

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
 - 3.1 Gewerliche Bauflächen
 - 3.1.1 Gewerbegebiete nach §8 BauNVO, ausgeschlossen sind Einzelhandelsnutzung, Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungstätten, Spielhallen, Casinos, Rotlichtmilieu, Boardinghäuser und Beherbergungsbetriebe
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl GRZ 0,8
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5 Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990

- GRÜNFLÄCHEN**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9.1 private Grünfläche - Randeingrünung
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer
 - 13.2.1 zu pflanzender Großbaum H 4xv STU 18 - 20
 - 13.2.2 zu pflanzender Obstbaum-Hochstamm (Pflanzqualität H 3xv, STU 12-14, Obstbäume der Pflanzliste)
 - 13.2.3 zu pflanzende klein-kronige Laubbäume (Pflanzqualität H 3xv, STU 12-14, aus der Pflanzliste)
 - 13.2.4 zu pflanzende Sträucher, Strauchgruppen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - 15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.15 Verwaltungsgrenze Gemeinde

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BAUWEISE**
 - 0.1.1 keine Festsetzung
- GEBÄUDE**
 - 0.2.1 **Dachform:** keine Festsetzung
 - 0.2.2 **Dachneigung:** keine Festsetzung
 - 0.2.3 **Dachdeckung:** unbeladene Dachdeckungen aus Kupfer-, Zink- und Bleiblech sind nicht zulässig
 - 0.2.4 **Gebäudehöhe:** max. 14,0 m ab OK. Erschließungsfläche im Mittel am Gebäude
- GELÄNDEGESTALTUNG**

Grundsätzlich sind Aufschüttungen und Abgrabungen erst ab einem Abstand von 0,5 m zur Grenze zulässig.

Abgrabungen sind bis zu 3,0 m zulässig.

Aufschüttungen sind bis zu 2,0 m zulässig.
- EINFRIEDUNGEN**
 - 0.4.1 **Zaunanlagen:** Zulässig sind Maschendrahtzäune und Metallzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m ab OK. Gelände. Sockel sind unzulässig. Ein Zaunabstand von 0,15 m zur Geländeoberfläche (Durchlass für Kleinsäuger) ist einzuhalten.
- GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**
 - 0.5.1 PKW-Stellplätze sowie Zufahrten zu den Stellplätzen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- ABSTANDSFLÄCHEN**
 - 0.6.1 Die Tiefe der Abstandflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
- GRÜNORDNUNG**
 - 0.7.1 **private Grünflächen**
 - 0.7.1.1 Randeingrünung der Gewerbezellen (siehe Planzeichen 9.1): Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister, 200/250 cm, zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit mindestens 10% Heistern anzulegen. Pflanz- und Reihenabstand gemäß Pflanzschema. Kleinbäume sollen im Abstand von 15 - 20 m unregelmäßig eingestreut werden, damit ein aufgelockertes und natürliches Erscheinungsbild entsteht.
 - 0.7.1.2 Je sechs private Stellplätze ist ein Großbaum (Hochstamm 4 x v., STU 18-20) zu pflanzen.
 - 0.7.1.3 Mind. 50% der Dachflächen sind als extensiv begrünte Dächer auszuführen.
 - 0.7.1.4 Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze (Herkunftsregion 6.1 Alpengvorland) entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.7.2.1 zu verwenden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.7.2 **Artenliste für Gehölzpflanzungen**
 - 0.7.2.1 Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
- 0.8 **VERKEHRSLÄCHEN - BELÄGE**
 - 0.8.1 **private Stellplätze**

Die privaten PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig, z. B. mit wassergebundener Decke, Schotterterrassen oder Rasenfugenpflaster, auszubilden. Im Bereich der Baumstandorte sind mind. 2,5 x 2,5 m große Pflanzflächen aus Schotterterrassen anzulegen. Für die Gewerbezellen sind Stellplatznachweise mit den Bauanträgen vorzulegen. Es gelten die Richtlinien der Anlage 1 GaStellV, Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV des Freistaat Bayern in der bei Bauantragstellung gültigen Fassung).
 - 0.9 **WERBEANLAGEN UND BELEUCHTUNG**
 - 0.9.1 Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Eine Blendwirkung auf den Straßenverkehr ist auszuschließen. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhen der Gebäude nicht überragen. Die Größe der Werbeanlagen darf höchstens 5% der Fassadenfläche und max. 10 m² betragen.
 - 0.9.2 Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen sind mit der Abstrahlrichtung vom Grundstückrand nach innen gerichtet anzubringen. Die verwendeten Leuchtungskörper für die Beleuchtung bei Nacht müssen eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch Fledermäuse ausüben (Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin/2700 bis max. 3000 Kelvin).
 - 10.0 **NIEDERSCHLAGSWASSER**

Bei der Entsorgung von Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen sind die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah verdunstet, versickert oder verrieselt werden sollen. Eine Einleitung in die Kanalisation oder in ein Gewässer ist aufgrund fehlender Anlagen nicht möglich. Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadhlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Inwieweit eine flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser über eine geeignete Oberbodenschicht auf den Grundstücken möglich ist und ob ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung notwendig ist, sollte vorher auf Grundlage der Boden- und Grundwasserhältnisse von den Vorhabenträgern geklärt werden. Auf das Arbeitsblatt A 138 der ATV DVIWK „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und das Arbeitsblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird verwiesen.

TEXTLICHE HINWEISE

- WASSER**
 - A.1 Von den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser sollte zum Schutz der natürlichen Ressourcen als Brauchwasser genutzt werden.
- ENERGIE**
 - B.1 **LEITUNGSTRASSEN**

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von beidseits 2,50 m von Erdkabeln und Ver- und Entsorgungslösungen vorgenommen werden, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
 - C **IMMISSIONSSCHUTZ**
 - C.1 Der Geltungsbereich ist auf zwei Seiten von intensiv landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Staub und Geruch ausgehen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.
 - D **FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE**
 - D.1 Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Eingabeplanung für Baumaßnahmen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Genehmigungsverfahren eingefordert werden kann. Darin sind die Bepflanzungen, sowie die gesamte sonstige Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.
- GRÜNORDNUNG**
 - E.1 **private Grünflächen**
 - E.1.1 Westlich des Geltungsbereichs, auf der Flur-Nr. 3567, Gemarkung Martinshaus, wird als externe Ausgleichsfläche ein Lebensraumkomplex aus artenreichem Extensivgrünland und Streuobstwiese angelegt. Auf den Flächen sind hochstämmige Obstbäume gem. Pflanzliste (3 x v., STU 12-14 cm, mit 2 Wurzelballen) zu pflanzen. Die Obstbäume sind mit Pflocken zu stabilisieren und gegen Verbiss zu schützen. Bei der Anpflanzung sind die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken zu berücksichtigen. Abgänge sind 1- bis 2mal jährlich ab dem 01. Juli zu mähen. Mahgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

PLANZEICHEN ALS HINWEIS

- KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
 - 16.1 Stellplätze, Standortvorschlag
 - 16.2 geplante Gebäude, Darstellung unverbindlich
 - 16.3 abzubrechende Gebäude, Darstellung unverbindlich
 - 16.4 Höhenlinien nach digitalem Geländemodell von Geodaten Online
 - 16.5 private Grünfläche als externe Ausgleichsfläche Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland
- KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN**
 - 17.1 Katasterfestpunkt
 - 17.2 Flurstücksgrenze mit abgemerktem Grenzpunkt u. Zahlennachweis
 - 17.3 bestehendes Wohngebäude, oberirdisch
 - 17.4 bestehendes Nebengebäude, oberirdisch
 - 17.5 Arkade, Passage, Durchfahrt
 - 17.6 735/23 oder 735/23 Flurstücksnummer

RECHTSGRUNDLAGEN

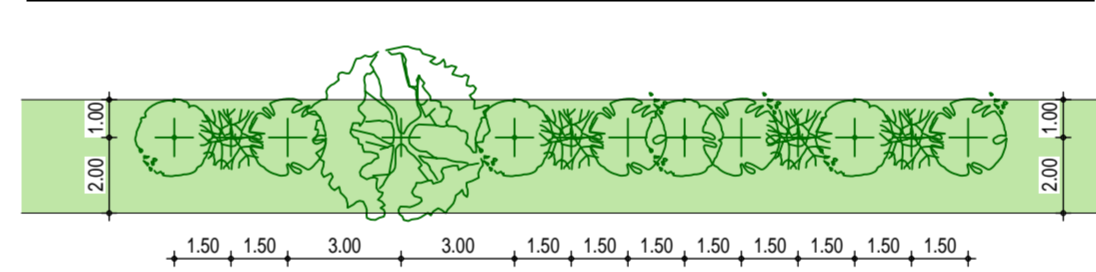
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2340) m.W.v. 14.12.2022.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674).

BEBAUUNGSPLANUNTERLAGEN

Der Bebauungsplan Nr. 78 INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET "GE UNSBACHER BERG" besteht aus dem Geheft mit Begründung, Umweltbericht, Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung M: 1/1000 und planlichen und textlichen Festsetzungen.



PFLANZSCHEMA ORTSRANDEINGRÜNUNG, M 1:200



- Der Markt Ergoldsbach hat in der Sitzung vom 24.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 78 INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET "GE UNSBACHER BERG" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Ergoldsbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ergoldsbach, den

1. Bürgermeister Robold

.....

2. Ausgefertigt

Ergoldsbach, den

1. Bürgermeister Robold

.....

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht 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 §§ 14 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ergoldsbach, den

1. Bürgermeister Robold

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 78 INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET "GE UNSBACHER BERG"

GEMEINDE: MARKT ESSENBACH
LANDKREIS: MARKT ERGOLDSBACH
REG.-BEZIRK: LANDSHUT NIEDERBAYERN

NORDEN

BEBAUUNGSPLAN 1 : 1000 ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1 : 5000

PRÄAMBEL:

Der Markt Ergoldsbach erlässt gemäß § 2 Absatz 1 und § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022, Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 NatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

SATZUNG.

Hierfür haben der Markt Ergoldsbach und der Markt Essenbach gemäß Art. 7 ff der kommunalen Zusammenarbeit (KommZG) eine Zweckvereinbarung abgeschlossen.

Stand der Planung: **VORENTWURF**

Datum	Name
24.03.23	LB/M

BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur Part mbB
Tel.: 08774/96996-0 Fax: 08774/96996-19
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach
Bayerbach, den 24.03.2023 Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer