

MARKT ESCHLKAM

LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



2. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN MD GROSSAIGN

Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB



INHALT

	PRÄAMBEL	2
I.	BEGRÜNDUNG	3
II.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	BAUPLANUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Bauweise	5
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	5
1.5	Abstandsflächen	5
1.6	Öffentliche Verkehrsflächen	5
1.7	Grundstückszufahrten	5
1.8	Oberflächenversiegelung	6
2	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	6
2.1	Hauptgebäude	6
2.2	Garagen und Nebengebäude	6
2.3	Aufschüttungen Abgrabungen	7
2.4	Stützmauern	7
2.5	Einfriedungen	7
2.6	Werbeanlagen	7
2.7	Außenbeleuchtung	7
3	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
3.1	Pflanzgebot	8
3.2	Artenliste	8
3.3	Grenzabstände	9
4	HINWEISE	9
4.1	Angrenzende Landwirtschaft	9
4.2	Bodendenkmäler	10
4.3	Schutz des Mutterbodens	10
4.4	Niederschlagswasser	10
4.5	Hang-, Schichten- und Grundwasser	10
III.	VERFAHRENSVERMERKE	11
IV.	PLANZEICHNUNGEN	ANLAGE 01



PRÄAMBEL

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat des Marktes Eschlkam hat in seiner Sitzung vom 04.02.2025 auf Grund

der §§ 2 Abs. 1, 9,10 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 394) geändert worden ist,

des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist,

des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist,

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. | S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176) geändert worden ist,

der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 | S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. | S. 1802) geändert worden ist,

die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans MD "Großaign" als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans MD "Großaign" ist die Planzeichnung M. 1|1000 in der Fassung vom 21. Oktober 2024 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan MD "Großaign" besteht aus:

- Begründung
- Planzeichnung mit zeichnerischem Teil vom 21. Oktober 2024
- Textliche Festsetzungen
- Verfahrensvermerke

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt gemäß § 10 abs. 3 BauGB am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Eschlkam, den 05.02.2025


Florian Adam, 1. Bürgermeister Markt Eschlkam





I. BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans MD "Großaign" vom 26. April 2004 sowie dessen 1. Änderung vom 5. Juli 2006 sind mit der heutigen Baugestaltung nicht zu vereinbaren. Damit Bauvorhaben in Zukunft im Genehmigungsverfahren realisiert werden können, wird der Bebauungsplan mit den Textlichen und Planlichen Festsetzungen geändert.

2. VERFAHREN

Die Maßnahme kann im beschleunigtem Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichts gem. § 13 Abs. 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan "Markt Eschlkam", vom 6. Oktober 2006 ist das Planungsgebiet bereits als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und der überplante Bereich ist bereits vollständig erschlossen. Auf den noch vorhandenen Baulücken soll eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht werden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst mit einer Fläche von 19.869,50 m² folgende Flurstücke in der Gemarkung Großaign:

Flurstück Nr. 52 (Teilfläche)	7.237,37 m ²
Flurstück Nr. 53 (Teilfläche)	2.830,49 m ²
Flurstück Nr. 60/2	689,63 m ²
Flurstück Nr. 60/3 (Teilfläche)	1.328,46 m ²
Flurstück Nr. 60/4	833,84 m ²
Flurstück Nr. 60/5	677,12 m ²
Flurstück Nr. 60/6	864,35 m ²
Flurstück Nr. 60/7	880,62 m ²
Flurstück Nr. 60/8	876,31 m ²
Flurstück Nr. 60/9	876,31 m ²
Flurstück Nr. 60/10	882,42 m ²
Flurstück Nr. 60/11	877,30 m ²
Flurstück Nr. 60/12	1.015,28 m ²
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	19.869,50 m²

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand des Hauptsiedlungsgebiets des Ortsteils Großaign. Die Parzellen 1 bis 12 werden über die Gemeindestraße "Am Langfeld" erschlossen, während die Parzelle 13 (landwirtschaftliche Hofstelle) über die Gemeindestraße "Rankweg" erreichbar ist. Südlich des Planungsgebiets befinden sich ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Im Geltungsbereich sind bereits fünf Parzellen an der Gemeindestraße "Am Langfeld" bebaut (landwirtschaftliche Hofstelle nicht berücksichtigt). Das Planungsgebiet liegt an einem Nord-West-Hang mit durchschnittlich ca. 8,5 Prozent Gefälle.



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN §9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung Für den zu bebauenden Bereich des Planungsgebiets wird als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) im Sinne von § 5 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Dorfgebiets sind die nach §5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung Für das im Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschosflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

1.2.1 Grundflächenzahl Für das im Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebiet wird als maximal zulässiges Höchstmaß eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.40 festgesetzt.

1.2.2 Geschosflächenzahl Für das im Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebiet wird als maximal zulässiges Höchstmaß eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0.80 festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse Für das im Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebiet wird die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Obergrenze mit $Z = 3$ festgesetzt. Ausgenommen davon sind die Neben- und Betriebsgebäude im Geltungsbereich der Nutzungsschablone N2.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen Die zulässige Höhe der Hauptgebäude wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufwand- oder Attikahöhe auf der, dem Hang zugewandten, Seite (bergseitig) festgesetzt.

Für den Geltungsbereich der Nutzungsschablone N1 wird eine maximal zulässige Traufwand- oder Attikahöhe (WH) von $WH_{\max} = 7,50$ m festgesetzt. Für den Geltungsbereich der Nutzungsschablone N2 wird eine maximal zulässige Traufwand- oder Attikahöhe (WH) für Wohngebäude mit $WH_{\max} = 7,50$ m bzw. für landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit $WH_{\max} = 10,00$ m festgesetzt.

Für Garagen und Nebengebäude wird eine maximal zulässige Traufwand- oder Attikahöhe (WH) von $WH_{\max} = 3,50$ m festgesetzt.

Die Traufwand- bzw. Attikahöhe ist gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO zu bestimmen. Sie stellt das Maß von der unveränderten natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika) dar. Die Bezugshöhe für das natürliche Gelände kann aus dem Digitalen Geländemodell (DGM) des LDBV abgeleitet werden oder durch ein örtliches Höhenaufmaß festgelegt werden.



- 1.3 **Bauweise** Als Bauweise wird in dem Baugebiet gem. § 22 BauNVO die offene Bauweise festgelegt.
- 1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche** Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. §23 Abs. 3 BauNVO im Planteil bestimmt.
- Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,50 m ist zulässig.
- Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Jedoch ist ein Stauraum zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche von 5,00 m einzuhalten.
- 1.5 **Abstandsflächen** Im Plangebiet (MD) sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bauantrages gültigen Fassung einzuhalten.
- 1.6 **Öffentliche Verkehrsflächen** Die zur verkehrlichen Erschließung erforderlichen Flächen, werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Lage und Abmessung dieser ist im Planteil bestimmt.
- Die asphaltierten Verkehrsflächen werden beidseitig von einer Straßenbegleitfläche flankiert. Im Bereich der Garagenzufahrten darf dieser unterbrochen werden.
- 1.7 **Grundstückszufahrten** Grundstückszufahrten sind von der öffentlichen Erschließungsstraße außer in den Bereichen vorhandener Straßenausstattung oder Anlagen der Ver- und Entsorgungsunternehmen zulässig.
- Bei senkrechter Zufahrt ist zwischen Garage bzw. Carport ein Abstand zur Verkehrsfläche von min. 5,00 m zur Fahrbahnkante einzuhalten. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt. Toranlagen sind nicht zulässig.
- Sind die Garagen oder Carportzufahrten parallel zur Verkehrsfläche angeordnet, ist ein seitlicher Abstand der Nebengebäude und deren Dachüberstände von min. 0,50 m zur Fahrbahnkante einzuhalten.
- 1.8 **Oberflächenversiegelung** Garagenzufahrten, Stellplätze, private Wege und Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Granitgroßsteinpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterrasen, Drainagepflaster o. ä.) zu erstellen.



- 2 **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** §9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO
- 2.1 **Hauptgebäude**
- 2.1.1 **Dachform & Dachneigung** Zulässige Dachformen sind Geneigte Dächer (GD) und Flachdächer (FD). Die Dachneigung geneigter Dächer (GD) ist von 15° bis 35° zulässig.
- 2.1.2 **Dacheindeckung** Als Dacheindeckung bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern (GD) sind Dachziegel, Betondachpfannen und Metalldächer zulässig.
- Für Flachdächer (FD) sind ausschließlich Dachbegrünungen zulässig.
- 2.1.3 **Nutzung der Sonnenenergie** Auf Geneigten Dächern (GD) ist die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nur dachparallel zulässig. Die Aufständerung solcher Anlagen ist nur bei Flachdächern (FD) zulässig.
- 2.1.4 **Dachaufbauten** Satteldach- oder Schleppegauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie sind auf Wohngebäuden mit einem Abstand von min. 2,50 m zur Ortsgangkante zulässig.
- Neben einem Zwerggiebel sind nur Satteldachgauben zulässig. Die Dachneigung von Zwerggiebel und Satteldachgauben darf von der Neigung des Hauptgebäudes max. ± 3° abweichen.
- Die Dachneigung von Schleppegauben muss min. 15° betragen.
- Die Gesamtlänge aller Gauben und Zwerggiebel darf max. 40 Prozent der Trauflänge betragen. Der Abstand zwischen mehreren Gauben oder Zwerggiebeln muss min. 1,25 m betragen. Der First eines Zwerggiebels oder einer Gaube darf den First des Hauptgebäudes nicht übersteigen.
- 2.2 **Garagen und Nebengebäude**
- 2.2.1 **Dachform & Dachneigung** Zulässige Dachformen sind Geneigte Dächer (GD) und Flachdächer (FD). Die Dachneigung geneigter Dächer (GD) ist von 15° bis 35° zulässig.
- 2.2.2 **Dacheindeckung** Als Dacheindeckung bei Nebengebäuden mit geneigten Dächern (GD) sind Dachziegel, Betondachpfannen und Metalldächer zulässig.
- Für Flachdächer (FD) sind ausschließlich Dachbegrünungen zulässig.
- 2.2.3 **Nutzung der Sonnenenergie** Auf Geneigten Dächern (GD) ist die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nur dachparallel zulässig. Die Aufständerung solcher Anlagen ist nur bei Flachdächern (FD) zulässig.
- 2.2.4 **Dachaufbauten** Dachaufbauten bei Garagen und Nebengebäuden sind unzulässig.



- 2.3 Aufschüttungen / Abgrabungen**
- Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,00 m, ausgehend vom natürlichen Gelände, zulässig und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Die max. zulässige Böschungsneigung beträgt 2:3.
- Oberflächenwasser darf nicht auf das Nachbargrundstück geleitet werden.
- Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind im Eingabeplan im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.
- 2.4 Stützmauern**
- Zur Terrassierung / Modellierung des Geländes sind Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 1,25 m erlaubt. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer. Der lichte Öffnungsanteil bei benötigten Absturzsicherungen muss min. 40 Prozent betragen.
- Stützmauern sind in einem Abstand von mindestens 1,00 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.
- 2.5 Einfriedungen**
- An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Zaunanlagen aus Metallstäben, Holzlatten als auch Hanichelzäune ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von min. 10 cm zulässig.
- Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist auch eine Zaunanlage aus Maschendraht ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von min. 10 cm zulässig.
- Der lichte Öffnungsanteil von Zaunanlagen muss min. 40 Prozent betragen.
- Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,50 m - gemessen ab der fertigen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Einfriedung - beschränkt.
- 2.6 Werbeanlagen**
- Werbung und Werbeanlagen sind nur an einer Gebäudefront zulässig. Diese dürfen nicht über Traufhöhe und nicht auf der Dachfläche angebracht werden.
- Werbeanlagen sind auf eine Fläche von 0,60 m² zu beschränken. Nasenschilder dürfen eine Fläche von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
- Freistehende Werbeanlagen, Leuchtreklamen und Masten für Werbefahnen sind unzulässig.
- 2.7 Außenbeleuchtung**
- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Es sind nur warmweiße LED-Leuchten mit wenig Blaulichtanteil und max. 3000 °K zulässig.



3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1 Pflanzgebot

Für die Bepflanzung der Gärten ist die Verwendung von bis zu 30 Prozent an Ziergehölzen möglich. Bei der Artenauswahl ist die Verwendung von Nadelgehölzen auf max. 10 Prozent zu begrenzen. Schottergärten sind als untergeordnete Maßnahmen mit einer Gesamtfläche von max. 5 Prozent der Grundstücksfläche zulässig.

Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist im Geltungsbereich der Nutzungsschablone N1 mindestens ein einheimischer Laubbaum der beigefügten Artenliste oder Obsthochstamm nachzuweisen oder zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der als Private Baugebietseingrünung vorgesehene Fläche gem. Anlage 1 eine ein- bis zweireihige freiwachsende Mischhecke aus heimischen Laubgehölzen der Artenliste anzulegen.

Für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden standorttypische, heimische Arten wie folgt empfohlen:

3.2 Artenliste

Bezugnehmend auf die Artenauswahlliste "Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 402 Cham-Further Senke" sind folgende Laubgehölze für Pflanzungen zu bevorzugen:

Bäume

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Schwarz-Erle</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Sand-Birke</i>
<i>Betula pubescens</i>	<i>Moor-Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hain-Buche</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rot-Buche</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gewöhnliche Esche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eber-Esche</i>
<i>Populus tremula</i>	<i>Zitter-Pappel</i>
<i>Ulmus Glabra</i>	<i>Berg-Ulme</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommer-Linde</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Pyrus communis</i>	<i>Holz-Birne</i>

Alle alten, robusten Obst- und Nussbäume (Pflanzqualität: Hochstamm) als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten (vgl. Kreisobstsortenliste).



Heimische Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rhamnus catharticus</i>	Gewöhnlicher Kreuzdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Hedera helix</i>	Efeu

3.3 Grenzabstände

Bei Anpflanzungen sind die nach Art. 47 und 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs - ABGB - Grenzabstände einzuhalten.

Im Einflussbereich von Straßen sind bei Pflanzungen die Vorschriften des Art. 29 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes - BayStrWG - zu beachten.

Bepflanzungen im Bereich von ober- und unterirdischen Leitungstrassen sind rechtzeitig mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen. Sofern Schutzanweisungen der Leitungsträger bestehen, sind diese zu beachten.

4 HINWEISE

4.1 Angrenzende Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Auftretende Immissionen sind zu dulden, darunter ist u. a. mit folgenden einstweiligen Einschränkungen zu rechnen:

- a) Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- b) Staubmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei Bodenbearbeitungen während trockenerer Witterung.



- c) Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Falls eine entsprechende Wetterlage während der Erntezeit es notwendig macht, sind landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit ebenfalls zu dulden.

4.2 Bodendenkmäler

Auf dem Gelände sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten und die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege sind umgehend zu verständigen.

4.3 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

4.4 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser sollte in Zisternen für die Gartenbewässerung gespeichert werden. Auch die Verwendung des gespeicherten Niederschlagswassers für Brauchwasser - soweit möglich - wird empfohlen.

4.5 Hang-, Schichten- und Grundwasser

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtenwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Eingangstüren, bodentiefe Fenster, etc.) von baulichen Anlagen auf die Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verbindung mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen ist zu beachten.



III. VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat des Marktes Eschlkam hat in der Sitzung vom 05.11.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans MD "Großaign" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21. Oktober 2024 hat in der Zeit vom 22.11.2024 bis 23.12.2024 stattgefunden.

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21. Oktober 2024 hat in der Zeit vom 15.11.2024 bis 16.12.2024 stattgefunden.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Markt Eschlkam hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.02.2025 die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans MD "Großaign" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21. Oktober als Satzung beschlossen.

Eschlkam, den 05.02.2025



[Signature]
Florian Adam, 1. Bürgermeister Markt Eschlkam

4. BEKANNTMACHUNG | INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans MD "Großaign" wurde am 05.02.2025 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Eschlkam zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen es § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Eschlkam, den 05.02.2025

[Signature]
Florian Adam, 1. Bürgermeister Markt Eschlkam

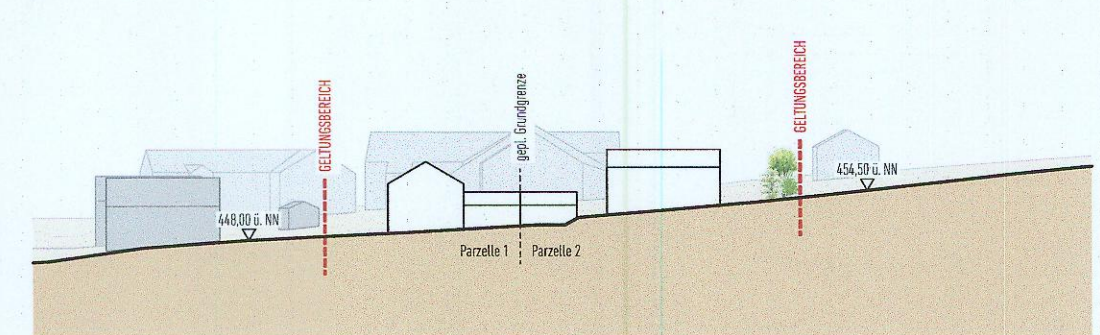




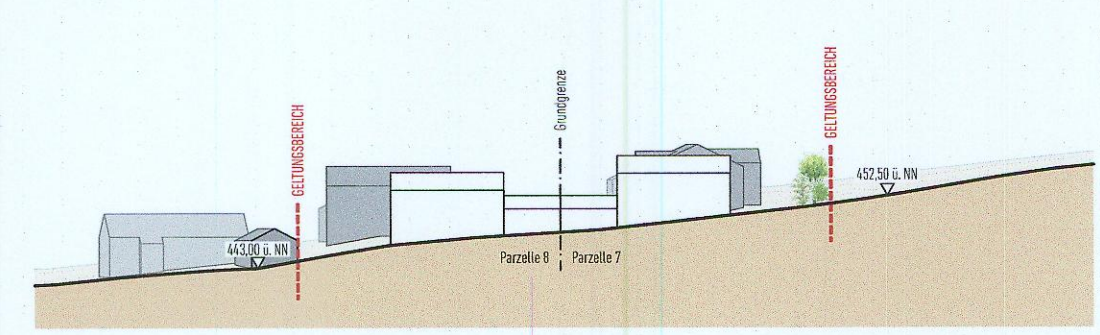
LAGEPLAN M. 1:1000



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



SCHNITT A als Hinweis M. 1:1000



SCHNITT B als Hinweis M. 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung



gem. Anlage zur PlanZV (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990)

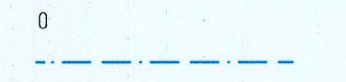
Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung

N1	MD
GRZ 0.40	GFZ 0.80
max. III	WH _{max} = 7,50 m
o	GD (DN 15 - 35°) FD

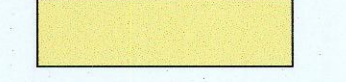
Bezeichnung Nutzungsschablone	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl, Höchstmaß	Geschossflächenzahl, Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß	Maximal zulässige Traufwandhöhe
Bauweise	Zulässige Dachformen und -neigungen

3 Bauweise | Baulinie | Baugrenze



offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze

4 Verkehrsflächen



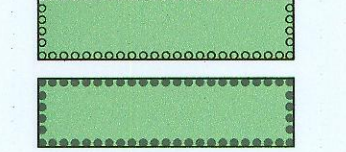
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

5 Grünflächen



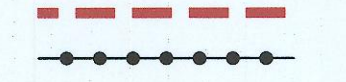
Öffentliche Grünflächen

6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur & Landschaft



Private Baugebietseingrünung gem. Textlicher Festsetzung Punkt 3.1
als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zu erhaltender Obstbaumbestand als Fläche für die Erhaltung von Bäumen

7 Sonstige Planzeichen

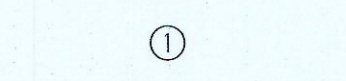


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Nutzungstrennlinie, Abgrenzung verschiedener Maße der Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

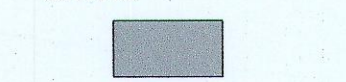
8 Hinweise & Kennzeichnungen



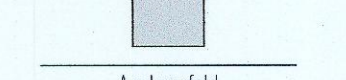
Flurstücksgrenze mit Grenzstein gem. Digitaler Flurkarte des LDBV
Flurstücksnummer
Geplante Parzellenteilung
Parzellennummer
Höhenlinie Bestand



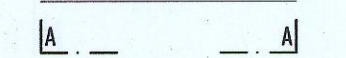
Bestehendes Wohngebäude



Bestehendes Neben- oder Betriebsgebäude



Straße mit Namensbezeichnung



Verlauf Schnittführung

MARKTGEMEINDE ESCHLKAM

LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



2. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- & GRÜNORDNUNGSPLAN MD GROSSAIGN

UNTERFERTIGUNG

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt gemäß § 10 abs. 3 BauGB am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Eschlkam, den 05.02.2025

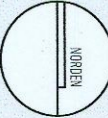
Florian Adam, 1. Bürgermeister Markt Eschlkam

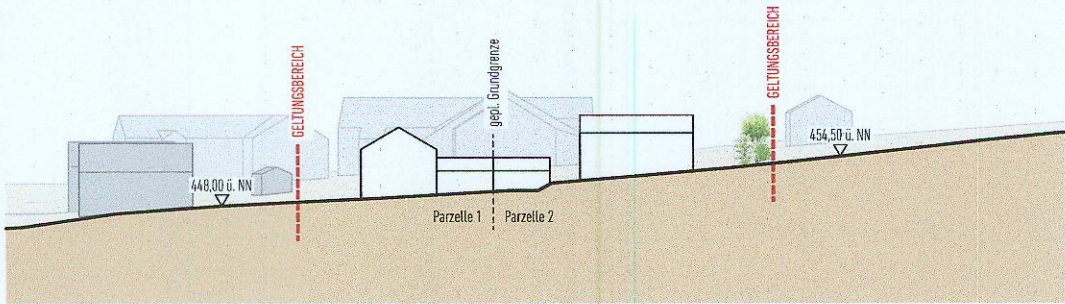




N2	MD
GRZ 0.40	GFZ 0.80
max. III	WH _{max} = 7,50 m bzw. WH _{max} = 10,0 m
0	GD (DN 15 - 35°) FD

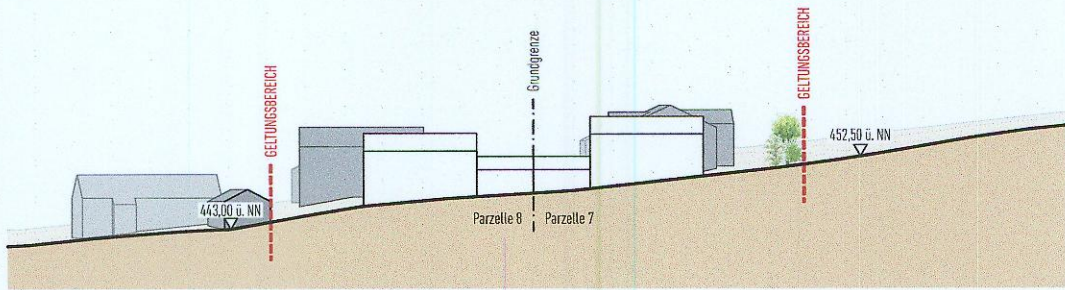
N1	MD
GRZ 0.40	GFZ 0.80
max. III	WH _{max} = 7,50 m
0	GD (DN 15 - 35°) FD





SCHNITT A als Hinweis

M. 1:1000



SCHNITT B als Hinweis

M. 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

gem. Anlage zur PlanZV (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990)

1 Art der baulichen Nutzung



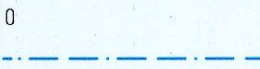
Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung

N1	MD
GRZ 0.40	GFZ 0.80
max. III	WH _{max} = 7,50 m
0	GD (DN 15 - 35°) FD

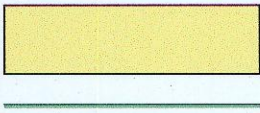
Bezeichnung Nutzungsschablone	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl, Höchstmaß	Geschossflächenzahl, Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß	Maximal zulässige Traufwandhöhe
Bauweise	Zulässige Dachformen und -neigungen

3 Bauweise | Baulinie | Baugrenze



offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze

4 Verkehrsflächen



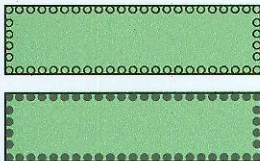
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

5 Grünflächen



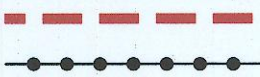
Öffentliche Grünflächen

6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur & Landschaft



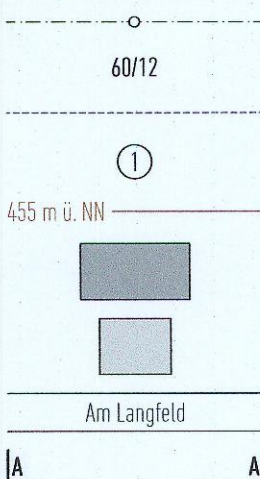
Private Baugebieteingrünung gem. Textlicher Festsetzung Punkt 3.1
als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zu erhaltender Obstbaumbestand als Fläche für die Erhaltung von Bäumen

7 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Nutzungstrennlinie, Abgrenzung verschiedener Maße der Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

8 Hinweise & Kennzeichnungen



Flurstücksgrenze mit Grenzstein gem. Digitaler Flurkarte des LDBV
Flurstücksnummer
Geplante Parzellenteilung
Parzellennummer
Höhenlinie Bestand
Bestehendes Wohngebäude
Bestehendes Neben- oder Betriebsgebäude
Straße mit Namensbezeichnung
Verlauf Schnittführung