

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 BAUWEISE, BAUGRENZEN

Für die überbaubare Grundstücksfläche ist keine Bauweise festgesetzt, diese ist durch Baugrenzen definiert.

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

Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten.

## 2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Keine Festsetzungen.

## 3 EINFRIEDUNGEN

### 3.1 Art und Ausführung

Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen.

### 3.2 Höhe

Höchstens 2,0m über natürlicher Geländeoberkante.

### 3.3 Sockelhöhe

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

## 4 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

### 4.1 Firstrichtungen

Keine Festsetzungen.

### 4.2 Betriebs- und Verwaltungsgebäude

4.2.1 Betriebsgebäude: Höchstgrenze: Erdgeschoss und 2 Vollgeschosse

4.2.2 Verwaltungsgebäude: Höchstgrenze: Erdgeschoss und 3 Vollgeschosse

4.2.3 Dachform: Flachdach, Pultdach, Satteldach < 28°

Satteldächer ab einer Gebäudebreite von insgesamt 15,0m, < 10°;

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

4.2.4 First-/Wandhöhe:

Wandhöhe max. 15,0m ab natürlicher Geländeoberkante. Für die zulässige Wandhöhe gilt das Maß vom vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

### 4.3 Betriebswohngebäude

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

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 4.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

## 5 ABSTANDSFLÄCHEN

Hier wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO angeordnet.

## 6 STELLPLATZBEDARF

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

## 7 GRÜNORDNUNG

### 7.1 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.

### 7.2 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.

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.

### 7.3 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.

### 7.4 Ausgleich

Die Ausgleichsflächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>. Für den Ausgleich können 4.480 m<sup>2</sup> angesetzt werden und mit Faktor 1,5 durch entsprechende Maßnahmen belegt werden. Das bedeutet für die Fläche einen realisierbaren Ausgleich von 6.720 m<sup>2</sup>.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Ausgleichsfläche 2: Fl.-Nr. 501 (T), Gmkg. Mettenbach, Markt Essenbach; Gesamtgröße: ca. 3.688 m<sup>2</sup>. Für den Ausgleich können 2.788 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Damit ergibt sich ein Gesamtausgleich von 10.902 m<sup>2</sup>.

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, wurden 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.

## 7.4.1 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:

- 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.

## 7.4.2 Meldung der Ausgleichsflächen

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

Die geplante ökologische Ausgleichsfläche befindet sich im Privateigentum. Deshalb ist die dauerhafte Funktion zu Ausgleichszwecken über eine notarielle Grunddienstbarkeit rechtlich zu sichern. Dies geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. § 1090 BGB zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Landshut und / oder der Gemeinde an erster Rangstelle 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.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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.

Wiederkehrende Verpflichtungen des Eigentümers sind mit einer Reallast gem. § 1105 BGB zu sichern (eine zeitliche Beschränkung der Reallast im vorliegenden Fall 12 Jahre ist zulässig). Der Inhalt der Unterlassungs- und Handlungspflichten ergibt sich aus Plannummer IV-VP-LP01, Ausgleichskonzept zu den Ausgleichsflächen 1 und 2 Fl.-Nr. 458 und 501, Gmkg. Mettenbach.

Es ist die Übermittlung eines Abdrucks der Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Sicherung der Ausgleichsflächen zugunsten des Freistaates Bayern) bei der uNB Landshut einzureichen.

Die plangemäße Umsetzung des Ausgleichskonzepts einschließlich der einmaligen Verpflichtungen zur Herstellung der Ausgleichsflächen sollen durch einen städtebaulichen Vertrag im Sinne von § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB geregelt werden.

## 7.5 Zeitliche Vorgaben

### 7.5.1 Grünordnerische Maßnahmen im privaten Raum

Es sind keine grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt.

### 7.5.2 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.

## 8 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen, bestehend aus vor die Wand gesetzten Einzelbuchstaben, dürfen eine maximale Größe von 10 m<sup>2</sup> 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.

Jeglicher Art von Werbung, die auf die Bundesstraße ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe und Entfernung zur Bundesstraße (auch außerhalb der 40 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverboten und Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG hin geprüft werden. Zur Erteilung der

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

erforderlichen Genehmigung sind daher der ABDS Dienststelle Regensburg hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.

## **9 FLÄCHENBEFESTIGUNG, FLÄCHENVERSIEGELUNG**

- 9.1** Die Versiegelung von nicht überbaubarer Fläche ist grundsätzlich nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 9.2** Für die Straßenverkehrsflächen ist als Belag Asphalt zu wählen.
- 9.3** Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Hier ist auf eine wasserdurchlässige Ausführung (z.B. wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge) zu achten.

## **10 PARKDECK**

- 10.1** Innerhalb des Baufensters ist unter Einhaltung der GRZ die Errichtung eines Parkdecks (mit zwei Ebenen) grundsätzlich zulässig.
- 10.2** Bezüglich einer möglichen Realisierung eines Parkdecks unter der 110 kV-Bahnstromleitung (Freileitung Nr.434, Landshut – Plattling, Mast Nr. 10238 bis 10240), ist die Deutsche Bahn rechtzeitig zu informieren. Kontaktstelle:

DB Immobilien GmbH  
Barthstraße 12  
80339 München

Hierzu sind die Vorgaben der DB Energie GmbH entsprechend zu berücksichtigen (siehe Pkt. 9 der Hinweise „Hinweise der Deutschen Bahn AG“).