BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "FISCHERGASSE II"

- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB -

STADT EGGENFELDEN
LANDKREIS ROTTAL-INN
REG.BEZIRK NIEDERBAYERN

Eggenfelden,
19.03.2024

Geändert:
19.06.2024
22.10.2024
21.11.2024
24.11.2026

Architekt

BAUART GmbH
Architekten + Stadtplaner

Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen
Tel.: 08561-98419-0

Fax: 08561-9841920
info@bauart-architektur.de
www.bauart-architektur.de

Stadt Eggenfelden

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „Fischergasse II“

- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB -

Begründung

1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Fischergasse II“ liegt westlich des Stadtzentrums von Eggenfelden. Er wird im Osten und Süden von der Mertsee begrenzt, im Norden und Westen von bestehender Bebauung.
Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 251, 251/2, 251/3, 251/4, 251/5, 251/9, 251/10, 251/11, 251/12, 251/13, 252/2, 252/3, 253, 260(T) und 260/2, alle Gemarkung Eggenfelden, und hat eine Fläche von ca. 5.246 m².

1.2 Beschreibung des Gebietes

Die Flurnummern 251, 251/3, 251/4 und 251/11 sind bebaut. Die abzubrechenden Gebäude sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

2. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der oben beschriebene Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet MI ausgewiesen.
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplans lassen sich auf Grundlage der oben aufgeführten Gebietsbeschreibung und der derzeitigen Defizite wie folgt definieren:

- Funktionale und städtebauliche Neuordnung unbebauter Grundstücke und damit einhergehend die Steuerung der Nutzungsart
- Neugliederung der öffentlichen Verkehrsflächen
- Verbreiterung der Fischergasse mit Schaffung einer Wendemöglichkeit und von öffentlichen Parkflächen
- Neuordnung der öffentlichen Grünflächen
- Ausweisung von Flächen für eine Brücke über die Mertsee
- Bereitstellung von Vorratsflächen für öffentliche Verkehrsflächen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere die Nutzung und Überbauung der Grundstücke, sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.
Aus diesen Gründen hat der Bauausschuss der Stadt Eggenfelden in seiner Sitzung vom 13.10.2020 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Fischergasse II“ aufzustellen.

4. Verfahren

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird das beschleunigte Verfahren angewandt.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Im städtebaulichen Entwurf mussten folgende Planungsaspekte integriert werden:

- Städtebauliche Verträglichkeit der möglichen Bebauung
- Funktionaler Zusammenhang der Grundstückserschließung über die öffentlichen Verkehrsflächen

5.2 Bebauung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Zwei Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereichs werden als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen und stellen somit eine Erweiterung des mit der Flächennutzungsplanänderung vom 28.04.2017 (Deckblatt Nr. 61) ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiets WA dar.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Angabe der Obergrenzen für die Grundflächenzahl GRZ und die Geschossflächenzahl GFZ beziehen sich auf die o.g. bebaubaren Bereiche.
Dabei wurden für die GRZ die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 gewählt. Für die GFZ wurde dagegen ein für die Umgebung verträgliches Maß von 0,8 festgesetzt.
Aus der maximal zulässigen Anzahl von drei Vollgeschossen und der festgesetzten maximalen Wandhöhe von 10,50 Meter wird eine städtebaulich verträgliche Einbindung der zulässigen Bebauung gewährleistet.

5.2.3 Baugrenzen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und den sich daraus ergebenden Baufenstern festgelegt.
Bei Beachtung der festgesetzten Baugrenzen gelten die erforderlichen Abstandsflächen als eingehalten. Aufgrund der Begrenzung der gleichzeitigen Wandhöhe und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse kommt es zu keiner Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung.

5.2.4 Bauweise

Durch die geplante Bebauung der beiden Parzellen mit Einzelhäusern wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5.2.5 Gestalterische Festsetzungen

Für beide Parzellen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.
PV-Anlagen auf Dachflächen sind in aufgeständerter und in nicht aufgeständerter Bauweise zulässig. Die Neigung der Module darf in aufgeständerter Ausführung maximal 35° betragen.

5.3 Stellplatzregelung

Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Eggenfelden in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

5.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Mit dem Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für eine Neuausrichtung der Öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen werden:

a) Schaffung einer Vorratsfläche für öffentliche Verkehrsflächen entlang der Mertsee
b) Verbreiterung der Fischergasse
c) Schaffung einer Wendemöglichkeit am Ende der Fischergasse
d) Schaffung von öffentlichen Grünflächen
e) Ausweisung einer Fläche für eine Brücke über die Mertsee

5.5 Grünordnung
Mit den grünordnerischen Festsetzungen, den Vorgaben über Art, Quantität und Qualität der Bepflanzungen ist eine städtebaulich und gestalterisch hochwertige Einbindung in die Umgebung gegeben.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

7. Umweltbericht
Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 1 und § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

8. Hausabwässer, Niederschlagswasser
Hausabwässer sind dem öffentlichen Mischkanal zuzuführen.
Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder, sofern die Anforderungen der TRENOG vom 17.12.2008 erfüllt sind, gezielt in das oberirdische Gewässer erlaubnisfrei abzuleiten. Ist dies nur bedingt bzw. nicht möglich, ist eine Ableitung über den städtischen Mischwasserkanal erforderlich.
Die öffentliche Mischwasserkanalisation befindet sich in Fließrichtung nur bis einschließlich Fl.Nr. 251/2, Gemarkung Eggenfelden, auf städtischem Grundeigentum.
Zum Anschluss an die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen ist bzgl. Fl.Nr. 251/11, Gemarkung Eggenfelden, eine Sondervereinbarung gem. § 7 EWS erforderlich.

9. Hochwasserschutz
Teilflächen des Geltungsbereichs liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es wurde darauf geachtet, dass keine baulichen Anlagen in diesen Flächen möglich sind.

10. Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplans
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Fischergasse II“ setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

1. Plan des Büros BauArt GmbH mit den Planzeichnungen, den Festsetzungen durch Planzeichen, den textlichen Festsetzungen, den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und den zusätzlichen Festsetzungen in der Fassung vom 24.112026.
2. Diese Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan des Büros BauArt GmbH in der Fassung vom 24.11.2026.

Eggenfelden, _____

_____ _____

Stadt Eggenfelden
Erster Bürgermeister Martin Biber
Rathausplatz 1
84307 Eggenfelden

BauArt GmbH
Architekten + Stadtplaner
Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen