

**A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1. Grenze des Geltungsbereiches
2. Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
3. max. zulässige Grundfläche pro Baureaum für Hauptgebäude, z.B. 117 m<sup>2</sup>; Balkone, Loggien und Erker sowie Terrassen am Hauptgebäude (§ 19 Abs. 2 BauNVO) bleiben unberücksichtigt.
4. <GR 365 m<sup>2</sup>> bis zu diesem Wert darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 2 und 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden, z.B. 200 m<sup>2</sup>
5. Maßangaben in Meter, z.B. 10 m
6. Setzfläche mit mittigem First, Firstrichtung zwingend
7. Wendepplatz mit Maßangaben
8. zu pflanzender Baum
9. zu pflanzende freiwachsende Mischhecke
10. öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
11. Sichtdreieck mit Maßangaben, z.B. 12 x 70 m
12. Überschwerungs- und Risikogebiet HQ100 (100-jährliches Hochwasser)

**B) FESTSETZUNG DURCH TEXT**

1. Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet WVA - (§ 9 BauGB und § 4 Bau NVO) festgesetzt.
2. Es wird die offene Bauweise festgesetzt, es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern sind auf realfälligen Grundstücken sind maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.
3. Die Gebäudenachhöhe, gemessen von der OK der anliegenden Außenwand bis zur Schmittleihe der ausliegenden Außenwand mit der Hauptgebäude auf max. 7,00 m festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt wird die Straßennitte mittig vor dem jeweiligen Baustellen definiert.
4. Lichtgräben an den Gebäuden sind unzulässig.
5. Mit dem Hauptgebäude verbundene Balkone und Außenterrassen dürfen die Baugrenzen bis zu maximal 1,5 m über die ganze Länge der dahinter liegenden Fassade im Rahmen einer Ausnahme überschreiten. Mit dem Hauptgebäude verbundenen Terrassen und deren Überdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu maximal 3 m über die ganze Länge der dahinter liegenden Fassade im Rahmen einer Ausnahme überschreiten.
6. Die Außenhautfläche der Gebäude östlich der Straße "Am Wasserraus" sind für den Lärmbezugbereich IV der DIN 4109 auszuliegen. Die Außenhautfläche der straßenabgewandten Nordwestfassade dieser Gebäude sind für den Lärmbezugbereich III auszuliegen.
7. Die Schlaf- und Kinderzimmer der Gebäude östlich der Straße "Am Wasserraus", welche nicht über ein Fenster zur Straßenseite verfügen, sind mit einer Möglichkeit zum schallgedämmten auszustatten (z.B. mit einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungsanlage).
8. Bei Zufahrten zu Garagen, offenen Garagen und Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Anschlusswert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasensplitt, wassergebundene Decke, Ausnahmeweise können andere Beläge mit geringeren Durchlässigkeiten Verwendung finden, wenn sachliche Gründe dies erfordern
9. Je Flurnummer ist eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von bis zu 6,00 m zulässig.
10. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens eine standortgerechter heimischer Laubbäum mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen.

**PLANZEICHNUNG  
MAßSTAB 1 : 1000**



**C) HINWEISE**

1. bestehende Grundstücksgrenze
2. Flurnummer, z.B. 172
3. bestehende Gebäude
4. Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Eglting in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
5. Die Abstandsliniensetzung der Gemeinde Eglting in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
6. Hochwasserschutz / Starkregenempfindliche Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Die Hochwasserschutzlinie zu wassersensiblen Bauweisen des Bundesministeriums: [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2019/07/20190707\\_hochwasser.html?nn=1444444](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2019/07/20190707_hochwasser.html?nn=1444444)
7. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Eglting. Die Wasserversorgungssatzung der Gemeinde Eglting in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Unterirdische Wasserzonen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toiletenspülung sind zulässig und erwünscht. Der Bau von Regenwasserzuleitungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV, § 3 Abs. 2 AVB Wasser V). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.
8. Garage, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude entsprechen.

**D) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. Das Überschwerungs- und Risikogebiet ist im Bebauungsplan anzunehmen
2. Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch Sickerlast nachzuweisen. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung (z.B. Absetzschicht, Absetzblech, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhalteysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen.
3. Wasserverschärfendes Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, den Regeln der Technik entsprechen, gebaut und unterhalten werden. Die Anforderung an das erlaubnissfreie schadhose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserstellungsverordnung (NWW/FreeV) und den dazugehörigen technischen Regeln TRNGW (Technisch Regeln zum schadlosen Einleiten von Gesamtwasser) zu entnehmen. Anlagen, die die in der NWW/FreeV in Verbindung mit der TRNGW genannten Bedingungen nicht erfüllen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
4. Im Geltungsbereich befinden sich ggf. Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
5. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Bäume unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe u.a. Abschnitt 6 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
6. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Versorgungsrichtungen der Bayerischen Netz GmbH nicht beeinträchtigt werden. Der Schutzzonebereich für Kabel beträgt 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
7. Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG
8. Altlasten  
Altlastenbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Ausbuharbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung durch Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitteltelephonpflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Ausbuh ist z.B. in dichten Kombination mit Abdeckung zwischenzuliegen bzw. die Ausbuhmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
9. Gehölzbrücken und -füllungen sowie der Gebüdeabruch in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze/Gebäude als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.
10. Im Umfeld des Planungsbereiches befinden sich handwerklich genutzte Flächen, für die durch die Planung keine Nachteile entstehen dürfen. Durch deren Nutzung ggf. aufreißende Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen sind zu dulden. Unter Umständen können diese auch schon- und feiertags vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch während der Bauphase sichergestellt sein.

**E) ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Zwischenhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Zwischenhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Beplantzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Stützpfeilern dadurch, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213, Abs. 1, Nr. 3 BauGB.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluss  
bekannt gemacht  
vom 21.03.2023  
am 23.03.2023
2. Öffentliche Auslegung  
(§ 3 Abs. 2 BauGB) und  
Trägerbeilegung  
(§ 4 Abs. 2 BauGB)  
vom 04.08.2023  
bis 15.09.2023
3. erneute Trägerbeilegung  
und Öffentlichkeitsbeteiligung  
(§ 4a i. V. m. § 3 Abs. 2 u. § 4  
Abs. 2 BauGB)  
vom 14.12.2023  
bis 02.02.2024
4. Satzungsbeschluss  
am 27.02.2024
5. Ausrufung  
vom 18.03.2024

6. Schlussbekanntmachung  
(§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)  
Gemeinde Eglting  
1. Bürgermeister



**GEMEINDE EGLING  
BEBAUUNGSPLAN  
NR. 34 ORTSTEIL EGLING  
"AM WASSERHAUS"  
1. ÄNDERUNG**



Die Gemeinde Eglting, Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeverordnungs für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG.**

In der Fassung vom 30.11.2023  
redaktionell geändert am 27.02.2024

Pandatum: 30.11.2023

**MOSER** ARCHITECTUR  
DIPLOM-ING. (FH) ARCHIT. UND STADTPLANER  
SEBASTIAN MOSER  
KLEINSTRASSE 10, 85024 FROSENHEIM  
TEL. 08933 1892  
MOBIL: 0176 - 577 32 251 | [info@sebastianmoser.de](mailto:info@sebastianmoser.de)

Eglting, den: 18.03.2024  
Hubert Oberhauser  
1. Bürgermeister