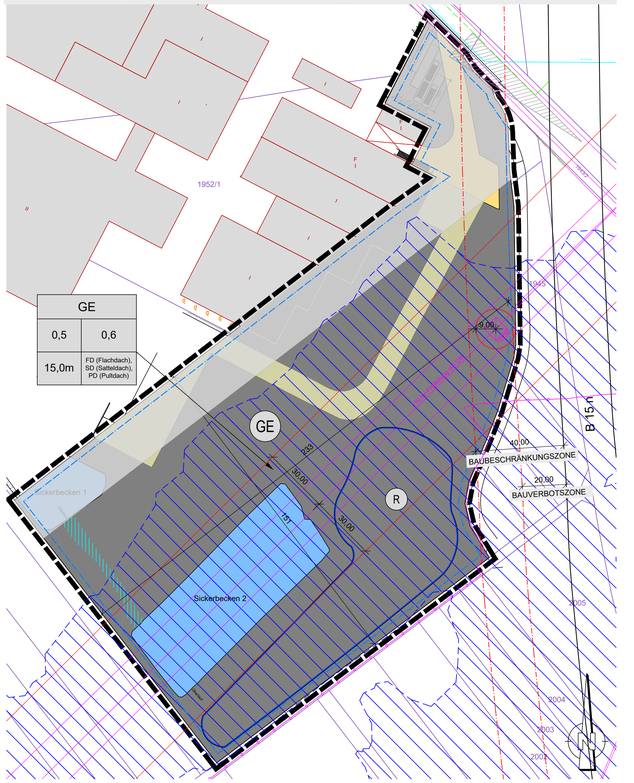
Darstellung Bebauungsplan "Obere Moosteile III", Gemarkung Essenbach

M 1: 1.000



GE	
0,5	0,6
15,0m	FD (Flachdach), SD (Satteldach), PD (Pultdach)

ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1. (GE) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe von Zentren relevanten Sortimenten.
Hier: Nahversorgungsbedarf und Innenstadtbedarf

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1. 0,5 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.2. 0,6 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2.3. 15,0m maximal zulässige Wandhöhe
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.

2.4. FD, SD, PD zulässige Dachformen: Flachdach, Satteldach, Pultdach

2.5. Für die überbaubare Grundstücksfläche ist keine Bauweise festgesetzt, diese ist durch Baugrenzen definiert (siehe Punkt 3.1).
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.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

3.1. Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN:

4.1. Straßenverkehrsfläche

4.2. LKW-Stellflächen

4.3. Umfahrungsfläche

5. WASSERFLÄCHEN:

5.1. Sickerbecken

5.2. Fläche mit temporärer Wasserführung

5.3 Hochwasserrückhaltebecken

6. SONSTIGE PLANZEICHEN:

6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6.2. Das Sichtdreieck ist von jeder Bebauung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m Höhe über Straßenoberfläche freizuhalten.
Auch dürfen dort keine Gegenstände von mehr als 0,80m über Straßenoberfläche abgestellt oder gelagert werden.

Hinweis:
Darstellung der Ausgleichsflächen mit Verortung siehe beiliegender Maßnahmenplan (IV-GP-LP01).

ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

1. Flurstücksgrenze mit Grenzstein
2. 1528 Flurstücksnummer
3. bestehende Gebäude
4. 815m Verlauf B15n
5. Überschneidung Bebauungsplan "Moosteile II"
6. Stromtrassen der DB mit Schutzzonenbereich (110kV-Leitung)
7. 20 kV Kabel der ÜZW Netz AG
8. Bauverbotszone (gem. FStrG bzw. BayStrWG): Mindestabstand der Hochbauten vom befestigten Fahrbahnrand der Hauptverkehrsstraßen: B 15 (neu) = 20 m
9. Baubeschränkungszone (gem. FStrG bzw. BayStrWG): Falls Bauvorhaben innerhalb der Baubeschränkungszone von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes abweichen, so bedürfen sie der Zustimmung der obersten Straßenbaubehörde. B 15 (neu) = 40 m
10. Hochwassergefahrenflächen HQ100
11. 232,37 Bemaßung in Meter

Flächenübersicht		
1. Bestandsflächen Gewerbe	10.272 m²	= 29,2 %
2. Restflächen, die für Gewerbe bereitgestellt werden	24.951 m²	= 70,8 %
Gesamtgeltungsbereich	**35.223 m²**	**= 100,0 %**

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können beim Markt Essenbach, Rathausplatz 3, 84051 Essenbach, im Bauamt zu den üblichen Öffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART UND MASS DER BAUNUTZUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO:
Ausgeschlossen sind Sortimente des Einzelhandels im Bereich des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 bis § 20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Festlegung der maximal erlaubten Vollgeschosse und Gebäudehöhen definiert.

2 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.

3 MINDESTGRÖSSE 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°;
Pultdächer sind bis zu einer Gebäudebreite von insgesamt 8,0m zulässig.
5.2.4 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.

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
Dieser Punkt entfällt. Siehe Hinweise Punkt 12 Abstandsflächen.

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 zusammen gehörendes 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 diesem Bereiche ausgesetzt.
Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, möglichst im Maßstab 1:2.000, ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.
Im Freiflächengestaltungsplan sind alle Grünflächen, Zugänge, Zufahrten, Feuerwehrzufahrten, Stellplätze, Wasserflächen, Retentionsflächen, Sammelteiche oder Oberflächenwasser und sonstige Gartenbauten darzustellen.

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. 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 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, 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.

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 Vertragsnehmer 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.

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).
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.
- 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 Ablaufen 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.

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.

9 WERBEANLAGEN
Die Oberkante der Werbeanlage darf maximal die Traufe erreichen.
Überdachreklamen dürfen die Gebäudehöhe maximal um 2,00m überschreiten.
Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Pylon mit einer max. Höhe von 20 m (Oberkante Werbetafel) zulässig. Am Pylon dürfen max. 3 Werbetafeln angebracht werden.
Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu installieren, dass eine Blendwirkung für die Ahrainer Straße und B15 (neu) ausgeschlossen ist. Jede Werbeanlage, die auf die Bundesstraße einwirkt oder von dort aus sichtbar ist, muss geprüft werden, um von der Werbeanlage eine Gefährdung für den Verkehr auf der Bundesstraße ausschließen zu können.
Daher ist jegliche Art von Werbung, die auf die Bundesstraße ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, 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 erforderlichen Genehmigung sind daher dem Staatlichen Bauamt Landshut hinreichend geeignete Unterlagen 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.

11 BODENSCHUTZ

11.1 Grundsätzlich ist bei einem Bauvorhaben auf die Schutzwürdigkeit des wertvollen "Gutes Oberboden" zu achten. Böden, welche die Bodenfunktion nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 im besonderen Maße erfüllen, sind nach § 12 Abs. 8 BBodSchV in besonderer Weise geschützt. Je leistungsfähiger ein Boden in Bezug auf die Bodenfunktion ist, desto schutzwürdiger ist er. Da es sich bei den Flurnummern um besten Lößboden handelt, welche gute Bodenpunkte aufweisen, sollte im Zuge der Planungen ein Konzept für eine Verwertung des Oberbodens erstellt werden. Eine Verkippung in Gruben und Brüchen wäre ein unwiederbringlicher Verlust dieses hochwertigen und knappen Gutes.

11.2 Es sollte möglichst eine gesteuerte hochwertige Bodenverwertung stattfinden. Boden ist ein endlicher Rohstoff, der sich in menschlichen Zeiträumen nicht erneuert. Der unvermeidbare anfallende Aushub sollte auf geeigneten Ackerflächen zum Erhalt oder Verbesserung der dort vorhandenen Bodenfruchtbarkeit verwendet werden.

11.3 Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens ist im Vorfeld zu prüfen, ob es einer baurechtlichen Genehmigung bedarf, diese ist vor Beginn der Maßnahme einzuholen. Weiter sind Analyseergebnisse nach den Angaben des Anhangs 1 und 2 Bodenschutzverordnung (BBodSchV) des Materials, sowie der gewünschten Aufbringfläche dem Abfallwirtschaftsamt Landshut, Sachgebiet 25, vorzulegen.

12 PARKDECK
Innerhalb des Baufensters ist - unter Einhaltung der GRZ, der Festsetzungen und Hinweise, sowie unter Einhaltung der Voraussetzungen der Genehmigungsbehörden - die Errichtung eines Parkdecks (mit zwei Ebenen) möglich.

12.1 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
Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind entsprechend erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

12.2 Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

12.3 Für Schäden, die der DB aus der Planung bzw. Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr.
Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

12.4 Innerhalb der Verfahrensgebiete verläuft die unter Punkt 12.1 planfestgestellte 110-KV Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von je 30 m, bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechthaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

12.5 Maßgebend ist die in der Öffentlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

12.6 Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhe von Bauwerken (wie z.B. Gebäude-, Wege-, Straßen-, Brücken-, Verkehrs-, Entwasserungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz-, Signal-, Werbe-, Leitungs- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden usw.), gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen der **DB Energie GmbH** deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Kontaktstelle:
DB Energie GmbH
Richelstr. 3
80634 München

12.7 Die Bauvoranfrage / der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü. NN-Höhen des geplanten Bauwerks einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage / des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

12.8 Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitung innerhalb des o.g. Schutzstreifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei uns durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind uns anschließend vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

12.9 Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über die geplanten Bauwerke, hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in Metern ü. NN (z. B. Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) erforderlich.

12.10 Für Bauwerke innerhalb des o.g. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

12.11 Die Standsicherheit des Mastes Nr. 10239 muss gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Bohrungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden.
Es können innerhalb des o.g. Radius auch keine PKW-Parkplätze errichtet werden. Der Radius ist im Bebauungsplan vermasst dargestellt.
Das sich an den Radius anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

12.12 Es ist vom zukünftigen Bauherrn/Antragsteller zu prüfen, ob aufgrund von evtl. geplanten Verkehrsführungen der Mast Nr. 10239 durch einen geeigneten Anfahrschutz gegen Anprall gesichert werden muss.

12.13 Die Zufahrt zu den Masten der o.g. Bahnstromleitung muss jederzeit für LKW uneingeschränkt gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-LKW ausreichend dimensioniert sein).

12.14 Änderungen des Geländeniveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.) dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

12.15 Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige darauf entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

12.16 Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

12.17 Verlaufen aus elektrisch leitfähigen Materialien bestehende Rohrleitungen innerhalb des o.g. Schutzstreifens, so sind bei Parallelführungen und Kreuzungen die Auflagen der aktuell technischen Empfehlung Nr. 7 der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen (identisch der AFK-Empfehlung Nr. 3) zu berücksichtigen. Hierbei ist zu beachten, dass das 110 kV-Bahnstromleitungsnetz gelöscht betrieben wird.

12.18 Die in der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von unseren 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.
Es wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

12.19 Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

12.20 Bei Veräußerung der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1947 und 1948 vom Markt Essenbach an einen neuen Eigentümer, ist es dringend notwendig, die bestehende und in Betrieb befindliche 20 kV-Kabeltrasse dinglich zu sichern und mit einer Urkundenvorlage der Überlandzentrale Wörth/I.-Altheim Netz AG (ÜZW) als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen zu lassen.

12.21 Eine Überbauung des Kabels mit einem Parkdeck oder sonstigen Gebäuden ist nur dann möglich, wenn es sich um einen unbefestigten Untergrund bzw. eine geteerte Bodenfläche handeln würde. Die Möglichkeit, zu jederzeit im Störungsfall an das Kabel zu gelangen, muss unbedingt gegeben sein. Dies wäre z. Bsp. bei einem Betonfundament nicht möglich. Eine Verlegung der Kabeltrasse ist mit sehr großen technischen Aufwand und Kosten verbunden, die dann vom Verursacher getragen werden müssen. Ansonsten wird auf die **Hinweispunkte** 10.1-10.4 verwiesen.

12.22 Bezüglich der möglichen Errichtung eines Parkdecks ist grundsätzlich
- § 5 WHG allgemeine Sorgfaltspflicht zu beachten.
- eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Überschwemmungsgebiet zu beantragen (§78 WHG). Diese ist als Grundvoraussetzung zu erbringen.
- mit dem Landratsamt die rechtliche Behandlung zu klären. Diese ist davon abhängig, ob zusätzliche Eingriffe in den Retentionsraum erfolgen.
- Bei Tieferlegung eines Parkdecks ist ggf. ein Eingriff in den Grundwasserstrom gegeben. Dieser muss als separater wasserrechtlicher Antrag parallel zur Baugenehmigung bzw. vor Baubeginn erwirkt werden.

13 BRANDSCHUTZ
Die nachstehenden Punkte zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löschmaßnahmen und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzungen für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor. Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.
- Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Alle Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach den Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (DIN 14 090) auszuführen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sog. Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist.
- Aus Aufenthaltsräumen der nicht zu ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern besteht Bedenken.
- Der erforderliche Löschwasserbedarf ist je nach Art der Bebauung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1 sicher zu stellen.
- Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln der Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu erstellen. Der Abstand der Hydranten zueinander sollte nicht mehr als 150 m betragen. Des Weiteren sind sie außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden und nach Möglichkeit an Fahrbahnrand zu positionieren.

Weitere Forderungen die anhand der mir vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar waren, bleiben seitens der Brandschutzdienstelle Landshut vorbehalten.

14 TELEKOMMUNIKATIONS- U. A. BESTANDSLEITUNGEN DER VODAFONE
Telekommunikationsleitungen und andere Leitungen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut werden. Vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.

TEXTLICHE HINWEISE

1 GRÜNFLÄCHEN, BEPFLANZUNG UND UMWELTPRÜFUNG

1.1 Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

1.2 Pflanzungen innerhalb der Bauverbotszone
Pflanzungen innerhalb der Bauverbotszone bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung der Straßenbaubehörde.

1.3 Ausgleichsflächen und Umweltprüfung
Die erste Abschätzung wurde in den vorläufigen Umweltbericht aufgenommen.
Die Zuordnung der Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan findet extern auf zwei Flächen statt. Fl. Nr. 458 (T) und 501 (T), Gmkg. Mettenbach, Markt Essenbach .
Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) beläuft sich auf ca. 10.901 m².
Die weitere Konkretisierung ist dem beigelegten Ausgleichskonzept und den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

2 BAUGELÄNDE
Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (Sickermulde) einzubauen.

3 WASSERWIRTSCHAFT

3.1 Wasserundurchlässige Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und möglichst mit fahrbahnbegleitenden Grünstreifen zu versehen.

3.2 Standflächen und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sowie untergeordnete Verkehrsflächen wie z.B. Rad- und Fußwege u. Kfz-Stellplätze sind als Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Mineralbetondecke versickerungsfähig zu gestalten.

3.3 Standflächen und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind der Lagerverordnung entsprechend zu gestalten und zu entwässern (keine Versickerung!).

3.4 Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist - soweit möglich - über Sickerschächte oder Sickermulden dem Grundwasser zuzuführen.
Die Einleitung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser in die Kanalisation ist zu vermeiden.
DB Energie GmbH
Richelstr. 3
80634 München

3.5 Das Grundwasser kann bis in übliche Kellertiefen ansteigen. Es wird empfohlen, wasserdichte und auftriebssichere Keller vorzusehen.

3.6 Oberflächenwasser und Abwasser dürfen nicht in Flächen, die sich im Eigentum der Straßenbauverwaltung befinden, eingeleitet oder zugeführt werden.

3.7 Bei einschlägigen Gewerbebetrieben ist auf die Errichtung einer ausreichenden Löschwasserrückhaltung zu achten bzw. die Errichtung von Grundwasserüberwachungs-pegeln erforderlich. Details sind bei Bedarf im Einzelbaugenehmigungsverfahren festzustellen

3.8 Über die Vornutzung der Planungsfläche bzw. über Altlastenstandorte liegen keine Erkenntnisse vor. Dem Grundstückseigentümer wird eine entsprechende Abklärung empfohlen.

3.9 Zu diesem Bebauungsplan liegt eine hydraulische Berechnung vor, auf diese wird verwiesen.

3.10 Über die Grundwasserströmungen liegen keine Erkenntnisse vor. Es wird daher darauf hingewiesen, dass Eingriffe in den Grundwasserleiter wasserrechtlich zu behandeln sind. Diese sind in der Regel nicht Teil der Bauleitplanung sondern müssen vom Antragsteller zusätzlich zur Baugenehmigung eingereicht werden. Dafür muss der Objektplaner zunächst prüfen, ob durch die Planung ein wasserrechtlicher Belang betroffen ist. Sollte dies der Fall sein, so ist ein wasserrechtlicher Antrag zu stellen und der Belang entsprechend abzuhandeln.

3.11 Falls es zu dem Fall kommt, dass der Eingriff so groß ist, dass eine nähere Betrachtung der Grundwasserfließverhältnisse erforderlich ist, muss frühzeitig ein entsprechendes Fachbüro für Hydrologie eingeschalten werden.

4 DENKMALSCHUTZ

4.1 Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde anget