

A: Planliche Festsetzungen

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990

1. Art der Baulichen Nutzung

- 1.1. Allgemeines Wohngebiet nach Par. 4 BauNVO
Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen

2. Mass der baulichen Nutzung

- 2.1. Hangseitig kann die FOK des Gebäudes bis 40 cm über dem bestehendem Gelände liegen. Talseitig kann das Kellergerüst teilweise teilweise oder vollständig über dem Gelände liegen.
- 2.2. entfällt
- 2.3. Nutzungsschablone
1. Gebietsart
2. Grundflächenzahl GRZ
3. Geschosflächenzahl GFZ
4. maximale Wandhöhe der Wohngebäude, gemessen ab Fußbodenoberkante (FOK) - Erdgeschoss (EG)
5. maximale Zahl der Vollgeschosse
- 2.4. soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben. Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.
- 2.5. Zulässige Dachformen: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zelt Dach
- 2.6. Dachneigung: zulässig zwischen 18° und 40°
- 2.7. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig
- 2.8. je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen
- 2.9. je 100 m² befestigte Fläche ist ein Speichervolumen für Regenwasser von 3,0 m³ auszuführen. Der Drosselabfluss darf 0,2 l/s je 100 m² befestigte Fläche nicht übersteigen.
- 2.10. Öffnungen in der Gebäudehülle (Fenster, Türen) müssen zumindest 25 cm oberhalb des umgebenden Geländes liegen.
- 2.11. nur Einzelhäuser in offener Bauweise
Mehrfamilienhäuser (max. 6 Wohneinheiten)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1. Baugrenze
- 3.2. auf Sockelmauern ist zu verzichten. Zwischen UK Zaun und OK Gelände ist ein Raum von 10 cm vorzusehen.
- 3.3. Einfriedungen die unmittelbar an die Fahrbahn grenzen dürfen eine Höhe von 1,20m nicht überschreiten.

4. Verkehrsflächen

- 4.1. Straßenverkehrsfläche öffentlich
- 4.2. Gehweg öffentlich
- 4.3. Straßenbegrenzungslinie
- 4.4. Grünfläche öffentlich

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Bergblick"
- 5.2. Garage (grundsätzlich nur Erdgeschos) maximale Wandhöhe, 3.50m ab Fertigfußbodenhöhe Gebäude
- 5.3. Fläche für Hochwasserschutz (Hochwasserrückhaltebecken)
- 5.4. Trafostation 6.50 x 4.50m
- 5.5. Sichtdreieck
- 5.6. Ortsrandeingrünung: b_{min} = 1.50m
- 5.7. Pflanzen siehe Pflanzliste
Pflanzgebot: 1 Großbaum je Parzelle

6. Schallschutz

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den in der folgenden Tabelle mit "x" gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung hinreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schalldämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechsellzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Parzelle	Geschossebene	Nord	Ost	Süd	West
Parzelle 2 (WA 1)	Erdgeschoss	--	--	X	--
	Obergeschoss	--	X	X	--
Parzelle 4 (WA 1)	Erdgeschoss	--	--	X	X
	Dachgeschoss	--	X	X	--
Parzelle 11 (WA 1)	Erdgeschoss	--	--	--	--
	Dachgeschoss	--	X	X	X
Parzelle 12 (WA 1)	Erdgeschoss	--	--	--	--
	Dachgeschoss	--	X	X	X
Parzelle 13 (WA 2)	Erdgeschoss	--	X	X	--
	Dachgeschoss	--	X	X	X
Parzelle 14 (WA 2)	Erdgeschoss	--	X	X	X
	Dachgeschoss	--	X	X	X
Parzelle 15 (WA 2)	Erdgeschoss	X	X	X	X
	Dachgeschoss	--	X	X	X
Parzelle 16 (WA 2)	Erdgeschoss	X	X	X	X
	Dachgeschoss	--	X	X	X
Parzelle 18 (WA 1)	Erdgeschoss	--	--	--	--
	Obergeschoss	--	--	X	--
Parzelle 19 (WA 2)	Erdgeschoss	--	X	X	X
	Dachgeschoss	--	X	X	X
Parzelle 20 (WA 2)	Erdgeschoss	--	X	X	X
	Dachgeschoss	--	X	X	X
Parzelle 21 (WA 2)	Erdgeschoss	X	X	X	X
	Dachgeschoss	--	X	X	X
Parzelle 22 (WA 1)	Erdgeschoss	--	--	--	--
	Obergeschoss	--	--	X	--
Parzelle 23 (WA 2)	Erdgeschoss	--	X	X	X
	Dachgeschoss	--	X	X	X
Parzelle 24 (WA 2)	Erdgeschoss	X	X	X	X
	Dachgeschoss	--	X	X	X

Die detaillierte Belastungssituation durch Lärmeinwirkungen im Bebauungsplangebiet kann dem Schallgutachten der Hook & Partner Sachverständige PartG mbB vom 10.07.2020 Nr. EGK-5426-01 entnommen werden. Das Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

B: Hinweise

7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- 7.1. bestehender Schmutzwasserkanal
- 7.2. bestehender Regenwasserkanal

8. Kennzeichnungen

- 8.1. Flurstücksgrenze
- 8.2. Wohngebäude/Nebengebäude Bestand
- 8.3. Flurstücksnummer, z.B. Fl.Nr. 198
- 8.4. Grundstücksteilung
- 8.5. Wohngebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung
- 8.6. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

9. nachrichtliche Übernahme Abstandsflächen

Abstandsflächen sowie Abstände nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Abstandsflächen sowie Abstände im Sinn des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden, oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich, aber nicht in elektronischer Form, zustimmt; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger. Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

10. Überflutungsschutz

Bedingt durch die Hanglage kann es bei extrem starken Niederschlägen zu einem starken Abfluss von Regenwasser verbunden mit Schlamm und anderen Schwimmstoffen kommen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung zur Abdeckung eines verbleibenden Restrisikos wird vorgeschlagen. Vorkehrungen zum Schutz vor eindringendem Wasser in Erdgeschoss und Keller, eine angepasste Nutzung gefährdeter Gebäudeteile werden angeraten.

Die Ausbildung möglichst feuchtigkeitsdichter Kelleraußenwände wird empfohlen. Lichtgräben und Kellerfenster sind derart zu konstruieren oder auszubilden, dass Grund- oder Regenwasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Das Gelände um das Gebäude ist ca. 25 cm unterhalb des Rohfußbodens des Gebäudes anzulegen, um ein Eindringen von Regenwasser in das Gebäude zu verhindern. Durch geeignete Maßnahmen ist der Überflutungsschutz unterhalb liegender Anwesen insbesondere auch während der Bauzeit zu gewährleisten. Dies gilt auch für die bestehende Bebauung im Anschluss an das Baugebiet.

11. Pflanzliste

- 11.1. Verkehrsinsel
- Roter Boskoop
 - Ontarioapfel
 - Albrechtsapfel
- 11.2. Sträucher:
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 - Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
 - Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
 - Rosa canina - Hundsrose
 - Rosa rubiginosa - Weinrose
 - Cornus mas - Konekirsche
 - Cornus sanguinea - Hartriegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

12. Außenbeleuchtung

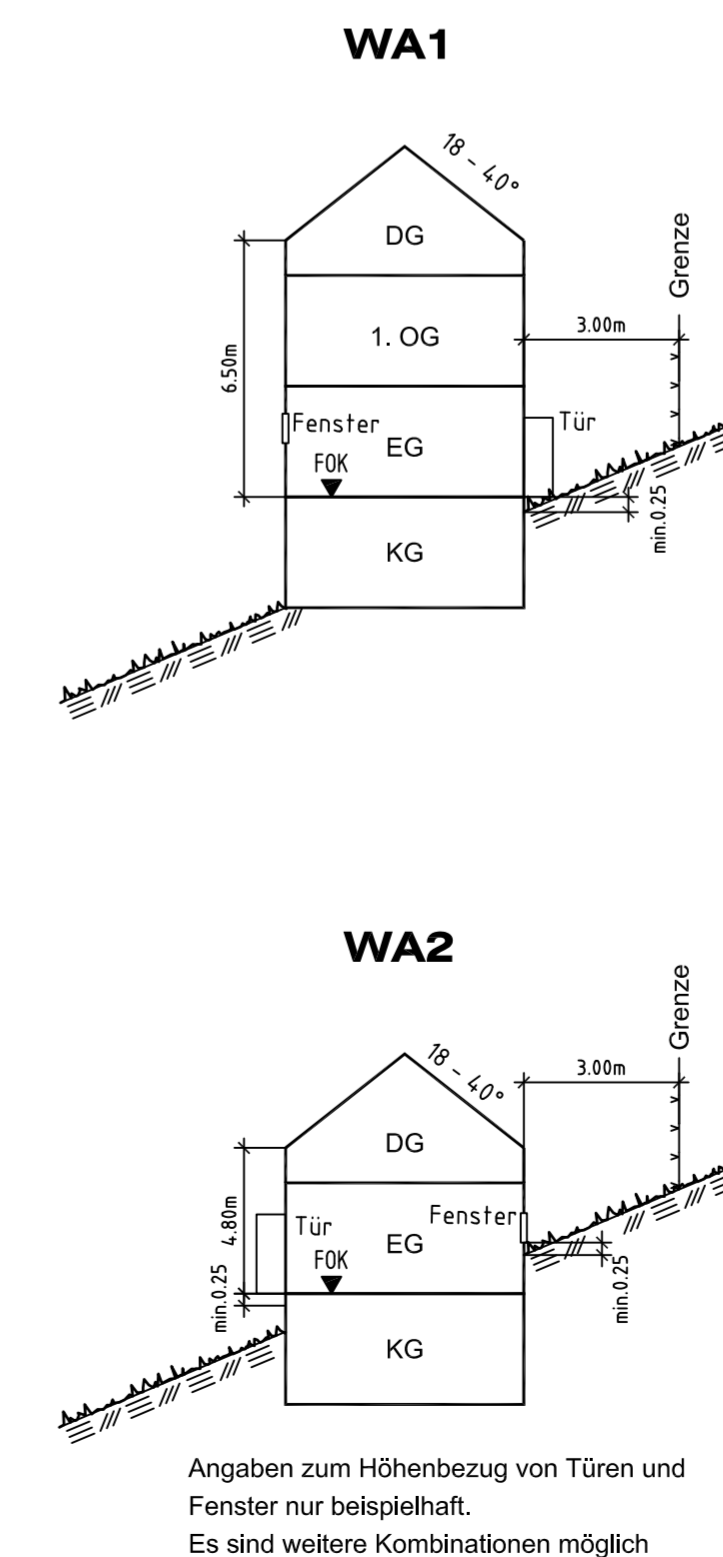
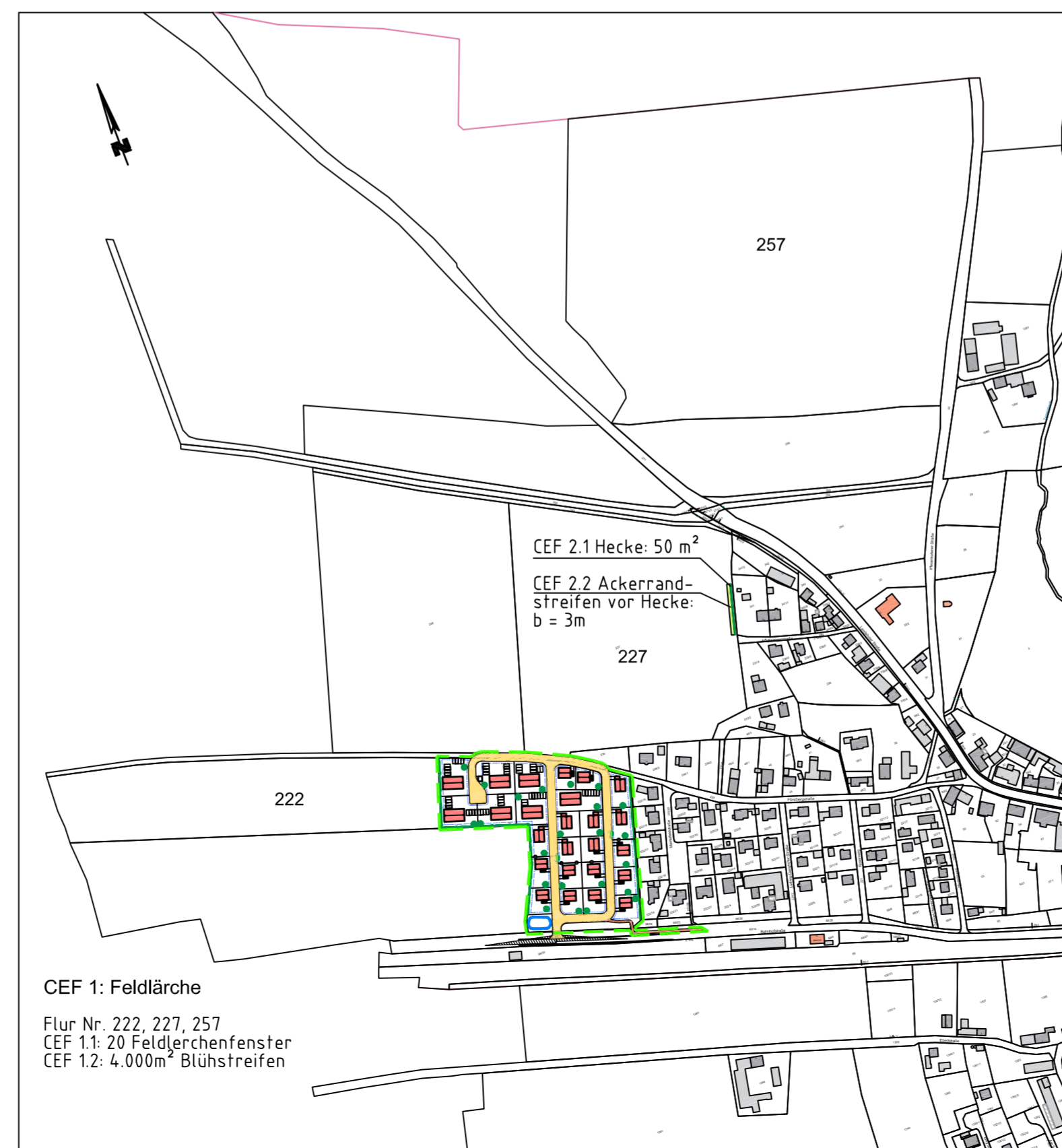
Für Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil und IR-Strahlung (z.B. warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen und Lichttemperatur von 3000 K in Ausnahmen bis max. 4.000 K) sowie ohne Streuwirkung (z.B. nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) und mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden

Bebauungsplan "Bergblick"

Bebauungsplan "Bergblick" M = 1 : 1000



Übersichtsplan M = 1:5000





Gemeinde Eggkofen
Landkreis Mühldorf
Regierungsbezirk Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN

"Bergblick"

Stand: 17.09.2020