



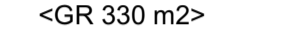







Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Nr. 29 - Orsteil Deining (Süd)" in der Fassung vom 30.09.2001 sowie die 1. Änderung in der Fassung vom 6.11.2010.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

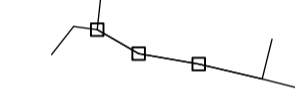




-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
-  max. 2 Vollgeschosse
-  GR 117 m² max. zulässige Grundfläche pro Bauraum für Hauptgebäude, z.B. 117 m². Balkone, Loggien und Erker sowie Terrassen am Hauptgebäude (§ 19 Abs. 2 BauNVO) bleiben unberücksichtigt.
-  <GR 330 m²> bis zu diesem Wert darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden, z.B. 330 m²
-  Maßangaben in Meter, z.B. 10 m
-  Satteldach mit mittigem First, Firstrichtung zwingend
-  öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
-  Fenster der Gebäude, die zur St 2072 hin orientiert sind (N-W und S-W-Fassade) sind als Schallschutzfenster der Klasse 2 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mindestens 30 dB auszuführen. Die Schallschutzfenster müssen die Anforderungen der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" erfüllen.
-  Anbauverbotszone

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet WA- (§ 9 BauGB und § 4 Bau NVO) festgesetzt.
- Es wird die offene Bauweise festgesetzt, es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhaushälften auf rechteckigen Grundstücken ist maximal 1 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.
- Die Gebäudewandhöhe, gemessen von der OK des natürlichen Geländes bis zur Schnittkante der aufsteigenden Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut, wird für die Hauptgebäude auf max. 6,50 m festgesetzt.
- Lichtgräben an den Gebäuden sind unzulässig.
- Mit dem Hauptgebäude verbundene Balkone und Außentreppe 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 verbundene 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.
- Garage, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude entsprechen.
- Bei Zufahrten zu Garagen, offenen Garagen und Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wasser- gebundene Decke. Ausnahmsweise können andere Beläge mit geringeren Durchlässigkeiten Verwendung finden, wenn sachliche Gründe dies erfordern
- Je Flurnummer ist eine Grundstückseinfahrt mit einer Breite von bis zu 6,00 m zulässig.
- Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens eine standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm zu Pflanzen.
- Für die Ortsrandbepflanzung, Pflanzungen zwischen den Grundstücken und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich standortgerechte heimische Sträucher als freiwachsende Mischhecke zu verwenden.

- Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
 Bäume:
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Kornel-Kirsche)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 + heimische Obstbaumsorten
 Sträucher:
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeba)

C) HINWEISE

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 564/ 3** Flurnummer, z.B. 564/ 3
-  bestehende Gebäude
- Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Egling in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
- Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Egling in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
-  bestehender Regenwasserkanal zur Straßenentwässerung

D) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Hochwasserschutz / Starkregeneignisse: Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregensrisiken ausdrücklich hingewiesen. Die Hochwasserschutzfibel zu wassersensiblen Bauweise des Bundesministeriums: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser ist zu beachten. Weiterhin wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Gebäudeabbruch und Starkregensrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>
- Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Egling. Die Wasserversorgungssatzung der Gemeinde Egling in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig und erwünscht. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen 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.

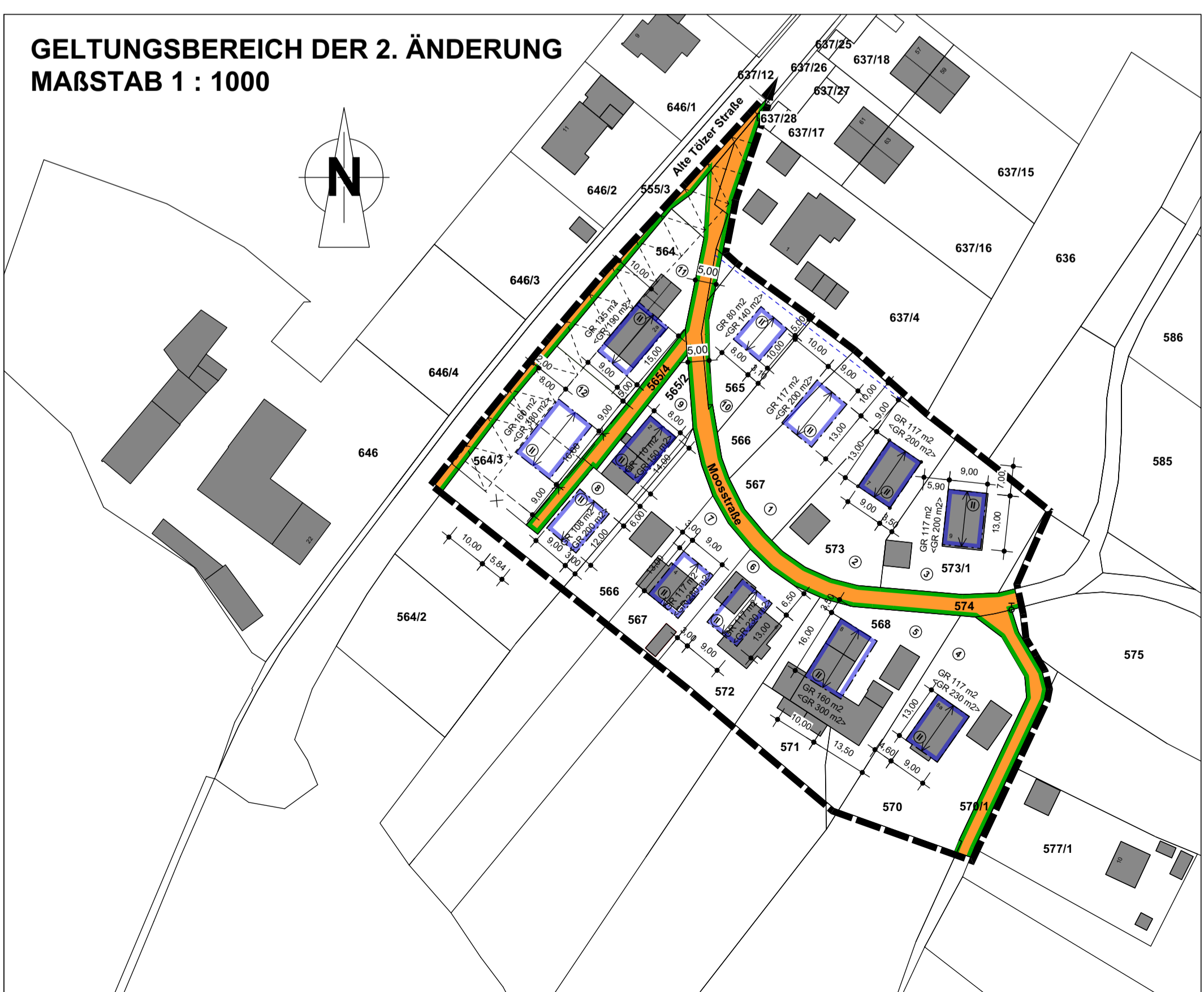
- Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abwasserversorgungsanlage. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Egling in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Mit dem zu genehmigenden Bauplan für das Hauptgebäude sind entsprechenden Entwässerungspläne für das Grundstück in zweifacher Ausfertigung der Gemeinde vorzulegen.
- Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.
- 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 Sickerstest nachzuweisen. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung (z.B. Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhaltesysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen. Wasserwirtschaftliches 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 schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Technisch Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen. Anlagen, die die in der NWFreiV in Verbindung mit der TRENGW genannten Bedingungen nicht erfüllen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 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.

- 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.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH nicht beeinträchtigt werden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
- 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
- Altlasten
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.


- Gehölzrodungen und -fällungen sowie der Gebäudeabbruch 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.
- Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, für die durch die Planung keine Nachteile entstehen dürfen. Durch deren Nutzung ggf. auftretende Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind zu dulden. Unter Umständen können diese auch sonn- 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss vom 17.10.2023
 bekannt gemacht am 19.10.2023
 - Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom XXXX bis XXXX
 - Trägerbeteiligung (§4 Abs. 1 BauGB) vom XXXX bis XXXX
 - Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) vom XXXX bis XXXX
 - Satzungsbeschluss am XXXX
 - Ausfertigung am XXXX
 - Schlussbekanntmachung (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
- Gemeinde Egling..... Siegel
 1. Bürgermeister
- Gemeinde Egling..... Siegel
 1. Bürgermeister



GEMEINDE EGLING



BEBAUUNGSPLAN NR. 29 DEINING (SÜD) 2. ÄNDERUNG

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

SATZUNG.

Plandatum: _____

Egling, den: _____

Hubert Oberhauser
 1. Bürgermeister

MOSER ARCHITEKTUR
 SEBASTIAN MOSER
 DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER
 LANDSBERGER STRASSE 7 83024 ROSENHEIM
 TEL: 08031 - 79 66 89 8 FAX: 08031-79 66 65 9
 MOBIL: 0176 - 577 32 451 info@sebastianmoser.de

ENTWURF 4
02.04.2023