



Fragebogen
 Auf Grund
 ➤ § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB),
 ➤ Art. 4 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO)
 ➤ Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO),
 ➤ der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 ➤ der Planzeichnungsverordnung (PlanZV),
 ➤ Art. 23 ff. Gemeindeordnung (GO)

erlässt die Stadt Eggenfelden die 7. Änderung des Bebauungsplans "Gern-Ebenfeld Erweiterung" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans "Gern-Ebenfeld Erweiterung" ist die Planzeichnung M 1:500 vom _____ in der Fassung vom _____ maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 7. Änderung des Bebauungsplans "Gern-Ebenfeld Erweiterung" besteht aus:
 1. Planzeichnung M 1:500 mit zeichnerischem Teil vom _____ und den planlichen und textlichen Festsetzungen samt Hinweisen
 2. Begründung vom _____

§ 3 Inhaltlichen

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Gern-Ebenfeld Erweiterung“ trifft mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Eggenfelden, _____

Martin Biber
 1. Bürgermeister

Alle planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Gern-Ebenfeld Erweiterung" einschließlich aller Änderungen werden für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans "Gern-Ebenfeld Erweiterung" aufgehoben und durch die folgenden Festsetzungen vollständig ersetzt.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Bezeichnung des Planbereichs

o	WA	Gebietskategorie
GRZ 0.4	GFZ 1.2	Grundflächenzahl
II	SD ≤ 25°	WD ≤ 25°
TH 7.00	FD	FD

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

maximal zulässige Wandhöhe

zulässige Dachformen mit den maximal zulässigen Dachneigungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	MU Urbanes Gebiet Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Im Planbereich A sind keine Wohnnutzungen zulässig.	§ 6a BauNVO
1.2	WA Allgemeines Wohngebiet Im Planbereich C sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.	§ 4 BauNVO
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	GRZ 0.4 Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 + 19 BauNVO
2.2	GFZ 1.2 Geschossflächenzahl GFZ als Obergrenze	§§ 17 + 20 BauNVO
2.3	II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	§ 20 BauNVO
2.4	WHz 9.50 zwingend einzuhaltende Wandhöhe im Planbereich A in Metern, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bei Satteld-, Waln- und Pultdächern bzw. an der Oberkante der Attika bei Flachdächern. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden. Abgrabungen und Aufschüttungen zum natürlichen Geländevertief sind auf max. 50 cm zu begrenzen.	§ 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO § 18 Abs. 2 BauNVO
	WH 7.00 maximal zulässige Wandhöhe in Metern, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bei Satteld-, Waln- und Pultdächern bzw. an der Oberkante der Attika bei Flachdächern. Abgrabungen und Aufschüttungen zum natürlichen Geländevertief sind auf max. 50 cm zu begrenzen.	§ 18 BauNVO
3. BAUGRENZEN, BAUWEISE		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1	Baulinie	§§ 22 + 23 BauNVO § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO
3.2	Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und den sich daraus ergebenden Baufenstern festgelegt.	§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

3.3	o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO
3.4	a	abweichende Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Metern sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen durch Fassadenprünge zu gliedern.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3.5		Dachformen, Dachneigung Die zulässigen Dachformen mit den zulässigen Dachneigungen sind wie folgt festgesetzt: Satteldach mit maximal zulässiger Dachneigung Walmdach mit maximal zulässiger Dachneigung Pultdach mit maximal zulässiger Dachneigung Flachdach Flachdächer sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen, ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten, bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Windkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.	

4. GRÜNDORDNUNG

4.1		neu zu pflanzende Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB
4.2		private Grünfläche, die nicht durch Zufahrten zum Grundstück unterbrochen werden darf. Generell besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot vom südlichen Teil des Grafenwegs („Allee“) zum Geltungsbereich.	

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Gründungsplans	
5.2		Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung Gliederung der Planbereiche	§ 16 Abs. 5 BauNVO
5.3		Umgrenzung von Flächen außerhalb der Baugrenzen für offene Stellplätze	

6. DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
 Bestehende Grundstücksgrenzen

6.1			
6.2		Flurstücknummern	
6.3		Bestehende Haupt- und Nebengebäude	

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ABSTANDSFLÄCHEN
 Für die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 4 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe, bezogen auf das bestehende Gelände, maßgebend.

2. STELPLATZREGELUNG
 Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Eggenfelden heranzuziehen.

3. ANSCHLUSS AN NACHBARGRUNDSTÜCK
 In einem mindestens 0,5 Meter breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keine Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

4. MAßNAHMEN ZUM ARTEMISCHUTZ - GEHÖLSCHUTZ
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Die angrenzenden Gehölze sind gem. aktueller Richtlinien zum Schutz von Gehölzen auf Baustellen (R 58B) und DIN 18920, u. a. durch einen ortstypen Zaun im Bereich der Kronentraufe (entspricht der Flurgrenze im Osten) ausreichend zu schützen. Im Wurzelbereich dürfen keine Materiallager o. ä. errichtet werden.

5. SCHMUTZWASSER, NIEDERSCHLAGSWASSER
 Auf den Grundstücken ist ein Trennsystem vorzusehen.
 Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.
 Das anfallende Niederschlagswasser ist in ausreichend dimensionierten Zisternen aufzufangen. Der Überlauf ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern, ist dies aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nur bedingt bzw. nicht möglich, ist das Überlaufwasser gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist abhängig vom Maß der zulässigen Bebauung und dem zulässigen Drosselausfluß. Der Anschlußpunkt ist mit der Stadt-vorher abzustimmen (Hydraulik).

III. BAUORDNUNGSRECHLICHE FESTSETZUNGEN
 (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung
 Dachformen und -neigungen sind in den Festsetzungen durch Planzeichen zu entnehmen.
 Als Dachdeckung sind zulässig:
 - ziegelrote, braune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine
 - graue Bleichedeckungen (nur bei Pult- oder Flachdächern)
 - Deckungen aus Dachziegeln, Betondachsteinen und Bleichedeckungen sind einfarbig auszuführen. Glänzende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.
1.2 Dachgauben
 Dachgauben sind nicht zulässig.
1.3 Fassaden
 Als Fassadenmaterialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind unzulässig.
1.4 PV-Anlagen
 PV-Anlagen auf Dachflächen sind in nicht aufgeständerter oder in aufgeständerter Ausführung zulässig. Die Neigung der Module darf in aufgeständerter Ausführung maximal 25° betragen.

2.1 Einfriedigungen
 Bei Hecken an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an öffentliche Erschließungsstraßen und Gehwege angrenzen, muss der Abstand der Heckenschnittfläche bis zur Grundstücksgrenze mindestens 0,50m betragen. (Art. 47 AGBGB) Ansonsten gelten die nachbarschaftlichen Bestimmungen.
 Zusätzlich zu den Hecken sind Einfriedigung Zäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,20m zulässig.

Als Einfriedigung sind folgende Zaunformen zulässig.
 - Holzzäune mit senkrechter Latting (z.B. Staketenzaun, Harlichzaun)
 - Maschendrahtzäune
 - Drahtgitterzäune
 - Stabmattenzäune
 - Stahlzäune
 - Mauerpfeiler für Gartenläden und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton
 - Säulen für Einfriedigungen in Holz oder Naturstein
 - Mauerpfeiler in Kombination mit den zugelassenen Zaunformen
 - Kurze geputzte Mauerstücke mit einer maximalen Länge bis zu 2 Metern im Einfahrtbereich, entsprechend Gabionen oder Sichtbetonwände

Flüchtige Elemente und Kunststoff-Elemente sind nicht zulässig.
 Einfriedigungen sind grundsätzlich mit freiwachsenden Sträuchern zu hinterpflanzen. Formhecken sind nicht zulässig. Bei Hinterpflanzungen sind die nachbarschaftlichen Bestimmungen zu beachten.

Von den Zäunen darf keine konstruktionsbedingte Gefährdung ausgehen. Bei Einfriedigungen ist grundsätzlich auf einen Sockel, im Sinne der Durchlässigkeit für Kleinsäuger, Kleintiere etc. zu verzichten. Der Bodenabstand hat im Mittel mindestens 15 cm zu betragen. Zäune an öffentlichen Erschließungsstraßen müssen mindestens 0,50 m zurückgesetzt werden. Die daraus entstehenden Streifen dürfen nicht gepflastert oder asphaltiert werden. Sie sind zu bepflanzen, anzudecken oder der Sukzession zu überlassen.

2.2 Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 Als Beläge sind zulässig:
 - Wassergebundene Belag
 - Betonpflaster mit Spill- oder Rosenfuge
 - Natursteinpflaster mit Spill- oder Rosenfuge
 - Schotterrasen

3. GRÜNDORDNUNG
3.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
 Je 20 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Folgende Arten können verwendet werden:
Laubgehölze
 Acer campestre - Feld-Ahorn
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
 Carpinus betulus - Gew. Hainbuche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Sorbus aucuparia - Gew. Eibesche
 Sorbus intermedia - Schwedische Mehrbeere
 Sorbus torminalis - Gew. Elsbeere
 Tilia cordata - Winter-Linde
 Mindestanzahl: Hochstamm, 3kv, mit Drahtballen StW, 14-16cm
 Alle Bäume müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.

Die Pflanzung muss in der unmittelbaren auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Planperiode erfolgen. Ausgewählte Gehölze sind zu ersetzen. Ein ausreichend großer Zeitraum (mind. 2,50x2,50m) ist zu sichern und vor Überbauung und Befestigung aller Art frei zu halten.
 Schottergärten sind unzulässig.

IV. HINWEISE

1. GRUNDWASSER
 Im Geltungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich vom Bauwerber zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

2. SCHUTZ DES OBERBODENS (MUTTERBODEN)
 Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

3. SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTEN
 Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (LED Lampen) verwendet werden.

4. MAßNAHMEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VON BAUVORHABEN
 Für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich sind die Schutzmaßnahmen (z.B. die Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen etc.) zur Verringerung der Gefahr von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser einzuhalten.

5. VERSORGUNG MIT STROM, WASSER UND ERDGAZ
 Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Netz zu gewährleisten. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz sicherzustellen.

6. DENKMALSCHUTZ
 Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Gründungsplans sind im Bayerischen Denkmaltatlas keine Bodendenkmäler kartiert. Werden bei Erdarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG unverzüglich das Landratsamt Rottal-Inn als Untere Denkmalschutzbehörde mit Begründung wie seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitzustellen und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 25.03.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 7. Änderung des Bebauungsplans "Gern-Ebenfeld Erweiterung" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.04.2025 öffentlich bekannt gemacht.
- Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2025 bis einschließlich 04.09.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit vorgehalten: Öffentliche Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Stadt Eggenfelden, Zimmer 28, 84307 Eggenfelden, Rathausplatz 1 während der Öffnungszeiten des Rathauses. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit vorgehalten: Öffentliche Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Stadt Eggenfelden, Zimmer 28, 84307 Eggenfelden, Rathausplatz 1 während der Öffnungszeiten des Rathauses. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Stadt Eggenfelden hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Eggenfelden, _____
 (Siegel)
 Martin Biber, 1. Bürgermeister

Eggenfelden, _____
 (Siegel)
 Martin Biber, 1. Bürgermeister

Eggenfelden, den _____
 (Siegel)
 Martin Biber, 1. Bürgermeister

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "GERN-EBENFELD ERWEITERUNG"

- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB -

STADT EGGENFELDEN
 LANDKREIS ROTTAL-INN
 REG.BEZIRK NIEDERBAYERN

Eggenfelden,
 29.07.2025

Geändert:
 16.06.2026

Architekt

BAUART GmbH
 Architekten + Stadtplaner

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

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