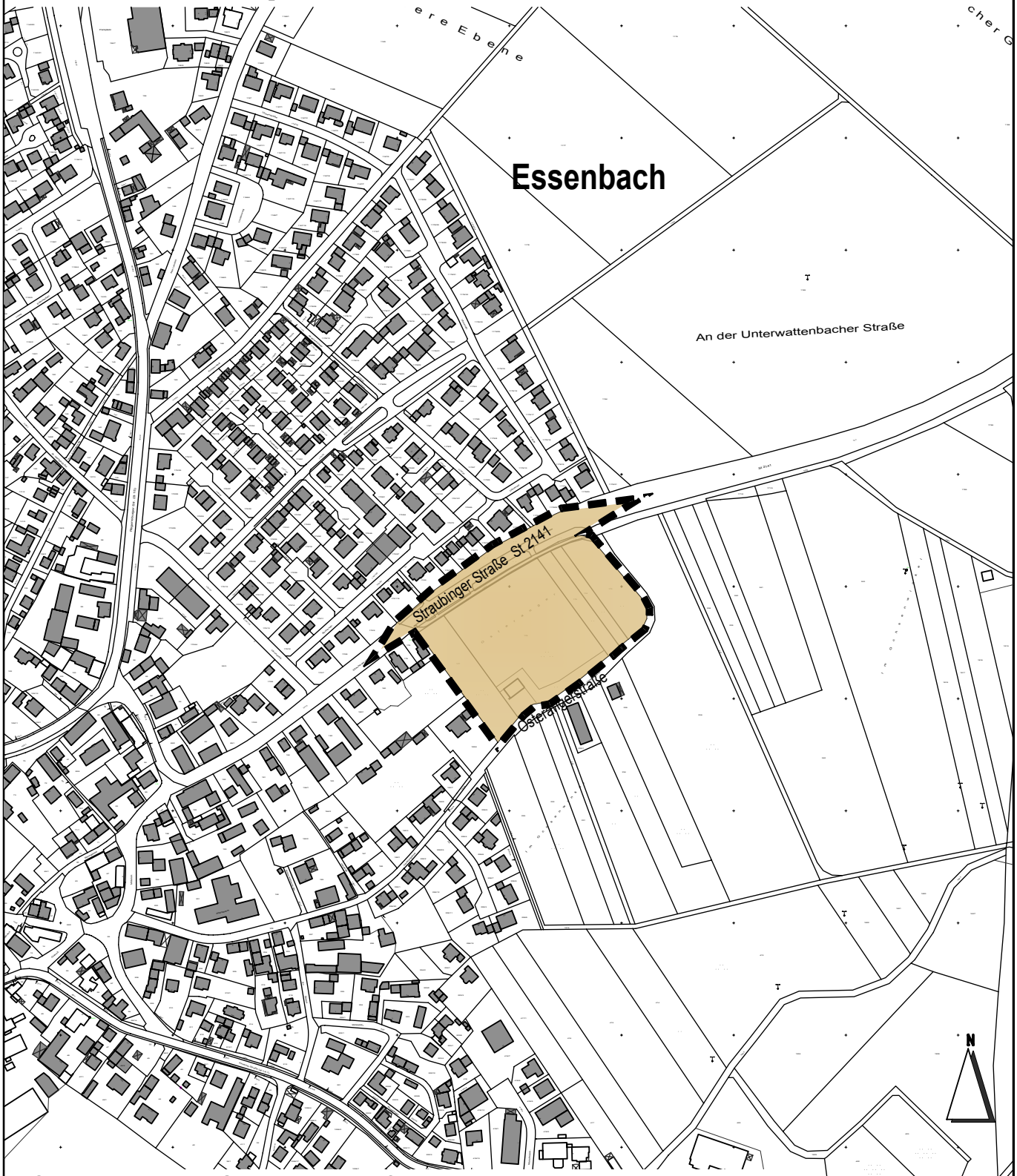
Markt Essenbach - Landkreis Landshut
Bebauungsplan "Sondergebiet Straubinger Strasse", Essenbach

mit integriertem Grünordnungsplan

Übersichtsplan M 1:5.000

Vorentwurf vom 10.04.2018



Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S.335), und Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), erlässt die Marktgemeinde Essenbach diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

SATZUNG

Inhalt:
- A. Planzeichnung M 1: 1.000
- B. Festsetzung durch Planzeichen
- C. Hinweise durch Planzeichen
- D. Festsetzungen duch Text
- E. Hinweise durch Text
- F. Verfahrenshinweise

Anhang: Begründung mit Umweltbericht

Planungsstand: Vorentwurf: 10.04.2018
Entwurf: 2018
Endfassung .....

Planverfasser:

Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft

E G L

Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 0871-92393-0
Fax 0871-92393-18
email: buero-landshut@egl-plan.de
http://www.egl-plan.de

.....

Dipl.-Ing. Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt,
Stadtplaner

Marktgemeinde Essenbach:

Rathausplatz 3
84051 Essenbach

.....

1.Bürgermeister Dieter Neubauer

A. Planzeichnung "Sondergebiet Straubinger Straße", Essenbach M = 1:500, Vorentwurf vom 10.04.2018

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1. Art der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)

B.1.1 SO1 EH

Sonstiges Sondergebiet nach Par. 11 BauNVO,
Zweckbestimmung: Einzelhandel für Lebensmittel und Getränke
im Segment Lebensmitteldiscounter
vgl. textliche Festsetzungen Punkt D.1.1

B.1.2 SO2 EH

Sonstiges Sondergebiet nach Par. 11 BauNVO,
Zweckbestimmung: Einzelhandel für Lebensmittel und Getränke
im Segment Vollsortimenter
vgl. textliche Festsetzungen Punkt D.1.2

B.1.3 WA

Allgemeines Wohngebiet nach Par. 4 BauNVO,
vgl. textliche Festsetzungen Punkt D.1.3

B.2. Mass der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18, 19 BauNVO)

B.2.1 WH 9,00

Maximal zulässige Wandhöhe, z.B. hier: 9,00 m
Vgl. Bezugspunkt unter D.2.3 bzw. B.8.3 und B.8.4

B.2.2 GR 2.200

Maximal zulässige Grundfläche, z.B. hier: 2.200 m²

B.2.3 III

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. hier: drei

B.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

B.3.1

Baugrenze

B.3.2 P

Baugrenze für Parkplatz mit Stellplätzen im SO1 und SO2 gemäß Stellplatzsatzung Markt Essenbach. Ausnahmen gemäß Ziffer D.5.

B.3.3 VZ

Baugrenze für Anbauten, Nebenanlagen und Stellplätze im WA. zulässig sind Anbauten und Nebenanlagen mit max. je 15 m² Grundfläche und insgesamt 120 m² Gesamtgrundfläche und einer Wandhöhe von max. 3,0 m (ab OK angrenzender Erschließungsstraße), Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung Markt Essenbach. Ausnahmen gemäß Ziffer D.5., Garagen sind unzulässig.

B.3.4

Baugrenze für Garagen

B.3.5 H

Nur Hausgruppen zulässig

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.4. Verkehrsflächen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

B.4.2 F+R — Fuß- und Radweg

B.4.3 EW — Eigentümerweg

B.4.4 Anbauverbotszone zur St 2141 gem. Art. 23 BayStrWG:
(beidseits vom äußeren Rand der Fahrbahndecke 20,0 m)

B.4.5 Strassenbegrenzungslinie

B.5 Flächen für Versorgungsanlagen , Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

B.5.1 MS — Versorgungsfläche
Privater Müllsammelplatz

B.6 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

B.6.1 Straßenbegleitgrünflächen

B.6.2 Private Grünflächen

B.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

B.7.1 zu erhaltender Baum

B.7.2 zu pflanzender Baum

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.8 <u>Sonstige Planzeichen.</u>
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24; Abs. 7 BauGB)

B.8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B.8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

B.8.3 SO1 386.45
Höhenbezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhen (siehe D.2.3) mit Angabe der Höhe über Normal-Null, z.B. für SO1 386.45 m üNN.

B.8.4 ▾ 387,10
Festlegung der maximalen Höhe der Oberkante Fertigfußboden in Meter über NN (z.B. 387,10 m üNN)

B.8.5
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen, (3,0 m beidseits des Mischwasserkanals, vgl. C.2.3)
Im Bereich des 3,0 m breiten, beidseitigen Schutzstreifens sind Abgrabungen und Verbau- oder Gründungsmaßnahmen unzulässig.

B.8.6 4 Ga
Garagen mit Angabe der Anzahl, z.B. vier

B.8.7 PD
Pultdach

B.8.8 FD
Flachdach

B.8.9 - 110 m -
Sichtfläche mit Angabe der Konstruktionslänge (siehe Festsetzung durch Text, Nr. D.6.1.)

B.8.10
Werbe-Pylon (siehe Festsetzung durch Text Nr. D.4.5.)
Der Werbe-Pylon ist innerhalb der Anbauverbotszone (B.4.4) nur zulässig, wenn er mindestens 8,0 m vom Fahrbahnrand der Straubinger Straße errichtet wird.

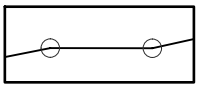
B.8.11
Durchfahrt nur für Feuerwehrfahrzeuge möglich.

B.8.12
Fassaden mit Schallschutzauflagen:
Ein Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8, von **$R'_{w,res} \geq 40$ dB** ist einzuhalten.
Vgl. Festsetzung durch Text D.8.2

B.8.13
Fassaden mit Schallschutzauflagen:
Ein Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8, von **$R'_{w,res} \geq 35$ dB** ist einzuhalten.
Vgl. Festsetzung durch Text D.8.2

C. Hinweise durch Planzeichen

C.1. <u>Kartenzeichen für die Flurkarten:</u>

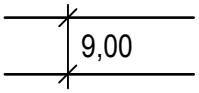
C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

C.1.2

Flurstücks-Nummern

C.1.3 vorhandene Gebäude

C.2. <u>Kennzeichnungen:</u>

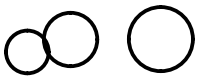
C.2.1 

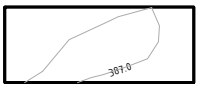
Maßzahlen (in Meter), z.B. neun

C.2.2 20 kV Freileitung, zu entfernen (nachrichtliche Übernahme)

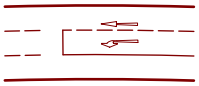
C.2.3 vorhandener Mischwasserkanal
(nachrichtliche Übernahme), vgl. B.8.5

C.2.4 zu entfernender Baum

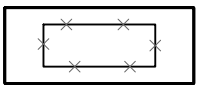
C.2.5  Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes,
Lage aus Luftbild übernommen

C.2.6 

Höhenlinien in müNN, z.B. 387,0 müNN (nachrichtliche Übernahme:
Vermessungsbüro Udo Karp vom 18.07.2017)

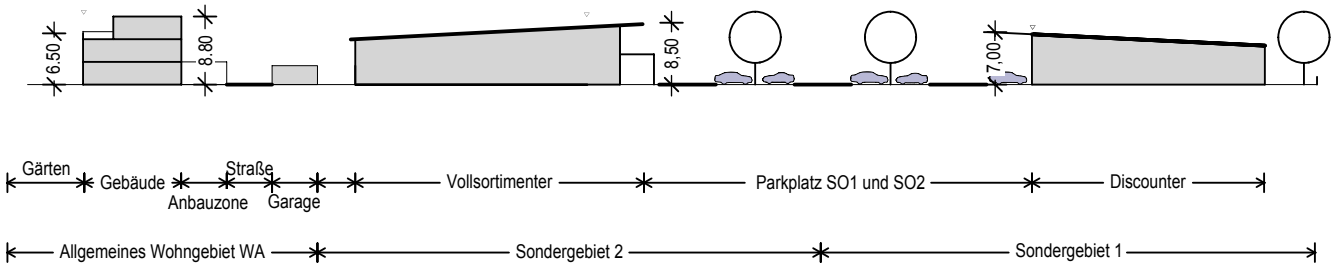
C.2.7  Ausbau der St 2141 (zusätzliche Linksabbiegespur),
nachrichtliche Übernahme Planung Ing. Büro Sehlhoff 04/2018

C.2.8 vorhandene Straßenkante St 2141
nachrichtliche Übernahme ing. Büro Sehlhoff

C.2.9  Abbruch baulicher Anlagen

C. Hinweise durch Planzeichen

C.3 <u>Prinzipschnitt Höhenentwicklung Gebäude:</u>



D. Festsetzungen durch Text

D.1 Art der baulichen Nutzung

D.1.1 Das Sondergebiet SO1 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel und Getränke (Lebensmitteldiscounter). Die zulässige Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes SO1 beträgt maximal 1.400 m². Eine Überschreitung dieser Gesamtverkaufsfläche ist unzulässig.

D.1.2 Das Sondergebiet SO2 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel und Getränke im Segment Vollsotimenter (Lebensmittelsupermarkt inkl. Bäckerei). Die zulässige Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes SO2 beträgt maximal 1.800 m². Eine Überschreitung dieser Gesamtverkaufsfläche ist unzulässig.

D.1.3 Zulässig gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im WA:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handelsbetriebe
- Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheutliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften.

Von den unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

D.2 Mass der baulichen Nutzung

D.2.1 Im WA darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO maximal 0,4 betragen. Die zulässige Grundfläche darf im WA durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtfläche von 2.500 m² (inkl. der für die überbaubaren Flächen insgesamt festgesetzten Grundflächen, ohne Fläche Eigentümerweg) überschritten werden.

D.2.2 Im SO1 und SO2 darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO maximal 0,8 betragen. Die zulässige Grundfläche darf im SO1 und SO2 insgesamt durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtfläche von 12.400 m² (inkl. der für die überbaubaren Flächen insgesamt festgesetzten Grundflächen) überschritten werden.

D.2.3 Die maximal zulässige Wandhöhe bestimmt sich im WA aus dem Höhenunterschied zwischen der jeweiligen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (Planzeichen B.8.4) und dem Schnittpunkt Oberkante Dachaußenhaut mit der Außenwand.

Die maximal zulässige Wandhöhe bestimmt sich im SO1 und SO2 aus dem Höhenunterschied zwischen dem jeweiligen Geländebezugspunkt B.8.3 und und dem Schnittpunkt Oberkante Dachaußenhaut mit der Außenwand.

D.2.4 Im WA darf jeweils die nördliche und südliche Baugrenze der Gebäude 1 bis 4 mit eingeschossigen Vorbauten mit einer max. Fassadenlänge von 5,0 m um max. 1,0 m überschritten werden.

D.3 Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten

D.3.1 Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

D.3.2 Im WA beträgt die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) 16.

D. Festsetzungen durch Text

D.4 Baugestaltung

D.4.1 Dachneigung und -deckung:
Die Bedachung der Hauptgebäude im WA sowie im SO1 und SO2 kann mit einer Neigung bis 5° ausgeführt werden. Die Dachdeckung kann als begrüntes Dach, Blechdach oder mit Ziegel erfolgen. Alle Garagen und Nebengebäude im WA sind als begrünte Flachdächer (Extensive Dachbegrünung) auszuführen.

D.4.2 Balkone:
Im WA sind Balkone außerhalb der Baugrenzen nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 2,00 m vor die Außenwand vortreten, einzeln eine Breite von max. 4,50 m und in Summe eine Breite von max. der Hälfte der zugehörigen Gebäude-Fassadenlänge nicht überschreiten.
Im SO sind Balkone unzulässig.

D.4.3 Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.

D.4.4 Fassadengestaltung:
Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.
Zulässig sind glatte Putzfassaden oder Verkleidung mit Holz oder Plattenwerkstoffen

D.4.5 Werbeanlagen:
Freistehende Werbeanlagen sind im Freibereich nur an der nach B.8.10 definierten Stelle mit einem Werbepylon mit folgenden Merkmalen und Anforderungen zulässig:
Stahlrundrohr-Konstruktion, max. Gesamthöhe 8,00 m, max. Breite der Werbeflächen 4,5 m.
Die Konstruktion muss bis zu einer Höhe von 2,5 m frei von Werbeanlagen und sonstigen visuellen Barrieren sein. Weitere Außenwerbeanlagen sind darüber hinaus nur an der Stätte der Leistung, also an den Fassaden der Gebäude, mit einem maximalen Anteil von 7,5 % an der jeweiligen Fassadenfläche, zulässig. Unzulässig ist die Beleuchtung von Werbeanlagen zwischen 20:00 und 6:00 Uhr sowie an Sonntagen. Zudem sind bei Leuchtreklamen grelle Farben, bewegliche Werbung und Wechsellicht unzulässig.

D.5 Garagen, Stellplätze und Nebennalagen

D.5.1 Die Zahl der Stellplätze im WA bestimmt sich nach der gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Essenbach in der Fassung, die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans gilt.
Die erforderliche Gesamtstellplatzanzahl ist im Eingabeplan nachzuweisen und auf dem Grundstück nach Anzahl und Lage darzustellen.

D.5.2 Abweichend von der Anlage zu § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung des Marktes Essenbach, Ziffer 3.2, (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Verkaufsstätten) ist im SO1 und SO2 für Verbrauchermärkte / Einkaufszentren je 20 m² Nettoverkaufsfläche 1 Stellplatz nachzuweisen.

D.5.3 Abweichend von Artikel 3 (4) der Stellplatzsatzung des Marktes Essenbach (Gliederung durch Pflanzstreifen und Baumpflanzung) sind innerhalb der Umgrenzung gemäß Ziffer B.3.2 im SO1 und SO2 insgesamt mindestens 10 Laubbäume (mind. Wuchsklasse 2, Qualität: Hochstämme, STU mind. 16-18 cm) auf jeweils mind. 2,0 m breiten Pflanzstreifen zu pflanzen.

D.5.4 Abweichend von Artikel 3 (4) der Stellplatzsatzung des Marktes Essenbach (Gliederung durch Pflanzstreifen und Baumpflanzung) sind innerhalb der Umgrenzung gemäß Ziffer B.3.3 im WA insgesamt mindestens 4 Laubbäume (mind. Wuchsklasse 2, Qualität: Hochstämme, STU mind. 16-18 cm) auf jeweils mind. 2,0 m breiten Pflanzstreifen zu pflanzen.

D. Festsetzungen durch Text

D.5.5 Abweichend von Artikel 3 (5) der Stellplatzsatzung des Marktes Essenbach sind Garagen und Nebengebäude mit einem mit Flachdach mit extensiver Dachbegrünung auszubilden.

D.5.6 Die Garagengebäude sind entsprechend der Immissionsschutzvorgaben mit einer Höhe von mindestens 2,5 m zu errichten. (Vgl. D.8.3)

D.5.7 Stellplatzflächen sind in den hierfür festgesetzten Flächen laut Bezeichnung im Bebauungsplan sowie in den Bauräumen zulässig.

D.6 Verkehrsflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen (siehe B. 8.9) dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

D.7 Einfriedungen

D.7.1 Zulässig sind Einfriedungen im WA mit einer Mindesthöhe von 1,0 m und einer maximalen Höhe von 1,50 m, gemessen ab Oberkante des anschließenden Geländes.
Im SO 1 und SO2 sind Einfriedungen entlang der Straubinger Straße - mit Ausnahme einer Schrankenanlage als Maßnahme für den Immissionsschutz - nicht zulässig.

D.7.2 Als Einfriedungen sind nur Holz-, Metall oder Maschendrahtzäune zulässig.
Mauern sind unzulässig. Ausgenommen davon sind im WA maximal 2,0 m hohe Mauern zwischen den Garagen im Bereich der Aufstellung der haustechnischen Anlagen des Lebensmittelvollsortimenters (Nordostecke) als zusätzliche, schalltechnisch wirksame Maßnahme.
Stützmauern sind außerhalb der Baufenster unzulässig.
Ausgenommen davon sind im SO1 und SO2 Stützmauern und Geländeabfangungen, die für die Anlieferzonen im südlichen Bereich technisch erforderlich sind.

D.7.3 Bei Einfriedungen muß zwischen Geländeoberfläche und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten werden, um einen Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen.
Es sind keine Sockel zulässig.

D.8 Immissionsschutz

D.8.1 Im SO 1 und SO 2 sind die Zufahrten und die Fahrgassen des Parkplatzes mit einem ebenen Belag aus Asphalt oder ungefastem Betonsteinpflaster mit engen Fugenabständen zu versehen.

D.8.2 An den markierten Gebäudefassaden bzw. Baugrenzen (entsprechend der Planzeichnung, Planzeichen B.8.12 und B.8.13) sind folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w\,res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 für Aufenthaltsräume von Wohnungen zu beachten:
Planzeichen B.8.12 $R'_{w\,res} \geq 40$ dB
Planzeichen B.8.13 $R'_{w\,res} \geq 35$ dB
An den markierten Gebäudefassaden ist eine fensterunabhängige Belüftung für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen, sofern zum Lüften notwendige Fenster nicht an den weniger schallbeaufschlagten Fassaden situiert werden können.

D.8.3 Entlang der östlichen Grenze des geplanten WA-Gebietes sind die abschirmenden Garagengebäude mit einer Höhe von mindestens 2,5 m zu errichten.

D.8.4 Im WA sind Lagerflächen für das SO1 und SO2 unzulässig.
Im WA ist Lieferverkehr für das SO1 und SO2 unzulässig.
Im WA ist eine Ab- und Anfahrt zum SO-Parkplatz unzulässig.

D.8.5 Die Nutzung des Kundenparkplatzes im SO1 und SO2 ist außerhalb der Kundenöffnungszeiten zwischen 20:00 und 7:00 Uhr unzulässig und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schranke, ...) zu beschränken.

D.8.6 Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr sind im SO 1 und SO 2 auf den Zeitraum von 6:00 bis 20:00 Uhr zu beschränken.

D.9 Denkmalpflege

In unmittelbarer nordöstlicher Nähe zum Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:
E-2007-15023-1_0-0 (Siedlungsfunde der Linearbandkeramik, der Gruppe Oberlauterbach, der Urnenfelder- und Hallstattzeit, der frühen und späten Latènezeit und von einer Villa rustica der mittleren römischen Kaiserzeit. Depotfund und Ziegelbrennofen der mittleren römischen Kaiserzeit. Frühmittelalterliche Reihengräber)
Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.
Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

D.10 Grünflächen und Bepflanzung

D.10.1 Erhalt von Gehölzen
Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm an derselben Stelle nachzupflanzen.
Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen.

D.10.2 Für alle unter Punkt B.7.2 festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen gelten folgende Mindestpflanzqualtitäten:
Bäume als Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20.

D.10.3 Im SO1 und SO2 sind für die zu pflanzenden Hochstämme entlang der Straubinger Straße sowie zwischen den Stellplätzen jeweils Gehölze einer einheitlichen Art zu pflanzen.
Folgende Arten sind zulässig:
- Gleditsia triacanthos 'Skyline', Gleditschie
- Ostrya carpinifolia, Hopfenbuche
- Sorbus intermedia 'Brouwers', Schwedische Mehlbeere
- Sorbus aria in Sorten Mehlbeere
- Tilia cordata 'Greenspire', Stadt-Linde

D.10.4 Die unter Punkt B.7.2 festgesetzte Bepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen ist innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Wohngebäude und der Inbetriebnahme der Sondergebietsflächen durchzuführen.

D. Festsetzungen durch Text

D.11 Behandlung des Niederschlagswassers

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

D.12 Geländegestaltung

D.12.1 Im WA sind Abgrabungen zur Belichtung von Kellerfenstern unzulässig.
Aufschüttungen sind bis max. 0,60 m zulässig.

D.12.2 Im SO1 und SO2 sind Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.

E. Hinweise durch Text

E.1 Immissionsschutz

E.1.1 Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis und im Rahmen der Ortsüblichkeit gestattet. Es ist mit zeitweisen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus dieser Nutzung und dem landwirtschaftlichen Verkehr, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.

E.1.2 Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 217154 / 3 vom 08.03.2017) zugrunde.
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit der Lebensmittelmärkte mit der umliegenden Wohnbebauung festzulegen. Die prinzipielle Verträglichkeit wurde entsprechend den Anforderungen der TA Lärm in o.g. Untersuchung nachgewiesen.

E.2 Umweltbericht und Ausgleichsflächennachweis:

Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen.
Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.
Zudem wird im Umweltbericht die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Berechnung eines evtl. notwendigen Ausgleichsflächenbedarfes dokumentiert. Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird im Rahmen des Ökokontos des Marktes Essenbachs nachgewiesen.

E.3 Rodungszeitraum und Pflege

Naturschutzrechtlich ist für die Gehölzbestände § 39 Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG zu beachten. Hiernach ist es verboten, Bäume und Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zusetzen. (ausgenommen ist geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung einer zulässigen Baumaßnahme (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BNatSchG).

E.4 Oberflächenwasser

E.4.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.

E.4.2 Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B: Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.

E.4.3 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.
Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen.

E.4.4 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten.
Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

E. Hinweise durch Text

E.5 Erdkabel und Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen

E.5.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgt mit Erdkabel.
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger rechtzeitig zu verständigen.
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu koordinieren, ist zuständigen Energieversorungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

E.5.2 Vorhandene Leitungen dürfen weder mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden noch in irgendeiner Form überbaut werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arrbeitsblatt W 404.
Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.
Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungs- und Leitungsanlagen nicht behindert werden.
Es wird auf die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

E.6 Bodenverunreinigungen und Altlasten

Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Landshut unverzüglich zu informieren.

E.7 Baugrund

Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen wie z.B. zu Gründung, evtl. Bodenaustausch, Versickerung wird auf die geotechnische Baugrunduntersuchung von Dr. Amann + Partner, Landshut, vom 13.03.2018 verwiesen.
Das Gutachten kann bei der Marktgemeinde eingesehen werden.

F. Verfahrensvermerke

F.1 **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Essenbach hat in der Sitzung vom 18.07.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Straubinger Straße", Essenbach" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 26.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

F.2 **Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Par. 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.04.2018 hat in der Zeit vom 23.04.2018 bis 25.05.2018 stattgefunden.

F.3 **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):**

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 23.04.2018 bis 25.05.2018 stattgefunden.

F.4 **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):**

Der vom Marktgemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom .....2018 wurde mit Begründung in der Zeit vom .....2018 bis .....2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am .....2018 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

F.5 **Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):**

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach Par. 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom .....2018 bis .....2018 stattgefunden.

F.6 **Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom .....2018 diesen Bebauungsplan gemäß Par. 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Essenbach, den ....
1. Bürgermeister

F.7 **Ausfertigung**

Das Orginal des Bebauungsplans wurde am .....2018 ausgefertigt.

Essenbach, den ....
1. Bürgermeister

F.8 **Bekanntmachung und Inkrafttreten:**

Der Beschluss dieser Satzung durch den Marktgemeinderat wurde am .....2018 gemäß Par. 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Satzung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Diese Satzung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des Par. 44 Abs. 3 u. 4 der Par. 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Essenbach, den ....
1. Bürgermeister