

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. BAUWEISE: Offen, nach § 22 Abs. 2 BauNVO
2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE: 530 m²
3. EINFRIEDUNGEN: Art und Ausführung: Zum Straßenraum 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.
4. GEBÄUDE: Geplante Wohngebäude (Zur planlichen Festsetzung der Ziff. 2.1.)
Dachform: 1) 22° - 44° Satteldach (E+D)
Dachdeckung: zu 1) Dachziegel oder Betondachsteine rot, rotbraun oder anthrazit.
Dachgauben: zu 1) Zulässig bis max. 4,0 m² Ansichtfläche, als Sattel- oder Schleppdachgauben, max. 2 Stück je Dachfläche.
Zwerggiebel: zu 1) Zulässig, sie sind jedoch am Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.
Vorbauten: Zu 1) bis 3) Vorbauten (Zwerggiebel, Erker, Pergolen und Wintergärten) dürfen jeweils 1/3 der Fassadengänge nicht überschreiten.
Ortgänge: zu 1) Überstand nicht über 0,80m, bei Balkon an der Giebelseite bis 0,30m über Vorderkante Balkon.
Traufe: zu 1) Überstand nicht über 0,80m, bei Balkon an der Längsseite bis 0,30m über Vorderkante Balkon.
Wandhöhe, traufseitig: Die maximal zulässige Wandhöhe ist nachstehender Tabelle 1 zu entnehmen.
Firsthöhe: Die maximal zulässige Firsthöhe ist nachstehender Tabelle 1 zu entnehmen.
Firstrichtung: zu 1) bis 3) Hauptfirstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes.
OK fertiges Gelände: siehe Ziff. 13
Dachaufbauten: Bei Pultdächern sind aufgeständerte Photovoltaik-/Solaranlagen nicht zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 5. GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBÄUDE: Nebengebäude dürfen bis an die nachbarliche Grundstücksgrenze gebaut werden.
6.1. 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).
Kellergaragen: unzulässig.
6.2. Zwischen Garagort und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,50m (Stauraum) freigehalten werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO).
6.3. Eine Einfriedung dieses Stauraums entlang der Straße ist nicht zulässig.
6.4. An der Grundstücksgrenze zusammen-/ gebaute Gebäude sind bezüglich Höhe und Dachform mit den Nachbarn abzustimmen.
6.5. STELLPLATZBEDARF: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist der Stellplatzsatzung des Marktes Essenbach vom 01.07.2016 zu entnehmen.
6.6. ABSTANDSFLÄCHEN: Die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO sind anzuwenden.
6.7. LEITUNGEN: Versorgungsleitungen sind innerhalb der für die öffentlichen Verkehrswege festgesetzten Flächen unterirdisch zu verlegen (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauNVO).
6.8. GRÜNORDNUNG: Öffentliche Grünflächen: Die öffentlichen Straßengeleitungsflächen sind mit Rasen oder Schotterrasen anzulegen.
Für die Bäume entlang der Erschließungsstraße steht eine einheitliche Baumart der folgenden Arten zur Auswahl:
- Alnus cordata - Italienische Erle
- Fraxinus ornus 'Rotterdam' - Blumenesche
- Malus tschonoskii - Wollapfel, Scharlachapfel
- Malus-Hybride 'Evereste' - Zierapfel
- Prunus sargentii 'Accolade' oder 'Rancho' - Zierkirsche
- Prunus serrulata 'Kanzan' - Nelkenkirsche
- Prunus x schmittii - Zierkirsche
- Sorbus latifolia 'Henk Vink' - Breitblättrige Mehlbeere
- Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
- Tilia cordata 'Rancho' oder 'Roelvo' - Stadtlinde
Als Baumarten für den Kinderspielfeldbereich stehen neben den oben genannten Arten zusätzlich folgende Arten zur Auswahl:
- Acer platanoides 'Cleveland' - Spitzahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Malus spec. - Zierapfel
- Sorbus aucuparia 'Edulis' - essbare Eberesche
- Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde
Für alle Hochstämme gelten folgende Mindestqualitäten:
Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Ballen STU mind. 16-18cm, Pflanzung in Pflanzgruben 100x100x80cm, geringfügige Standortänderungen sind möglich.
6.9. Private Grünflächen: Bei den baulichen Vorschriften nicht überbaubare Flächen der Bauparzellen sind mit mindestens ein Baum heimischer Art oder Obstbaum, außerdem gegen die Grundstücksgrenzen Straucher heimischer Art, zu pflanzen.
Die gesetzlich geltenden Grenzabstände sind dabei einzuhalten.
Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrundstücken: Entlang der nördlichen Grenze ist eine zusammenhängende Anpflanzung zur Ortsrandeingerührung mit standortgerechten Laub- oder Nadelgehölzen anzulegen.
Mindestens 40% der umgrenzten Fläche müssen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und dauerhaft erhalten werden.
Folgende Arten stehen zur Auswahl:
Bäume:
- Acer campestre - Feldahorn
- Betula pendula - Sanddorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Juglans regia - Walnuss
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Obstbaumhochstämme
Sträucher:
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Eucunym europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Gemeine Heckenrose
- Rosa ruginosa - Weinrose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Roter Holunder
- Viburnum lantana - wulstiger Schneeball
- Viburnum opulus - gewöhnlicher Schneeball
Für die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
Bäume als Heister, Höhe mind. 200-250cm, oder Hochstamm, 3x verpflanzt, STU mind. 14/16, Straucher als verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm.
Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen, v.a. gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, sind einzuhalten.
10. EINFRIEDUNGEN: In Ergänzung zu Ziffer 3, der planlichen Festsetzungen sind Einfriedungen weiterhin als Hecken mit einheimischen Laubgehölzen zulässig.
Mögliche Arten sind:
- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Ligustrum vulgare - Liguster
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).

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 fach geneigten Dächern zulässig.
11.3. Belagsflächen in den privaten Grundstücksflächen sind auf das notwendige Maß zu minimieren und mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
12. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER:
12.1. Private Flächen: Niederschlagswasser von privaten Grundstücken wird in Regenwasserpufferbauwerken gespeichert und gedrosselt in das geplante Regenrückhaltebecken abgeleitet.
12.2. Öffentliche Flächen: Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen wird über Entwässerungseinrichtungen gesammelt und in das geplante Regenrückhaltebecken abgeleitet.
13. GELÄNDEMODELLIERUNGEN: Der natürliche Geländeverlauf soll möglichst unverändert beibehalten werden.
Geländeauschüttungen innerhalb der Parzelle sind bis Oberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Fläche (Straße, Gehweg, Grünfläche etc.) zulässig.
Geländeauschüttungen innerhalb der Parzelle sind bis Oberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Fläche (Straße, Gehweg, Grünfläche etc.) zulässig.
Entlang der Parzellengrenzen (Nachbargrenzen): Hier ist der natürliche Geländeverlauf beizubehalten.
Innerhalb eines Streifen von 2m entlang der Nachbargrenzen darf das Gelände an keinem Punkt höher sein als es bei einem Böschungswinkel von 20° zur Horizontalen der Fall wäre.
Es sei denn, dass der natürliche Geländeverlauf eine größere Neigung aufweist. Der vorgenannte Böschungswinkel wird senkrecht zur Nachbargrenze gemessen.
Die Anschlussbereiche zu öffentlichen Flächen sind maximal bis zu deren OK anzuformen.
TEXTLICHE HINWEISE
1. GRÜNORDNUNG 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 Umweltprüfung: Der Ausgleich mit 7.460 m² wird auf der externen Ausgleichsfläche (Okokonto, siehe Darstellung unten), Fl.-Nr. 101, Gemarkung Ohu, erbracht.
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.
2.3. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftretenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten.
2.4. Geländeauschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anliegende Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt.
2.5. Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.
3. BRANDSCHUTZ:
3.1. Siehe textliche Ausführungen in der Begründung.
4. DENKMALSCHUTZ:
4.1. Lt. Flächennutzungsplan liegt kein Bodendenkmal innerhalb des Geltungsbereiches.
4.2. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.
5. GERUCH- / STAUBSCHUTZ:
Das Planungsgebiet ist größtenteils von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung umgeben.
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE
9.1. Grundstücksteilung (neu zu vermessen)
9.2. Maßzahlen (in Meter)
9.3. Nummer der Parzelle
9.4. Parzellengröße
9.5. Kennzeichnung, nicht im Eigentum des Marktes Essenbach
9.6. Trafostation (Bestand)
10. KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN:
10.1. Grenzstein
10.2. Flurstücksgrenzen
10.3. Flurstücksnummer
10.4. Bestehende Wohngebäude mit Hausnummer
10.5. Bestehende Nebengebäude
10.6. Straßennamen
10.7. Regenwasserleitungen
10.8. Schmutzwasserleitungen
10.9. Stromleitungen der ÜZV-Energie unterirdisch
10.10. bestehende Leitungen der Telekom AG / Vodafone GmbH
10.11. Leitungen der Energienetze Bayern (Gas)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
1.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
2.1. Geplante Gebäude mit einetragener Geschoszahl:
2.1.1. Als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse:
- Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss (E+D) oder
- Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss (E+1);
GRZ = 0,36; GFZ = 0,6
Soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen nicht geringere Werte ergeben.
2.2. Umgrenzung von Flächen für Stauräume; mit Einfriedungsverbot zur Straße hin.
2.3. Umgrenzung von möglichen Flächen für Stellplätze; mit Einfriedungsverbot zur Straße hin.
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:
3.1. Baugrenze
3.2. Nur Einzelhaus (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO) mit max. 2 Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
3.3. Parz. 1.1 / 1.2: Nur Doppelhaus (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO) mit max. 1 Wohneinheit je Haushälfte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
3.4. Baugrenze für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), mit Einfriedungsverbot zur Straße hin.
4. VERKEHRSFLÄCHEN:
4.1. Verkehrsfläche, öffentlich (Straßen, Wege) neu
4.2. Kiesweg / Feldweg Bestand
4.3. Fußgängerweg (Breite 1,5m)
4.4. Vorhalteleihe für Feldweg
5. GRÜNFLÄCHEN:
5.1. Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Straßengeleitgrün
5.2. Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Schutzstreifen
5.3. Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz
5.4. Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Heckenpflanzung als Ortsrandeingerührung
6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:
6.1. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonst. Bepflanzungen nach Ziff. 9 der Textlichen Festsetzungen
7. SONSTIGE PLANZEICHEN:
7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
7.2. Fußweg
7.3. Bezugspunkt (= OK-Straßenrandstein) für Wand- und Firsthöhen; zu tabellarischer Festsetzungen in Ziff. 4.1 (Tabelle 1) d. Textlichen Festsetzungen.
9. KENNZEICHNUNGEN:
9.1. Grundstücksteilung (neu zu vermessen)
9.2. Maßzahlen (in Meter)
9.3. Nummer der Parzelle
9.4. Parzellengröße
9.5. Kennzeichnung, nicht im Eigentum des Marktes Essenbach
9.6. Trafostation (Bestand)
10. KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN:
10.1. Grenzstein
10.2. Flurstücksgrenzen
10.3. Flurstücksnummer
10.4. Bestehende Wohngebäude mit Hausnummer
10.5. Bestehende Nebengebäude
10.6. Straßennamen
10.7. Regenwasserleitungen
10.8. Schmutzwasserleitungen
10.9. Stromleitungen der ÜZV-Energie unterirdisch
10.10. bestehende Leitungen der Telekom AG / Vodafone GmbH
10.11. Leitungen der Energienetze Bayern (Gas)

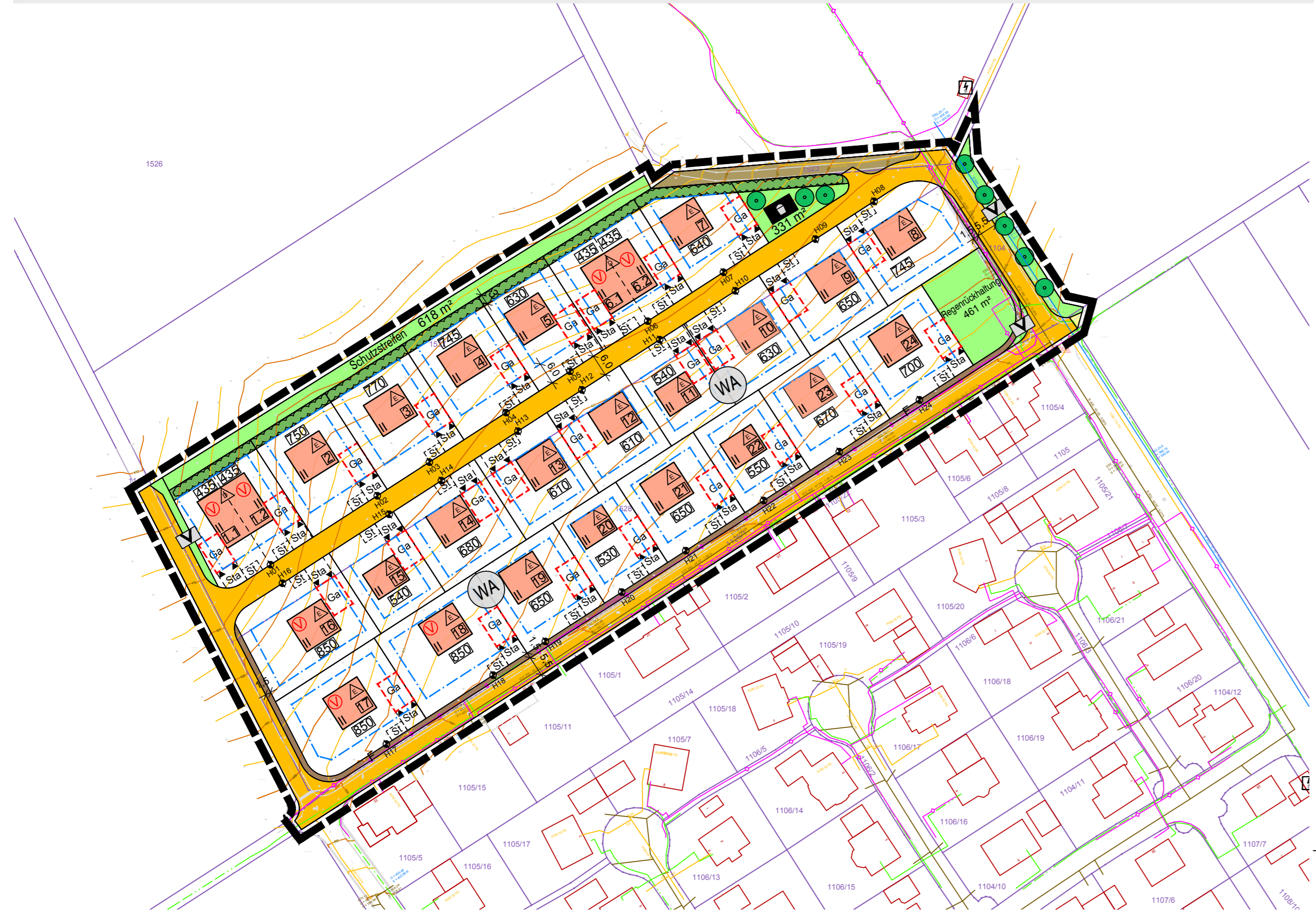
11. SCHEMA-SCHNITTE:

- Folgende Haustypen sind zulässig, sofern die Abstandflächen nach BayBO eingehalten werden können und der Nachweis bzgl. der erforderlichen Garagen und Stellplätze auf dem Baugrundstück erbracht werden kann.
11.1. Erdgeschoss und Dachgeschoss (als Vollgeschoss nach BayBO)
Dachform: Satteldach 22° - 44°
11.2. Erdgeschoss und ein Vollgeschoss
Dachform: Walmdach (Toscana-Stil) 22° - 32°
11.3. Erdgeschoss und ein Vollgeschoss
Dachform: Pultdach 8° - 12°
Planungsgrundlagen:
Als Planungsgrundlagen wurden folgende Unterlagen verwendet:
Digitale Flurkarte (DFK) vom Markt Essenbach
Geländeausmaß mit Höhenlinien und konkreten Höhenangaben vom Ingenieurbüro Coplan AG, Eggelfelden.
Für die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entorgungstechnischen Einrichtungen wird für deren Lage/richtigkeit keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planerfasser gestattet.
Verfahrensvermerke zur Aufstellung Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei"
1. Der Marktgemeinderat Essenbach hat in der Sitzung vom 12.09.2017 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 Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2018 hat in der Zeit vom 16.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2018 hat in der Zeit vom 16.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Westlich der Ziegelei" in der Fassung vom 08.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2019 bis einschließlich 29.04.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.03.2019 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2019 bis einschließlich 29.04.2019 öffentlich ausgestellt.
6. Der Markt Essenbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 30.07.2019 den Bebauungsplan "Westlich der Ziegelei" mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 30.07.2019 als Satzung beschlossen.
Essenbach, den 30.07.2019 - Siegel - Bürgermeister
7. Ausgefertigt
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 Einrecht, bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag gemäß § 10a Abs. 3 BauGB auf der Homepage des Marktes Essenbach veröffentlicht.

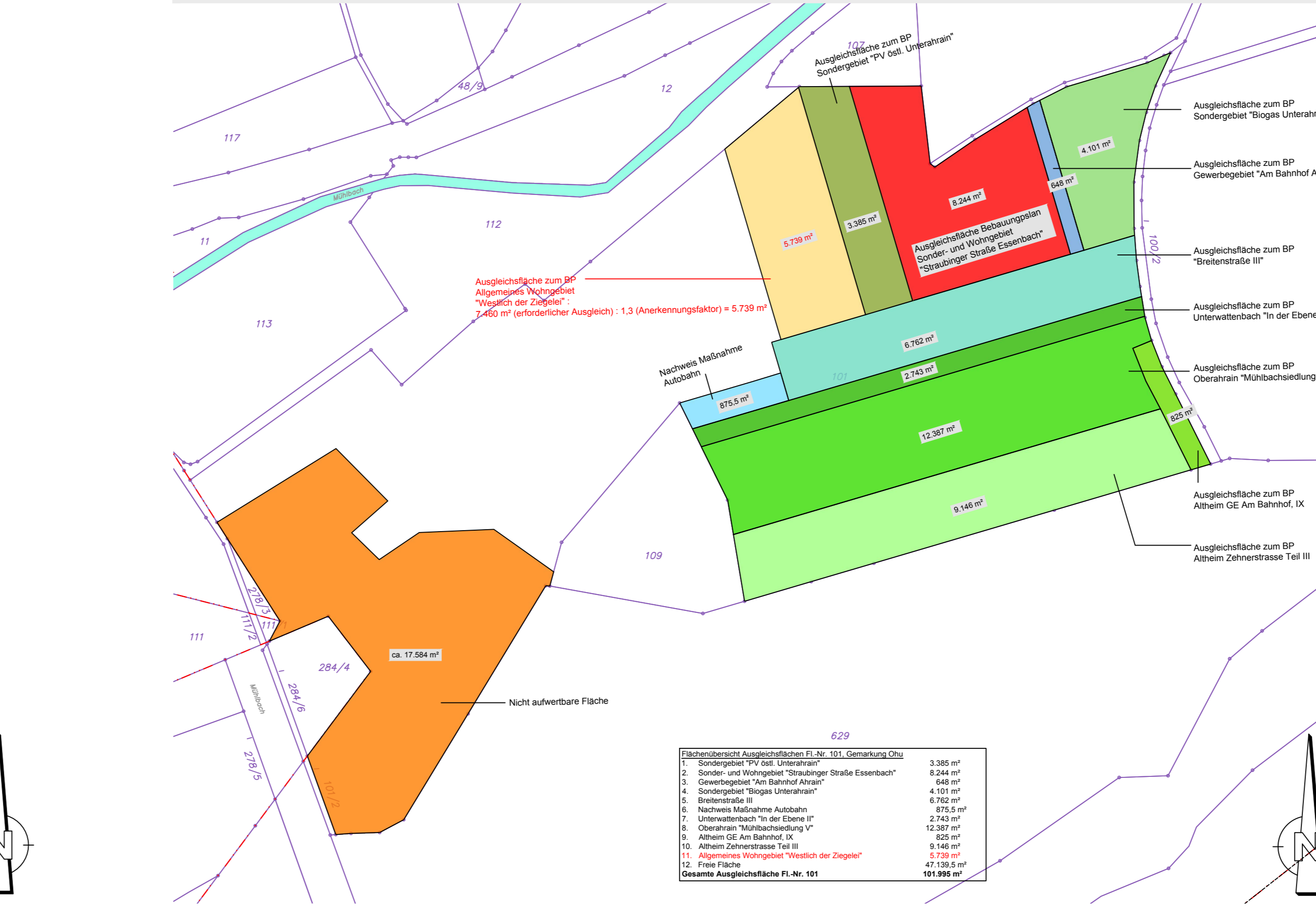
Tabelle 1: Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen
Table with 5 columns: Parzelle Nr., Höhenbezugspunkt (nach planlicher Festsetzung Ziff. 8.3), Max. zul. Wandhöhe bei E+D in m, Max. zul. Wandhöhe bei E+1 in m, Max. zul. Firsthöhe in m

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).

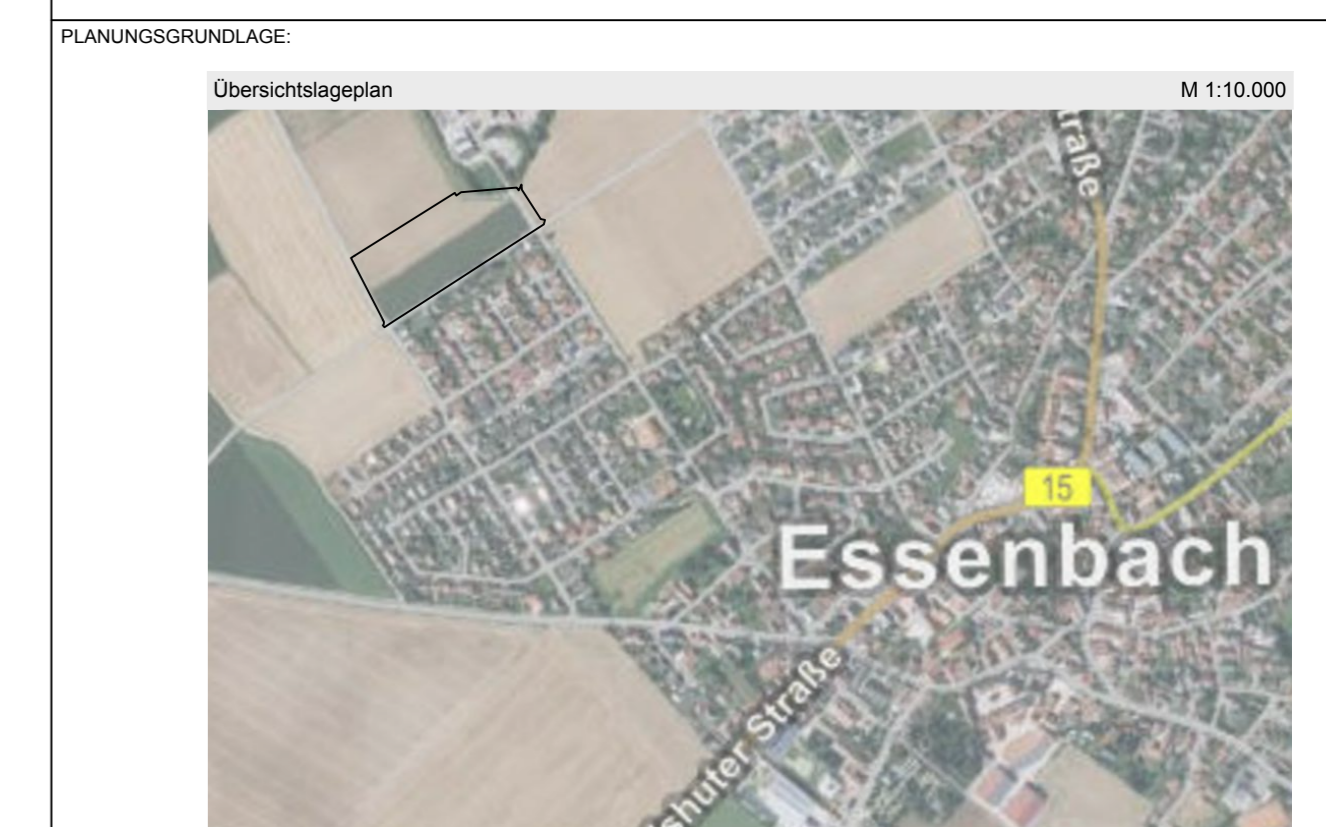
Bebauungsplan mit integr. Grünordnung "Westlich der Ziegelei" M 1 : 1.000



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



MARKT ESSENBACH AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN "WESTLICH DER ZIEGELEI"



GENEHMIGUNG VOM 30.07.2019
PLANNUMMER: IV-GP-BP01
INDEX: 33726
PROJEKTNUMMER: 1 : 1.000
MASSSTAB: 1 : 1.000
ENTWURFSVERFASSER: COPLAN AG
EGGFELDEN, 30.07.2019
PLANGRÖSSE: 1,16 m x 0,84 m = 0,97 m²