

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 **BAUWEISE (§ 22 BAUNVO)**

Keine Festsetzungen.

2 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BAUNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

2.1 **Innerhalb**

Innerhalb der Baugrenzen dürfen Gebäude mit ihren Nebenanlagen (z.B. Garagen), unter Einhaltung der Nutzungsschablone, errichtet werden.

2.2 **Außerhalb**

Stellflächen und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Ausstellungs- und Aufstellplätze, Einfriedungen etc.) sind auch außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich zulässig.

Auch sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen öffentlicher Versorgungsunternehmen nach § 14 BauNVO zulässig.

3 **MINDESTGRÖßER DER BAUGRUNDSTÜCKE**

Keine Festsetzungen.

4 **EINFRIEDUNGEN**

4.1 **Art und Ausführung**

Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen.

4.2 **Höhe**

Höchstens 2,0m über natürlicher Geländeoberkante.

4.3 **Sockelhöhe**

Einzelne Sockel- jedoch nicht durchgehend – sind bis zur Höhe von 2cm über natürlicher Geländeoberkante zulässig.

5 **GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

5.1 **Firstrichtungen**

Keine Festsetzungen.

5.2 **Betriebs- und Verwaltungsgebäude**

5.2.1 Betriebsgebäude: Höchstgrenze: Erdgeschoss und 2 Vollgeschosse

5.2.2 Verwaltungsgebäude: Höchstgrenze: Erdgeschoss und 3 Vollgeschosse

5.2.3 Dachform: Flachdach, Pultdach, Satteldach < 28°
Satteldächer ab einer Gebäudebreite von insgesamt 15,0m, < 10°;

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Pultdächer sind bis zu einer Gebäudebreite von insgesamt 8,0m zulässig.

5.2.4 First-/Wandhöhe:

Wandhöhe max. 15,0m ab natürlicher Geländeoberkante.

5.3 Betriebswohngebäude

Betriebswohngebäude, die an Betriebsgebäude angebaut, aufgebaut oder eingebaut sind, sind dem Betriebsgebäude anzupassen.

5.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Sind max. 0,5m über bzw. unter OK des natürlichen Geländes zulässig.

6 ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächenbestimmungen nach Art. 6 BayBO sind anzuwenden.

7 STELLPLATZBEDARF

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Essenbach.

8 GRÜNORDNUNG

8.1 Rechtsgrundlagen und Herstellung der Bezüge

Der Grünordnungsplan ist integriert in den Bebauungsplan und mit diesem als zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf Grundlage des § 1a, § 9 Abs. 1a und § 200a BauGB.

8.2 Private Grünflächen

Mindestens 50% der privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Aufgrund der beabsichtigten wirtschaftlichen Weiterentwicklung der umliegenden Flächen wird auf jegliche Baum- oder Strauchpflanzung verzichtet.

Siehe hierzu Festsetzungspunkt 8.4 ff Ausgleich.

Die einzuhaltenden Mindestabstände zu Versorgungsleitungen und zu den Trassen der DB AG sind bei allen Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen. Daher wird die Pflanzung von Bäumen in diesen Bereichen ausgesetzt.

Bei geschlossenen Fassadenflächen über 50m² sind mind. 30% der Fläche mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, möglichst im Maßstab 1:2.000, ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

Im Freiflächengestaltungsplan sind alle Grünflächen, Zugänge, Zufahrten, Feuerwehruzufahrten, Stellplätze, Wasserflächen, Retentionsflächen, Sammelteiche oder Oberflächenwasser und sonstige Gartenbauten darzustellen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8.3 Zu Pflanzungen allgemein

Sicherung von Vegetationsflächen. Grundsätzlich sind die festgesetzten Grünflächen auf den privaten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Der Schutz von Vegetationsflächen muss entsprechend DIN 18920 erfolgen.

8.4 Ausgleich

Die Ausgleichsflächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Sie sind auf eine naturschutzfachlich sinnvolle Weise zu nutzen.

Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) beläuft sich auf ca. 10.901 m².

Der Ausgleich findet auf zwei externen Ausgleichsflächen statt: (Auszug aus der Begründung mit Umweltbericht, S. 25):

1. *Ausgleichsfläche 1: Fl. Nr. 458 (T), Gmkg. Mettenbach, Markt Essenbach; Gesamtgröße: ca. 5.771 m². Für den Ausgleich können 4.480 m² angesetzt werden und mit Faktor 1,5 durch entsprechende Maßnahmen belegt werden. Das bedeutet für die Fläche einen realisierbaren Ausgleich von 6.720 m².*

2. *Ausgleichsfläche 2: Fl. Nr. 501 (T), Gmkg. Mettenbach, Markt Essenbach; Gesamtgröße: ca. 3.688 m². Für den Ausgleich können 2.788 m² angesetzt werden, wobei hier eine Anerkennung mit Faktor 1,5 durch entsprechende Maßnahmen möglich ist. Das bedeutet für die Fläche einen realisierbaren Ausgleich von 4.182 m².*

Damit ergibt sich ein Gesamtausgleich von 10.902 m².

Die Maßnahmengestaltung mit dem dazugehörigen Pflegekonzept der Ausgleichsflächen ist dem beigelegten Ausgleichskonzept zu entnehmen.

Um die Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzes zu fördern, wurde für die herzurichtenden Ausgleichsflächen ein „landschaftliches Leitbild“ (=Ziel) erstellt, das sich an die Beschreibungen und Erfordernissen des Arten- und Biotopschutzprogrammes orientiert und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt ist.

8.4.1 Monitoring

Es wird empfohlen die Ausgleichsflächen unter Absprache und Anleitung mit dem Landschaftspflegeverband (LPV) herzustellen, um die gewünschte Entwicklung der Ausgleichsflächen gewährleisten zu können. Das Pflanzengut muss aus der Herkunftsregion 061 des Unteren Isartales bezogen werden.

Das Ausgleichskonzept kann nur Anstöße geben und entbindet nicht von der landschafts- und standortökologischen Sorgfaltspflicht, d.h. von der Verpflichtung der pflegebetreuenden Fachinstanzen (z.B. UNB, Landschaftspflegeverband, Fachbetreuer eines Maschinenrings, oder Vorhabenträger selbst), das lokale Handeln den jeweiligen Klima-, Boden-, Relief-, Wasser- und Nährstoffverhältnissen anzupassen.

Um die Entwicklung der Ausgleichsflächen entsprechend kontrollieren und lenken zu können, wird ein Monitoring der Flächen festgesetzt, das eine Dokumentation dieser vorsieht. Dem Landratsamt Landshut - Naturschutz (uNB) wird somit ein kurzer Bericht, inkl. Fotos, mit folgender anfänglicher Staffelung übermittelt:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Erste Berichterstattung ein Jahr nach Herrichtung der Ausgleichsflächen.
- Zweite Berichterstattung nach drei Jahren Pflege.
- Danach Berichterstattung nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde.

Die Dokumentation sollte von Fachkräften, bzw. direkt von den Pflegebetreuenden (Empfehlung LPV) vorgenommen werden.

8.4.2 Meldung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen sind abzupflocken und mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Essenbach an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

Über eine notarielle Grunddienstbarkeit sind die Ausgleichsflächen als „Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft zugunsten des Freistaates Bayern“ rechtlich zu sichern. Dabei sind Art und Umfang der notariellen Sicherung zusammen mit dem LRA Landshut (uNB) festzulegen und können nur durch eine neue Vereinbarung und Eintragung erweitert werden, wie z.B.:

- Pflegezufahrt und Wegerecht.
- Weitere Maßnahmen der uNB, wie das Einbringen von krautigen Zielarten auf den extensivierten Flächen, sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.
- Die uNB und der LPV haben die Befugnis, die Fläche ohne Einschränkung zu betreten.
- Der Eigentümer wird rechtzeitig über eventuell anzupassende Pflegemaßnahmen informiert, um diese entsprechend auszuführen.
- 25 Jahre Pflege mit anschließender Überführungsmöglichkeit in Vertragsnaturschutzprogramm.
- Nach Ablauf der vereinbarten Pflege-Jahre müssen durch die uNB initiierte Maßnahmen weiterhin geduldet werden.

8.5 **Zeitliche Vorgaben**

8.5.1 Grünordnerische Maßnahmen im privaten Raum

Es sind keine grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt.

8.5.2 Ausgleichsflächen

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplans muss die Anlage der Flächen für den Ausgleich zumindest begonnen worden sein.

Sie sind entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

Der Nachweis über die sach- und fristgerechte Umsetzung der eingriffsrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist gem. § 17 Abs. 7 BNatSchG zu erbringen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde in geeigneter Form zu übermitteln.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

9 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen, bestehend aus vor die Wand gesetzten Einzelbuchstaben, dürfen eine maximale Größe von 10 m² nicht überschreiten.

Die Oberkante der Werbeanlage darf maximal die Traufe erreichen.

Überdachreklamen und Werbepylone dürfen die Gebäudehöhe maximal um 2,00m überschreiten.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu installieren, dass eine Blendwirkung für die Ahrainer Straße und B15 (neu) ausgeschlossen ist.

Von der B15 (neu) aus sichtbare Werbeanlagen sind der Autobahn Südbayern, Dienststelle Regensburg, zur Beurteilung nach § 9 FStrG bzw. StVO § 33 vorzulegen.

10 FLÄCHENBEFESTIGUNG, FLÄCHENVERSIEGELUNG

10.1 Die Versiegelung von nicht überbaubarer Fläche ist grundsätzlich nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

10.2 Für die Straßenverkehrsflächen ist als Belag Asphalt zu wählen.

10.3 Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Hier ist auf eine wasserdurchlässige Ausführung (z.B. wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge) zu achten.