



145

LEGENDE

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- 1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3. Baugrenzen / Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 P 1 Nummer der jeweiligen Parzelle, z.B. Parzelle 1
 3.2 Baugrenze Hauptbaukörper
 3.2.1 Fläche; in der Balkone, Terrassen und Außentreppe zulässig sind, die Festsetzungen 5.2 - 5.4 sind zu berücksichtigen
 3.3 GR 130 max. zulässige Grundfläche Hauptbaukörper im jeweiligen Bauraum
 3.3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4 - Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 % überschritten werden.
 3.4 max. 2 WE maximale Anzahl der Wohneinheiten: z.B. 2
 3.5 WH 7,00 max. zulässige Wandhöhe des Hauptbaukörpers, der untere Bezugspunkt ist der tiefste Punkt des Geländes am Baufenster, z.B. 633,18 m ü. NN

- 3.6 Für jede Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze nachzuweisen, als Garagen, Carports oder freie Stellplätze.
 3.7 Garagen mit einer Wandhöhe von max. 2,70m über dem natürlichen Gelände sowie einer Grundfläche von max. 36m², Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der Festsetzung 3.3.2 zulässig.
 3.8 Maßangabe in m, z.B. 6,00m
 3.9 Doppelhäuser und Dreispänner müssen bezüglich Wandhöhe, Dachneigung, traufseitigem Dachüberstand, sowie Deckungsmaterial einheitlich ausgeführt werden.
 3.10 Es sind nur regenerative Heizungen zulässig, also kein Heizöl oder Gas. Die maximalen Schallemissionen von Luft-Wärmepumpen sind in der Festsetzung 8. geregelt.

4. Baugestaltung

- 4.1 Vorgeschriebene Firstrichtung

5. Garagen, Stellplätze und Zufahrten / Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile

- 5.1 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze für Hauptgebäude zulässig. Sie müssen in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude entsprechen.
 5.2 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 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Ausnahmeweise können andere Beläge mit geringeren Durchlässigkeiten Verwendung finden, wenn sachliche Gründe dies erfordern.
 5.3 Terrassen und Terrassenüberdachungen sind innerhalb der Baugrenzen und in den unter Ziffer 3.2.1 gekennzeichneten Bereichen zulässig.
 5.4 Innerhalb der unter Ziffer 3.2.1 gekennzeichneten Bereich können Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5m auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
 5.5 Außentreppe zur Erschließung der Obergeschosse sind bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m innerhalb der unter Ziffer 3.2.1 gekennzeichneten Bereiche auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Sie sind nach Möglichkeit in die Balkongestaltung einzubinden. Eine separate, über den Dachrand des Hauptgebäudes herausspringende Überdachung ist nicht zulässig.

6. Erschließung

- 6.1 Straßenerschließung des Baugebiets
 6.2 Gehweg oder Parkstreifen 2,50m Gehweg oder Parkstreifen entlang des Pater-Paulus-Wegs

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 7.1 Baumpflanzung, Höhe min. 150 - 200cm, gem. folgender Pflanzliste:
 Malus domestica - Apfelbaum, Pyrus - Birnbaum, Prunus domestica - Zwetschenbaum
 Ausgleichsfläche 820 m²: Streuobstwiese gem. Pflanzliste, sowie
 1. Anstrich aller gepflanzten Bäume gegen Wildverbiss, sowie jährliche Erneuerung des Anstrichs, solange die Pflanzen aufgrund ihrer Größe verbissgefährdet sind.
 2. 1-2 malige Mahd, frühestens am 15. Juni, dann alternativ Beweidung
 7.3 F 1 600m² nicht im Ökoko der Gemeinde, die Eingriffsregelung ist anzuwenden.

8. Luft-Wärmepumpen Schallschutz

- 8.1 Um Lärmkonflikte zu vermeiden, sind die Orientierungswerte der folgenden Tabelle einzuhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand in [m] zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem		
	Reinem Wohngebiet (WR)	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Mischgebiet (MI)
45 dB(A)	7	7	2
50 dB(A)	13	7	4
55 dB(A)	23	13	7
60 dB(A)	32	23	13
65 dB(A)	49	32	23

- 8.2 Können die Abstände aus der Tabelle zum Nachbarn nicht einhalten werden, sind die LWP entweder im Gebäude aufzustellen oder entsprechend zu dämmen.

9. Wasserwirtschaftliche Belange

- 9.1 Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Geländekonstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
 9.2 Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
 9.3 Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept gepuffert direkt in ein Gewässer (Weiberbach) einzuleiten.
 9.4 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Züune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder festschweißen werden können, sind unzulässig.

B. HINWEISE

1. Grundstücksgrenzen
 2. bestehende Grundstücksgrenzen, die mit diesem Plan aufgehoben werden
 3. Vorschlag für die neuen Grundstücksgrenzen
 4. 153/3 bestehende Flurnummer, z.B. 153/3
 5. best. Hauptgebäude mit Haus Nr.
 6. bestehende Nebengebäude
 7. Nordpfeil
 8. Ortsgestaltung
 Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Eging in der jeweils gültigen Fassung.
 9. Abstandsflächen
 Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Eging in der jeweils gültigen Fassung.
 10. 633,24 Höhe ü. NN, z.B. 633,24m
 11. Erschließung
 Wasserversorgungseinrichtung
 11.1 Es gilt die Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Eging (WAS) in der jeweils gültigen Fassung.
 Abwasser
 11.2 Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Eging (EWS) in der jeweils gültigen Fassung.
 Niederschlagswasser
 11.3 Zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind nach Bodenproben zu erstellen. Es ist jedoch geplant, das Niederschlagswasser über Rigolen zu versickern.
 12. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sind wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, auszuführen.
 13. Das Niederschlagswasser ist gemäß dem Konzept des Ingenieurbüros Bichler & Klingmeier vom 16.01.2024 zu beseitigen. Für die Umsetzung des Konzeptes sind Planungsunterlagen dem Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zur Genehmigung vorzulegen. Die Anlagen für die Beseitigung des Niederschlagswassers sind gemäß genehmigter Planung herzustellen. Dem Landratsamt ist die Bescheinigung eines privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft über die ordnungsgemäße Erstellung der Anlagen vorzulegen.
 14. Für Dachflächen und Ableitungen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen werden.
 15. Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind gemäß den gültigen Regeln der Technik herzustellen und so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder festschweißen werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.
 16. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
 17. Von den landwirtschaftlichen Flächen ist auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.
 18. Die geplante Bebauung liegt teilweise in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebschere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebsicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.
 19. Sollten bei Aushubarbeiten Auffüllungen oder organoleptische, d.h. optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Allfall hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

C. VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss
 Der Gemeinderat Eging hat in der Sitzung vom 6. April 2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 7. April 2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Frühzeitige Trägerbeteiligung
 Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 3. Frühzeitige öffentliche Auslegung
 Die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 4. Trägerbeteiligung
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 5. Öffentliche Auslegung
 Die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 6. Satzungsbeschluss
 Die Gemeinde Eging hat diesen Bebauungsplan in der Fassung vom mit Beschluss des Gemeinderats vom gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 7. Ausgefertigt
 Eging, den

Signet

1. Bürgermeister Hubert Oberhauser
 8. Bekanntmachung
 Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ortsüblich durch Anschlag an den Gemeinderat.
 9. Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt in der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Eging, den

Signet

1. Bürgermeister Hubert Oberhauser

GEMEINDE EGLING
 RATHAUSSTR. 2 82544 EGLING



BEBAUUNGSPLAN NR. 50
 "PATER-PAULUS-WEG",
 GEMARKUNG DEINING
 M 1:500

Die Gemeinde Eging erlässt aufgrund § 2 Abs. 2 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fassung vom 27. Februar 2024

JOSEF SINGHAMMER

ARCHITEKT-ORTSPLANER-ENERGIEBERATER

LÄNGENTALSTRASSE 7 · 83646 ARZBACH
 TEL 08042 - 4800 · FAX 08042 - 9423
 BUERO@JOSEF-SINGHAMMER.DE · WWW.JOSEF-SINGHAMMER.DE