt Nr. 1



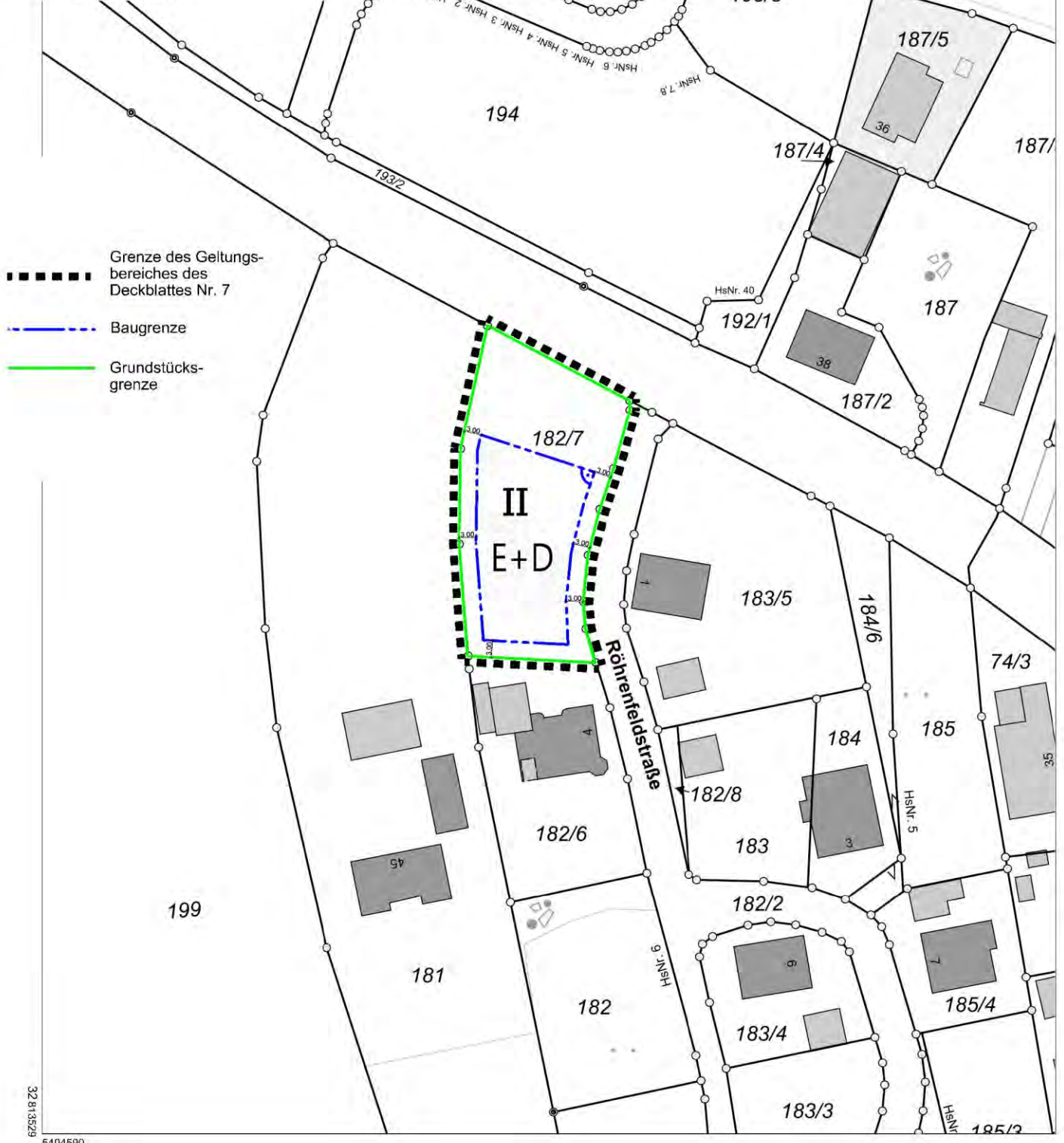


Flurstück: 182/7
Gemarkung: Eging a.See

Gemeinde: Markt Eging a.See
Landkreis: Passau
Bezirk: Niederbayern

4. Plandarstellungen

Bebauungsplan Röhrenfeld
Deckblatt Nr. 7



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Die bekanntgegebenen Maßzahlen dürfen allenfalls zum Aufsuchen von Grenzzeichen verwendet werden.
Zu Bau- und Planungszwecken, insbesondere grenznaher Bauwerke sind die Maßzahlen nicht geeignet.