



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Eggstätt erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung:
- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG).

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Überbaubare Grundstücksflächen

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
Bestehende Grundstücksgrenze
Baudenkmal
Baumbestand, Feldgehölz, Gewässerbegleitgehölz

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO.
Zulässige Nutzungsarten sind gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 2. Maß der baulichen Nutzung
3. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
3.1 Überbaubare Grundstücksflächen
3.2 Erforderliche Abstandsflächen
3.3 Stellung baulicher Anlagen
3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
3.5 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports
3.6 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
3.7 Öffentliche und private Verkehrsflächen, Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten
3.8 Gestalterische Festsetzungen
3.9 Festsetzungen zur Grünordnung
3.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze
Private Stellplätze sind allgemein auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen sind die entsprechenden Planzeichen festgesetzten Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Eingrünung".

Dachgestaltung
Für untergeordnete Neubauten, z.B. Wintergärten, Treppenhäuser u.ä. sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Haupthauses unterordnen.
Für Garagen / Carports und sonstige Nebengebäude sind geringere Dachüberstände zulässig, mindestens jedoch 0,40 m. Garagen / Carports mit begrüntem Flachdach sind hiervon ausgenommen.

Fassaden
Die Fassaden sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind mit Ausnahme von Fassadenkollektoren unzulässig.
Einfriedigungen
Die Zaunhöhe darf max. 1,2 m über Straßenerkante bzw. Gelände betragen. Eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere ist einzuhalten.
Flächen ohne Einfriedigung
Die entsprechenden Planzeichen festgesetzten Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.

Überbaubare Grundstücksflächen
Bestehende Laub- und Obstbäume sind zu erhalten und dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden.
Pflanzmaßnahmen
Die Freiflächen sind allgemein zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Baumpflanzungen
Allgemein sind zur Ein- und Durchgrünung je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen oder zu erhalten.

Hecken
Geschnittene und freiwachsende Hecken sind zulässig. Es sind heimische Laubholzarten zu verwenden.
Erneuerbare Energien
Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig, ausgenommen sind die entsprechenden Planzeichen festgesetzten Flächen einer nicht eingefriedeten Hausvorzone sowie die Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Eingrünung" beziehungsweise "Durchgrünung und Gliederung".

D HINWEISE DURCH TEXT

Berechnung der erforderlichen Abstandsflächen
Für die Berechnung der Abstandsflächen gelten die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Eggstätt über abweichende Maße der Abstandsflächen bzw. die BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächenverordnung der Gemeinde Eggstätt besteht.
Gestalterische Festsetzungen
Zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen für Neubauten und neubaugliche Eingriffe in den Baubestand getroffen.
Versickerung von Niederschlagswasser

Der Kreisstraßen oder deren Entwässerungseinrichtungen darf kein Dachflächen- oder Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden.
Gefahren durch Wasser
Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregeneignissen und in der Folge zu wildem Oberflächen- oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.
Bodenkennlinie
Die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage tretenden, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

Wasserrecht
Teile des Planungsgebietes befinden sich innerhalb des 60 m - Bereiches des Bachhainer Mühlbaches und unterliegen damit der Genehmigungspflicht nach Art. 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Art. 20 Abs. 1 und 2 Bayerisches Wassergesetz (BayWG).
Mülltonnen
Für die Hinterliegergrundstücke im Planungsgebiet sind die Mülltonnen zu den ortsüblichen Abholzeiten bis zur öffentlichen Verkehrsfläche zu transportieren.
Wasserrecht
Teile des Planungsgebietes befinden sich innerhalb des 60 m - Bereiches des Bachhainer Mühlbaches und unterliegen damit der Genehmigungspflicht nach Art. 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Art. 20 Abs. 1 und 2 Bayerisches Wassergesetz (BayWG).

Leitungsstrassen
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten.
Versorgungsanlagen
Für neu zu verlegende Kabel werden für Leitungsgräben die üblichen Zonen von 0,50 m Breite und 0,70 m Tiefe benötigt.
Artenschutz
Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen.

Erneuerbare Energien
Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig, ausgenommen sind die entsprechenden Planzeichen festgesetzten Flächen einer nicht eingefriedeten Hausvorzone sowie die Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Eingrünung" beziehungsweise "Durchgrünung und Gliederung".
Erneuerbare Energien
Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig, ausgenommen sind die entsprechenden Planzeichen festgesetzten Flächen einer nicht eingefriedeten Hausvorzone sowie die Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Eingrünung" beziehungsweise "Durchgrünung und Gliederung".

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Eggstätt hat in der Sitzung vom ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. xx "Meisham Ost" beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Eggstätt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Eggstätt, den ...
Christian Glas (Erster Bürgermeister)
Ausgefertigt
Gemeinde Eggstätt, den ...
Christian Glas (Erster Bürgermeister)
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

GEMEINDE EGGSTÄTT LANDKREIS ROSENHEIM



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Meisham Ost"

FASSUNG: Vorentwurf April 2023
Entwurf
Planfassung f. Bekanntm.
ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1.000
Planung
plg Planungsgesellschaft Rosenheim
Kurfürster Str. 87 83022 Rosenheim Tel: 08031 / 30 425 - 10 rosenheim@plg-strasser.de
RU/Kal BV 20841

VORABZUG