

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. BAUWEISE: Offen, nach § 22 Abs. 2 BauNVO
2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE: 930 m²
3. EINFRIEDUNGEN: Art und Ausführung: Zum Straßenaumen hin sind Holz- und Metallzäune sowie Mauern zulässig.
Höhe: Über OK-Gehweg bzw. OK-Straße mind. 1,00m und max. 1,20m.
Sockelhöhe: Über OK-Gehweg bzw. OK-Straße max. 0,10m; zwischen den Grundstücken max. 0,10m über fertigem Gelände.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 5. GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBAUDE: Nebengebäude dürfen bis an die nachbarliche Grundstücksgrenze gebaut werden.
5.1. Dachform, Dachdeckung und Gestaltung: keine Festsetzung
Wandhöhe: Traufseitig im Mittel max. 3,20m ab OK-Erschließungsstraße (s.a. Ziff. 13; Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).
5.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,50m (Stauraum) eingehalten werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).
6. STELLPLATZBEDARF: 6.1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist der Stellplatzsatzung des Marktes Essenbach vom 01.07.2016 zu entnehmen.

Tabelle 1: Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen

Table with 4 columns: Parzelle Nr., Höhenbezugspunkt (nach planlicher Festsetzung Ziff. 8.3), Max. zul. Wandhöhe bei E+D in m, Max. zul. Wandhöhe bei E+1 in m, Max. zul. Firsthöhe in m. Rows 1-24.

Die Wand- und Firsthöhen bestimmen sich aus dem Höhenunterschied zwischen dem jeweils planlich festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut (Wandhöhe) bzw. OK-Dachhaut (Firsthöhe).

11. BELÄGE:

- 11.1. Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen, z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Kiesflächen zu befestigen.
11.2. Zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses und Minderung der Versiegelung ist die extensive Dachbegrünung von Garagen oder Nebengebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern zulässig.
11.3. Belagsflächen in den privaten Grundstückflächen sind auf das notwendige Maß zu minimieren und mit offenerporigen, wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

TEXTLICHE HINWEISE

- 1. GRÜNRÜNDUNG UND UMWELTPRÜFUNG: 1.1. Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen: Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50m von Erdkabeln freizuhalten.
1.2. Ausgleichsflächen und Umweltpflichtung: Die erste Abschätzung wurde in den vorläufigen Umweltbericht aufgenommen.

2. WASSERWIRTSCHAFT:

- 2.1. Zum Schutz der geplanten Bebauung vor Hangwasser wird im Bebauungsplan ein Schutzstreifen mit einer Breite von 4,00 m vorgesehen.
2.2. Bezüglich der Ableitung von Oberflächen- und Niederschlagswasser wird auf die Ausführungen in der Begründung zu diesem Bebauungsplan hingewiesen.

3. BRANDSCHUTZ:

- 3.1. Siehe textliche Ausführungen in der Begründung.
3.2. Die Versicherungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftretenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstückflächen soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, Rasengruppflaster, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten.

5. GERUCH- / STAUBSCHUTZ:

- 5.1. In Ergänzung zu Ziffer 3. der planlichen Festsetzungen sind Einfriedungen weiterhin als Hecken mit einheimischen Laubgehölzen zulässig.
5.2. Zu den Verkehrsflächen hin sind diese in geschnittener Form, Höhe mind. 1,00m bis max. 1,20m, zulässig. In den übrigen Bereichen entweder in geschnittener oder in freiwachsender Form (max. 2,00m Höhe).

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen. Enthält 12 Hauptkategorien: 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (WA, St, S), 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Geplante Gebäude, Höchstgrenze, Umgrünung), 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (Baugrenze, Einzelhaus, Doppelhaus), 4. VERKEHRSFLÄCHEN (Verkehrsfläche, Kiesweg, Fußgängerweg), 5. GRÜNFLÄCHEN (Öffentliche Grünflächen, Spielplatz), 6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ... (Anpflanzungen, Sonstige Planzeichen), 9. KENNZEICHNUNGEN (Grundstücksteilung, Maßzahlen, Nummer der Parzelle), 10. KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN (Grenzstein, Flurstücksgrenzen).

11. SCHEMA-SCHNITTE:

Schema-Schnitte zur Darstellung von Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss nach BayBO. Zeigt drei verschiedene Schnittzeichnungen mit Beschriftungen der Höhen und Dachformen (Satteldach, Walmdach, Puttdach).

Planungsgrundlagen: Als Planungsgrundlage wurden folgende Unterlagen verwendet: Digitale Flurkarte (GFK) vom Markt Essenbach, Geländeaufmaß mit Höhenlinien und konkreten Höhenangaben vom Ingenieurbüro Coplan AG, Eggenfelden.

Verfahrensvermerke zur Aufstellung Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"

- 1. Der Marktgemeinderat Essenbach hat in der Sitzung vom 10.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich der Ziegelei" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorrentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis einschließlich ... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorrentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis einschließlich ... stattgefunden.

Essenbach, den ... - Siegel - Bürgermeister

Essenbach, den ... - Siegel - Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Westlich der Ziegelei" wurde am ... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt Essenbach, zu jedermanns Einsicht, bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft geben.

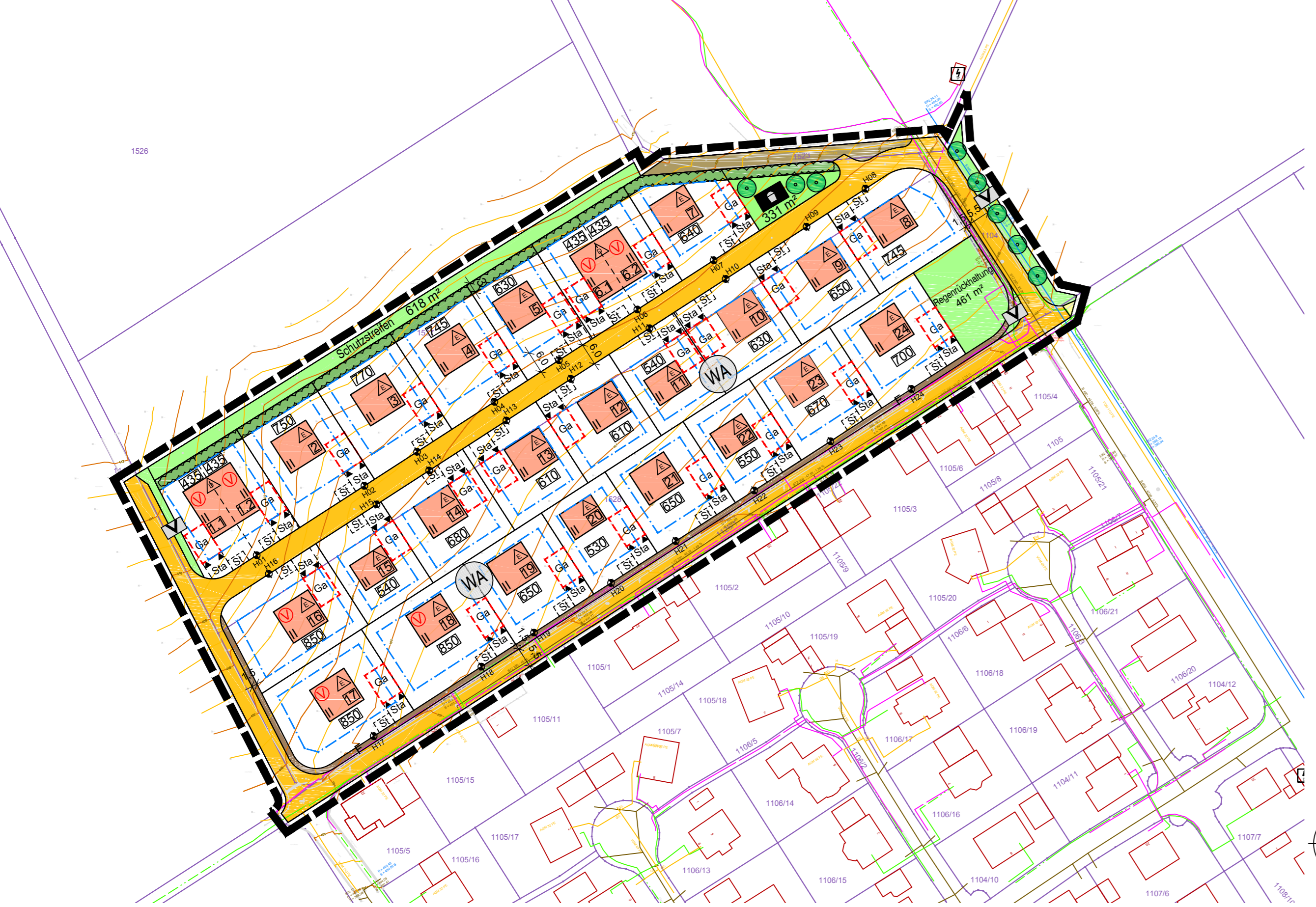
MARKT ESSENBACH AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN "WESTLICH DER ZIEGELEI"

Planungsgrundlage für den Bebauungsplan. Enthält einen Übersichtspland mit der Lage des Projekts im Stadtgebiet von Essenbach sowie eine Liste der Planungsgrundlagen (Flurkarten, Katasterpläne, etc.).

ENTWURF VOM 06.03.2019

Administrative Angaben: PLANNUMMER: IV-EP-BP01, INDEX: 33726, MASSSTAB: 1 : 1.000. Gezeichnet von J. Horn, Datum 03/2019. Geprüft von F. Kurmis, Datum 03/2019. Entwurfsvorbereiter: Coplan AG.

Bebauungsplan mit integr. Grünordnung "Westlich der Ziegelei" M 1 : 1.000



Darstellung der Ausgleichsflächen auf Fl.-Nr. 101, Gemarkung Ohu M 1 : 2.000

