TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BEBAUUNG

0.1.1. BAUWEISE

0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES

0.1.2.1. Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt.
Zulässig sind Geländeanschüttungen und -abgrabungen bis zu 50 cm, wenn die Stabilität des angrenzenden Bodens und/oder Bauteile nicht gefährdet ist. Geländesabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig. Innerhalb eines Streifens von 2,0 m Breite entlang der Nachbargrenzen darf das Gelände an keinem Punkt höher sein, als es bei einem Böschungswinkel von 20° zur Horizontalen der Fall wäre. Dies gilt nicht, wenn das natürliche Gelände eine größere Neigung aufweist.

0.1.3. EINFRIEDUNGEN
Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

0.1.3.1. Art und Ausführung: Zum Straßenraum hin sind Holz- und Metallzäune sowie Mauern zulässig. Zwischen den Grundstücken sind nur Holzzäune (auch Holzsichtschutzelemente), Metall- oder Maschendrahtzäune, sowie Gabionen zulässig.
Mauern sind nur zulässig aus Ziegel- oder Natursteinen, sowie Trockenmauern aus Naturstein.
Entlang des West- und Nordwestrandes des Baugebietes sind nur Holz-, Metall sowie Maschendrahtzäune zulässig (keine Mauern, Gabionen oder Sichtschutzelemente).

0.1.3.2. Höhe: Zu den Verkehrsflächen hin ab OK Gehweg bzw. Straße mind. 1,00 m und max. 1,20 m. An den übrigen Grenzen sind höhere Einfriedungen bis 1,80 m ab OK natürliches Gelände zulässig.

0.1.3.3. Sockel: Über OK-Gehweg bzw. OK-Straße max. 0,10 m; zwischen den Grundstücken max. 0,10 m Ober fertigem Gelände. Entlang des West- und Nordwestrandes des Baugebietes sind keine Sockel zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.1.4.1. Garagen, Carports und Nebengebäude sind bezüglich der Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Zulässig sind außerdem begrünte Flachdächer.

0.1.4.2. Garagenvorplätze und -zufahrten bzw. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

0.1.4.3. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,5 m freigehalten werden, wobei dieser Raum keine Toranlage enthalten darf. Grenzen die Garagenzufahrten zweier unterschiedlicher Parzellen aneinander, ist in diesem Bereich eine Abgrenzung der Grundstücke durch eine Einfriedung nicht zulässig.

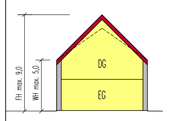
0.1.4.4. Gemeinsame Grenzgebäude sind bezüglich der Höhe und Dachform der nachbarlichen Planung anzugleichen, Vorrang genießt der zuerst Planende. (Datum des Bauantragseingangs)

0.1.5. GEBÄUDE

0.1.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.
Wahlweise Gebäudetyp I, II, III oder IV entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.2.
Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse.

0.1.5.2. Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.5.1.

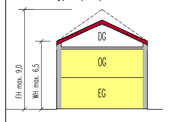
Gebäudetyp I (E+D)



EG Vollgeschoss, DG Vollgeschoss

Dachneigung	35° - 45°
Dachform	Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalm
Dachdeckung	Dachziegel aus Ton oder Dachsteine aus Beton Farben rot, rotbraun, anthrazit
Dachgauben	pro Dachfläche sind max. 2 Dachgauben als Satteldach- oder Schleppgauben zulässig. Die Ansichtsfläche einer Dachgaube darf max. 4,0 m² betragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen.
Zwerchgiebel	Zwerchgiebel dürfen in der Breite ½ der Trauflänge des Hauptbauses nicht überschreiten. Max. Tiefe: 1,50 m Der First des Zwerchgiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Im Bereich des Zwerchgiebels ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig.
Dachüberstände	max. 0,80 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.
Wandhöhe	traufseitig max. 5,0 m ab Höhenbezugspunkt nach Festsetzung 0.1.6.
Firsthöhe	max. 9,0 m ab Höhenbezugspunkt n. Fests. 0.1.6.

Gebäudetyp II (E+1)



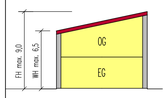
EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss

Dachneigung	22° - 32°
Dachform	Satteldach, Walmdach, Zeltdach
Dachdeckung	Dachziegel aus Ton oder Dachsteine aus Beton Farben rot, rotbraun, anthrazit
Dachgauben	unzulässig
Zwerchgiebel	unzulässig.
Dachüberstände	max.0,80 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.
Wandhöhe	traufseitig max. 6,5 m ab Höhenbezugspunkt nach Festsetzung 0.1.6.
Firsthöhe	max. 9,0 m ab Höhenbezugspunkt n. Fests. 0.1.6.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5.2. Fortsetzung

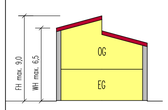
Gebäudetyp III (E+1)



EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss

Dachneigung	8° - 12°
Dachform	Pultdach
Dachdeckung	Metallblech (Kupfer, Titanzink) o. ä. oder begrüntes Dach oder Dachziegel aus Ton bzw. Dachsteine aus Beton, Farben rot, rotbraun, anthrazit
Dachgauben	unzulässig
Zwerchgiebel	unzulässig.
Dachüberstände	max.0,80 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.
Wandhöhe	traufseitig max. 6,5 m ab Höhenbezugspunkt nach Festsetzung 0.1.6.
Firsthöhe	max. 9,0 m ab Höhenbezugspunkt n. Fests. 0.1.6.

Gebäudetyp IV (E+1)



EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss

Dachneigung	10° - 15°
Dachform	versetztes Pultdach
Dachdeckung	Metallblech (Kupfer, Titanzink) o. ä. oder begrüntes Dach oder Dachziegel aus Ton bzw. Dachsteine aus Beton, Farben rot, rotbraun, anthrazit
Dachgauben	unzulässig
Zwerchgiebel	unzulässig.
Dachüberstände	max.0,80 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.
Wandhöhe	traufseitig max. 6,5 m ab Höhenbezugspunkt nach Festsetzung 0.1.6.
Firsthöhe	max. 9,0 m ab Höhenbezugspunkt n. Fests. 0.1.6.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.6. BEZUGSPUNKT WAND- UND FIRSTHÖHEN
Die Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ist der bergseitig höchste Punkt des natürlichen Geländes im Gebäudebereich oder die fertige Straßenoberkante in der Mitte der Garagenzufahrt. Die höherliegende Kote darf herangezogen werden.

0.1.7. ZAHL DER WOHNEINHEITEN
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es gilt die im Plan eingetragene Wohneinheitenanzahl als Höchstgrenze

0.1.8. STELLPLATZBEDARF

Für die Anzahl und Gestaltung der notwendigen Stellplätze und Garagen gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Essenbach.

0.1.9. ABSTANDSFLÄCHEN

Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

0.1.10. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Als Mindestgröße für die Baugrundstücke wird 450 m² festgesetzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2 Grünordnung

0.2.0.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

0.2.1. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

0.2.1.1. Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sammlung und Ableitung Niederschlagswasser" :
Anlage einer Sukzessionsfläche auf anstehendem Oberboden. Samenanflug ist erwünscht, eine Mahd wird nach Bedarf durchgeführt um Verbuschung zu verhindern.

0.2.1.2. Bäume der Wuchsklasse 1 bis 2
Es sind gemäß Planzeichen 13.2.1.1. Bäume der Wuchsklasse 1 bis 2 zu pflanzen und zu pflegen. Obstbäume sind bevorzugt als Hochstamm zu verwenden. Es sind die Gehölze der Artenliste zu verwenden.
Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 14-18 cm Stammumfang

0.2.1.3. Lockere raumbildende Gehölzpflanzung
Die Gehölzpflanzung ist gemäß Planzeichen 13.2.1.3. baumreich anzulegen. 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.

0.2.2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN

0.2.2.1. Bäume der Wuchsklasse 2
Es sind gemäß Planzeichen 13.2.1.2. Bäume der Wuchsklasse 2 zu pflanzen und zu pflegen. Obstbäume sind bevorzugt als Hochstamm zu verwenden. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.
Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang

0.2.2.2. Bepflanzung und Pflege
Die Bepflanzung muß in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

0.2.2.3. Einfriedungen
In Ergänzung zu Ziffer 0.1.3. der planlichen Festsetzungen sind Einfriedungen weiterhin als Hecken mit einheimischen Laubgehölzen zulässig. (Mögliche Arten siehe Artenliste)
Zu den Verkehrsflächen hin sind diese in geschnittener Form, Höhe mind. 1,00 m bis max. 1 ,20 m zulässig. In den übrigen Bereichen entweder in geschnittener oder in freiwachsender Form (max. 1,80 m Höhe)

0.2.3. BELÄGE

0.2.3.1. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, als wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfuge, herzustellen.

0.2.3.2. Öffentliche Fuß- und Radwege an Straßen sind als Asphalt- oder Pflasterflächen auszuführen.

0.2.3.3. Fußwege innerhalb der Grünflächen, Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeinde Essenbach hat in der Sitzung vom 12.07.2016 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Breitenstraße III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Essenbach, den ....
1. Bürgermeister Neubauer

2. FACHSTELLENANHÖRUNG
Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Absatz 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 07.02.2017 eine angemessene Frist vom 20.02.2017 bis 22.03.2017 gesetzt. Zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 03.05.2017 wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange eine angemessene Frist vom 15.05.2017 bis 16.06.2017 gesetzt.

Essenbach, den ....
1. Bürgermeister Neubauer

3. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 07.02.2017 hat in der Zeit vom 20.02.2017 bis 22.03.2017 stattgefunden.

Essenbach, den ....
1. Bürgermeister Neubauer

4. AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 03.05.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2017 bis 16.06.2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 05.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Essenbach, den ....
1. Bürgermeister Neubauer

5. SATZUNG
Die Gemeinde Essenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.07.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Breitenstraße III" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Essenbach, den ....
1. Bürgermeister Neubauer

6. INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in ..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Essenbach, den ....
1. Bürgermeister Neubauer

TEXTLICHE HINWEISE

A. WASSERWIRTSCHAFT
Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten.
Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen. Eine wasserdichte Kellerausführung wird empfohlen.
Das Oberflächen- und Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in bestehende Regenrückhaltebecken geleitet.
Das Oberflächen- und Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen ist dezentral zu puffern. Dabei haben sich kombinierte Anlagen mit einem Teil Zisterne für die Brauchwassernutzung und einem Teil Retentionsraum (Puffervolumen) bewährt.
Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 „Umgang mit Regenwasser" und DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalterdumen") zu dimensionieren. Dabei ist auch die Aufnahmefähigkeit des Einleitungsgewässers nachzuweisen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine beim Landratsamt Landshut zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis.
Der Niederschlagswasserabfluss darf nicht zum Nachteil Dritter verändert werden.
Der geplante großvolumige Ableitungsgraben soll mittels entsprechender Überlaufschwellen mit Drosseldurchlässen zusätzlich als Rückhalteeinrichtung für Starkregenereignisse und Erosionseintrag genutzt werden. Dadurch wird das nachfolgende Kanalsystem bei Starkregenereignissen auch vor Sedimenteintrag entlastet. Eine Detaillierung erfolgt in der Objektplanung.

B. DENKMALSCHUTZ
Es ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Art. 7 DSchG
Ausgraben von Bodendenkmälern
(1) [1] Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. [2] Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.
(2) [1] Die Bezirke können durch Verordnung bestimmte Grundstücke, in oder auf denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, zu Grabungsschutzgebieten erklären. [2] In einem Grabungsschutzgebiet bedürfen alle Arbeiten, die Bodendenkmäler gefährden können, der Erlaubnis. [3] Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend. [4] Grabungsschutzgebiete sind im Flächennutzungsplan kenntlich zu machen.
(3) Absatz 1 und Absatz 2 Satz 2 gelten nicht für Grabungen, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlaßt werden.
(4) [1] Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann. [2] Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.
(5) [1] Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege festgestellt hat, daß ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht. [2] Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.

C. LANDWIRTSCHAFT
Das allgemeine Wohngebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen in Kauf genommen werden.

TEXTLICHE HINWEISE

D. GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

E. EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN
Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird extern auf dem Flurstück 101 der Gemarkung Ohu nachgewiesen. Es handelt sich dabei um das Ökokonto der Gemeinde, ein ehemaliges Verfüllungsgelände im Bereich der Isaraue, Gesamtgröße 101.995 m².
Die Flächen sind durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale zu melden.

F. BODENSCHUTZ
Bei allen Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutz-VO so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wieder verwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand getrennt nach Krume und Oberboden). Aus der Sicht des Bodenschutzes sollte eine Deponierung fruchtbaren Ackerbodens möglichst vermieden werden. Hinweise zur sachgerechten Verwertung von Bodenmaterial gibt die DIN 19731.

G. HINWEISE KREISBRANDINSPEKTION

1. Bauliche Anlagen müssen über die befestigten Straßen und Wege erreichbar sein.
2. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (DIN 14090).
3. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. (Durchmesser 18 mtr.)
4. Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 mtr über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppenhaus vorgesehen werden.
5. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
6. Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 mtr liegen.
7. Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Std. bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
8. Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
9. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

Die in den textlichen Hinweisen genannten Regelwerke sind bei folgenden Quellen zu beziehen:

ATV-DWA: DWA - Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Kundenzentrum, Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef
Internet: www.atv.de

VDE: VDE-Verlag GmbH, Bismarckstraße 33, 10625 Berlin
Internet: www.vde-verlag.de

DIN: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
Internet: www.beuth.de

DVGW: Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. Technisch-wissenschaftlicher Verein, Josef-Wirmer Straße 1-3, D-53123 Bonn
Internet: www.dvgw.de

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 bis 11 der BauNVO)

1.1. Wohnbauflächen

1.1.3. (WA) Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschossflächenzahl GFZ = 0,6

2.5. Grundflächenzahl GRZ = 0,35

2.7. Zahl der Vollgeschosse

2.7.1. II Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl, Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse

2.8. 2 WE Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß z. B. maximal 2 Wohneinheiten

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1.1. △ nur Einzelhäuser zulässig

3.5.1. Baugrenze

3.5.2. Ga Baugrenze für Garage (zulässig sind auch Carports)

3.5.3. St Baugrenze für Stellplätze

6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsfläche öffentlich

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.3.1. Fußweg, öffentlich

6.3.2. Wirtschaftsweg

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1. öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sammlung und Ableitung Niederschlagswasser (offener Graben) mit Angabe der Fließrichtung (Pfeil)

9.2. Ö öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

13.2.1.1. Baum der Wuchsklasse 1 bis 2, öffentlich

13.2.1.2. Baum der Wuchsklasse 2, privat

13.2.1.3. lockere raumbildende Gehölzpflanzung, ein Gehölz / 2,25m²

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1. St Stellplätze

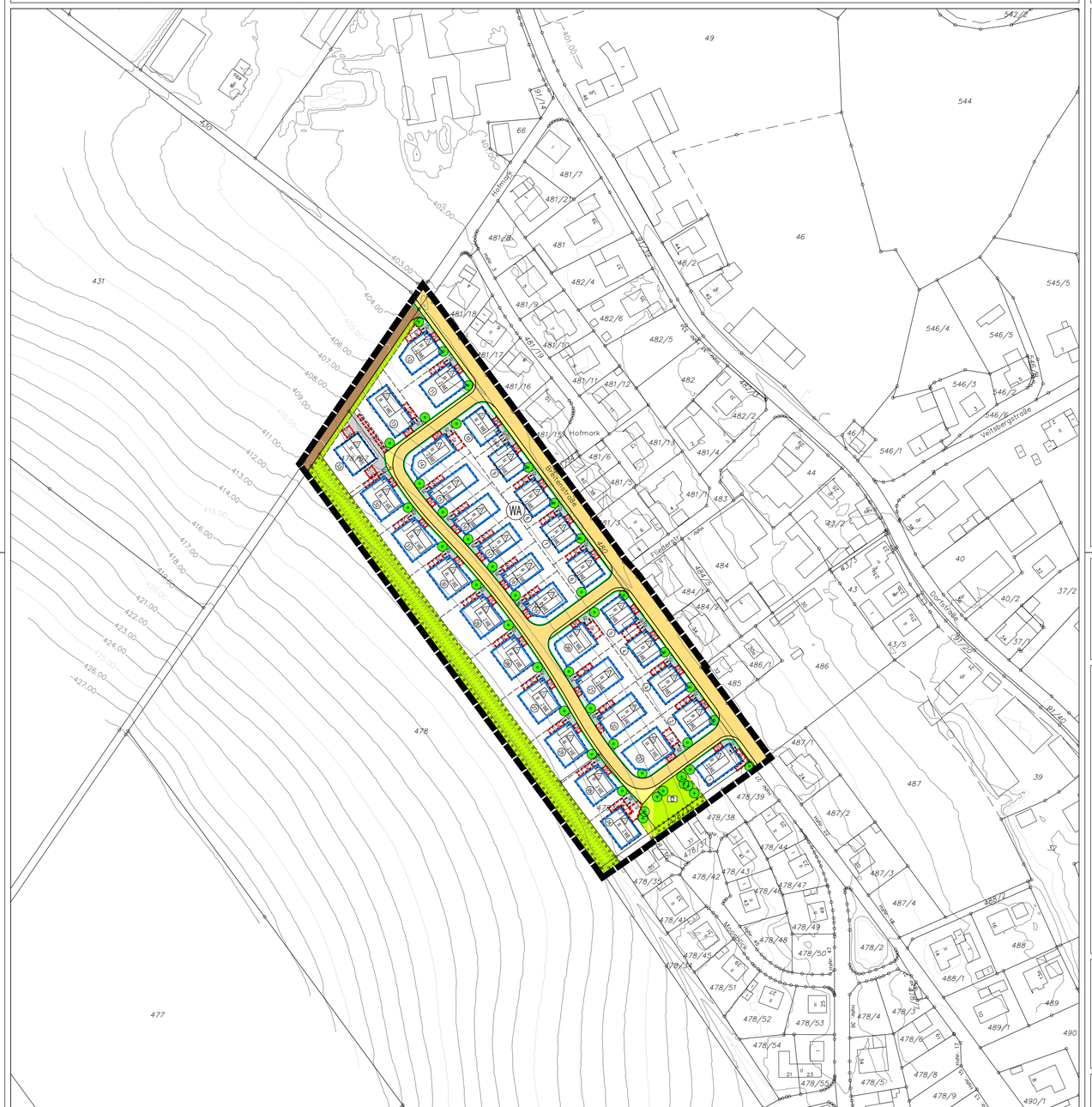
15.2. Ga Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.3. Ga Garagenzufahrt

15.4. Ö Spielplatz

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000



PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN

16.1. 487/3 Flurstücksnummer

16.2. ○ Grenzstein

16.3. Flurstücksgrenze

16.4. 20 Haupt- und Nebengebäude Bestrand mit Eintragung der Hausnummer

17. VERSCHIEDENES

17.1. 3 Grundstücksnummerierung

17.2. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

17.3. 405.00 / 406.00 Höhenschichtlinien (1,0 m Abstand)

17.4. Hauptfirstrichtung, vorgeschlagen

17.5. Böschung

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Breitenstraße III

Markt: Essenbach
Landkreis: Landshut
Reg.-Bezirk: Niederbayern

Norden
1:1000

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Ergolding erlässt auf Grund
des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017
sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588),
zuletzt geändert durch § 2 d. Gesetzes vom 12.07.2017, (GVBl. S. 375),
sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 3 d. Gesetzes v. 30.06.2017, (BGBl. I S. 2193)
des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung v. 23.02.2011 (GVBl. 2011, S. 82)
zuletzt geändert durch Gesetz v. 13.12.2016 (GVBl. S. 372)
und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I),
zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 d. Gesetzes v.13.12.2016 (GVBl. S. 335)
sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 23.01.1990 I 132,
zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. v. 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl
Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühleninsel
fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723
mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEOINFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 18. Juli 2017

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

Vorentwurf:	07.02.2017
Entwurf:	03.05.2017
Bearbeitung:	Loibl/Ascher
Zeichnungsnummer:	B 2016-3254/Satzung