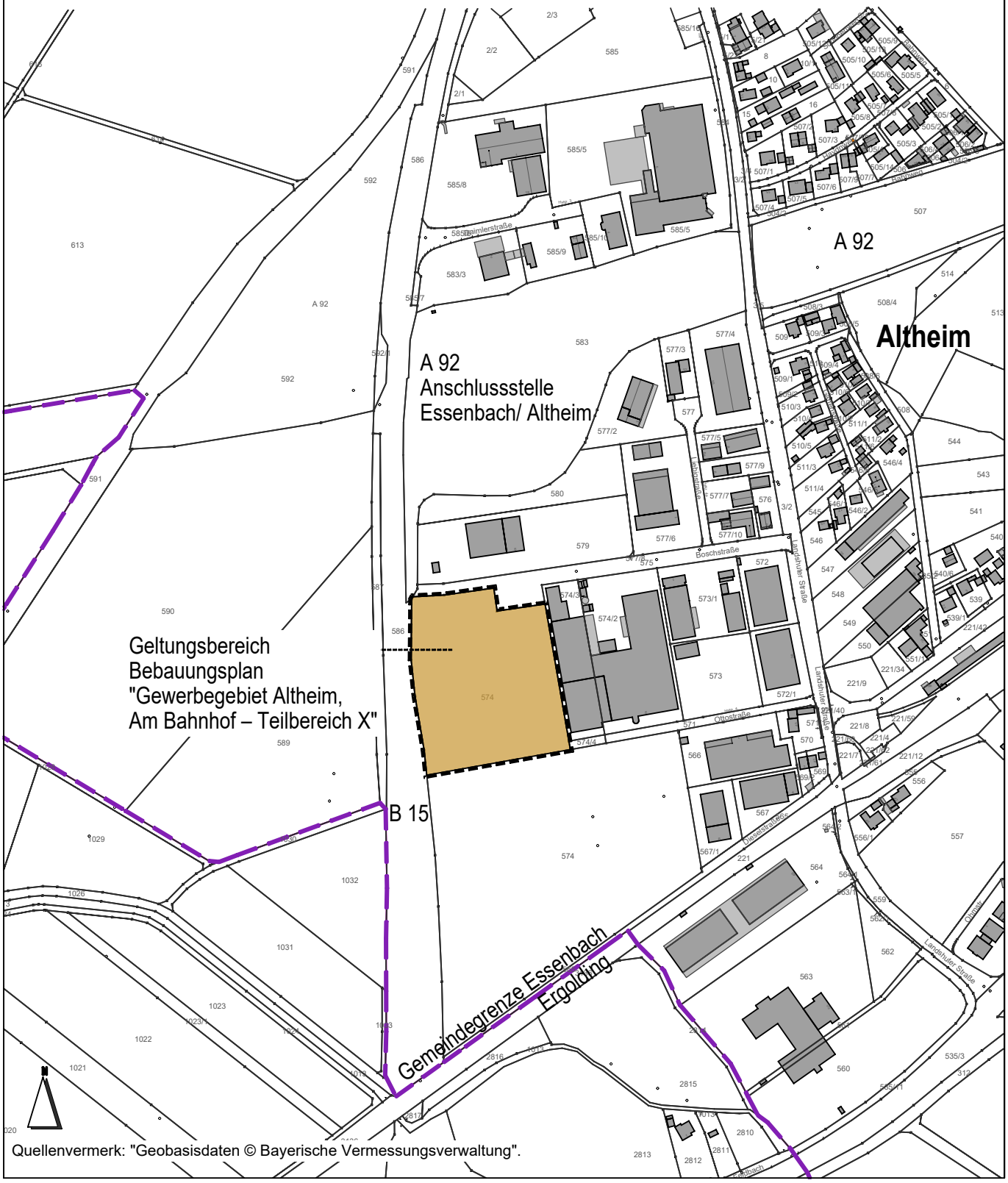
Markt Essenbach - LKR. Landshut
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Altheim, Am Bahnhof – Teilbereich X"

Vorentwurf vom 01.08.2023

Übersichtsplan M 1:5.000



Der Markt Essenbach
erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) und Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723), diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Satzung

Inhalt:

A. Planzeichnung M= 1:1.000	Seite 3
B. Festsetzung durch Planzeichen	Seite 4 - 5
C. Hinweise durch Planzeichen	Seite 6 - 7
D. Festsetzungen duch Text	Seite 8 - 10
E. Hinweise durch Text	Seite 11 -13
F. Verfahrenshinweise	Seite 14 -15

Anhang: Begründung mit Umweltbericht

Planungsstand:

Vorentwurf:	01.08.2023
Entwurf:	2023
Endfassung :	2023
Datum des Inkrafttretens	2023

Planverfasser:

Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft

E G L

Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 0871-92393-0
Fax 0871-92393-18
email: landshut@egl-plan.de
egl-plan.de

.....

Dipl. Ing. Eva Weinzierl
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Markt Essenbach:

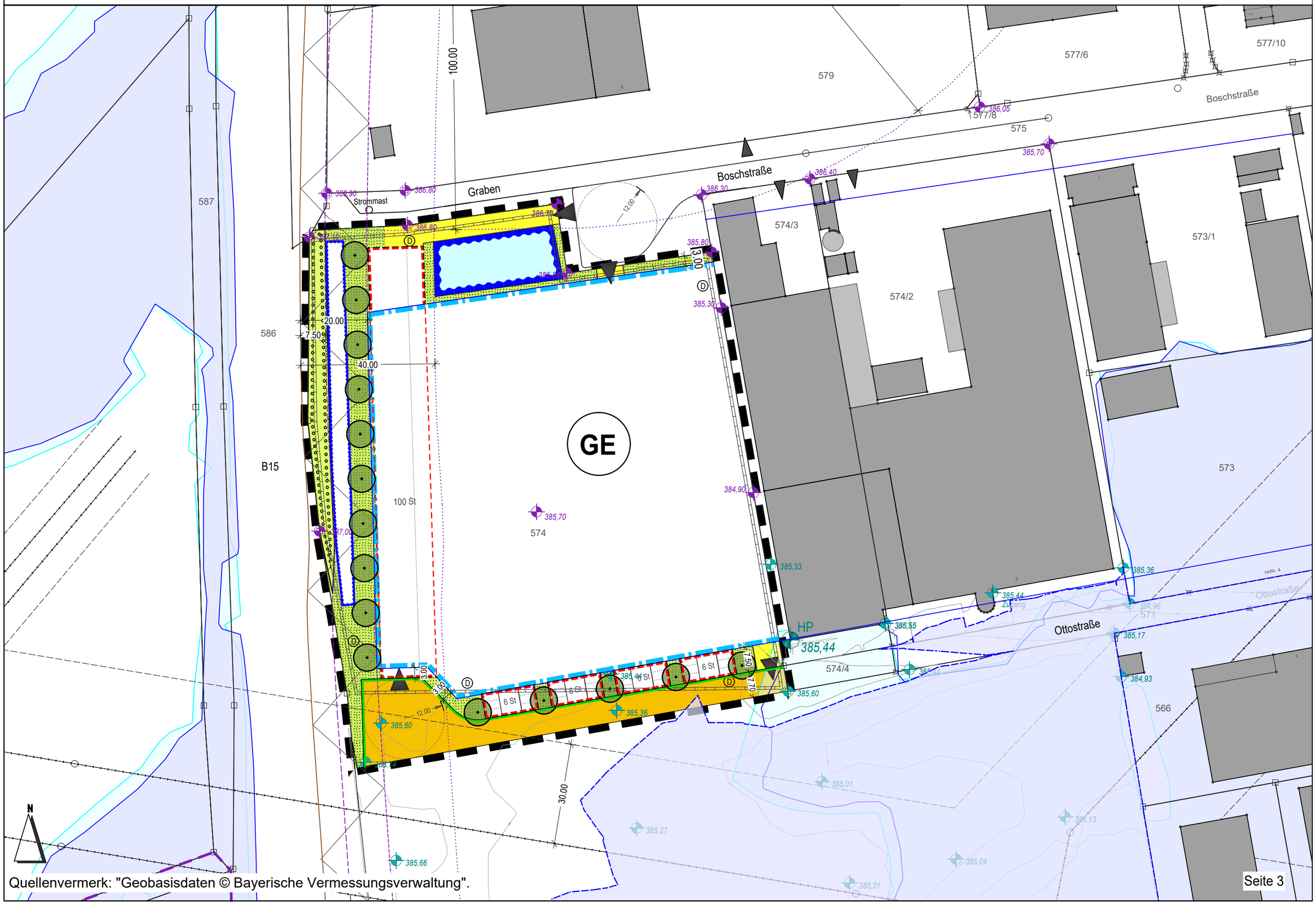
Rathausplatz 3
84051 Essenbach

.....

1. Bürgermeister Dieter Neubauer

A. Planzeichnung M = 1:1.000

Vorentwurf vom 01.08.2023



Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1. Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)

B.1.1 GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. D.1

B.2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

B.2.1 Baugrenze für Gebäude

B.2.2 Baugrenze für Stellplätze und Lagerflächen

B.3. Verkehrsflächen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

B.3.2 Private Verkehrsfläche

B.3.3 Strassenbegrenzungslinie

B.4. Flächen für Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

B.4.1 Fläche für die Regelung des Niederschlagswasserabflusses, (Rückhaltung und Versickerung) Retentionsflächen, -becken

B.4.2 Mulde zur Sammlung, Rückhaltung und breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser

B.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

B.5.1 Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß Punkt D.8.2 in den textlichen Festsetzungen

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.5.2 zu pflanzender Baum, lagemäßig verschiebbar
(siehe Ziffer D.8.1)

B.6 Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 4, und 22 BauGB; § 9 Abs. 7 BauGB)

B.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

B.6.2 Umgrenzung von Stellplätzen

B.6.3 6 St Stellplätze (Kfz) mit Angabe der Anzahl, hier z.B. sechs

B.6.4 HP 385,44 Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der maximalen First- bzw. Wandhöhe (Vgl. Festsetzung D.2.4)
(= OK bestehendes Gelände an Gebäudeecke, = 385,44 m üNN)

C. Hinweise durch Planzeichen

C.1 Kartenzeichen für die Flurkarten:

C.1.1 Bestehende Grundstücksgrenze

C.1.2 *692* Flurstücks-Nummern

C.1.3 vorhandenes Gebäude

C.2 Kennzeichnungen:

C.2.1 5.00 Maßzahl (in Meter)

C.2.2 B15 20,0 40,0

Bauverbotszone zur B15 gem. § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz): beidseits vom äußeren Rand der Fahrbahndecke 20,0 m und Baubeschränkungszone beidseits vom äußeren Rand der Fahrbahndecke 40,0 m

Hinweise zu Bauvorhaben innerhalb der Bauverbotszone (20 m) und Baubeschränkungszone (40 m) siehe Ziffer E.6 und E.7.

Hinweis:
Der Fahrbahnrand der B 15 sowie der Auffahrt zur A 92 wurde aus Luftbildern vom Bayernatlas\ Geodatenbasis des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat mit Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung nachrichtlich übernommen.

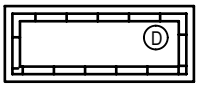
C.2.3 Private, zu begrünende Grundstücksfläche (vgl. D.8.5).

C.2.4 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme: BayernAtlas/Naturgefahren/ Hochwasser/ des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat , Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Aufrufdatum: 07.12.2022)

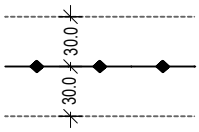
C.2.5 Bereich mit HQ extrem (Nachrichtliche Übernahme: BayernAtlas/Naturgefahren/ Hochwasser des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat , Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Aufrufdatum 07.12.2022)

C.2.6 Bereich HQ 100 nach Berechnungen IB Ferstl entsprechend Vermessungsaufmaß IB Karp vom März 2023 und gemäß Wasserspiegellage WSP_{100} = 385.300 nach Angabe WWA Landshut (Nachrichtliche Übernahme: IB Ferstl vom 27.04.2023)

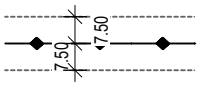
C. Hinweise durch Planzeichen

C.2.7 

Bodendenkmal Nr. D-2-7439-0302, (Nachrichtliche Übernahme aus BayernAtlas\ Planen und Bauen\ Denkmaldaten, Aufrufdatum: 13.06.23)

C.2.8 

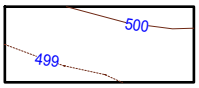
110-KV-Hochspannungsfreileitung mit beidseitigen Schutzstreifen, nachrichtliche Übernahme

C.2.9 

20-KV-Mittelspannungsfreileitung mit beidseitigen Schutzstreifen, nachrichtliche Übernahme

C.2.10

Grundstückszu- bzw. ausfahrt

C.2.11 

Bestehende Höhenschichtlinien (Höhen über N.N., nachrichtliche Übernahme aus Vermessung, IB Karp, Buch am Erlbach, vom März 2023)

C.2.12

Bestandshöhe, z.B. 385,60 m üNN., nachrichtliche Übernahme aus Vermessung IB Karp, Buch am Erlbach, März 2023

C.2.13

Bestandshöhe, z.B. 385,50 m üNN., nachrichtliche Übernahme aus Profilschnitten BayernAtlas, Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Bay. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

D. Festsetzungen durch Text

D.1 Art der baulichen Nutzung

D.1.1 Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes werden als "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen.
Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzung sind unzulässig.

D.2 Maß der baulichen Nutzung

D.2.1 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO beträgt 0,8.

D.2.2 Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO beträgt 2,0.

D.2.3 Anzahl maximaler Geschosse:
Betriebsgebäude: maximal Erdgeschoss und 2 Vollgeschosse
Verwaltungsgebäude: maximal Erdgeschoss und 3 Vollgeschosse

D.2.4 First- / Wandhöhe:
Bei Gebäuden mit Flachdach: Wandhöhe max.12 m ab Höhenbezugspunkt (B.6.4)
Bei Gebäuden mit geneigten Dächern: Firsthöhe max.15 m ab Höhenbezugspunkt (B.6.4)

D.3 Bauweise, Abstandsflächen

D.3.1 Es wird keine Bauweise festgesetzt.

D.3.2 Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 BayBO.

D.4 Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung

D.4.1 Dachform:
Pultdach, Satteldach, Flachdach mit extensiver Dachbegrünung,
Pultdächer über einer Gebäudebreite von insgesamt 8 m sind unzulässig.

D.4.2 Dachneigung:
Satteldächer bis einer Gebäudebreite von insgesamt 15 m, max. 28°.
Satteldächer ab einer Gebäudebreite von insgesamt 15 m, max. 10°.
Pultdach bis zu einer Gebäudebreite von maximal 8 m < 15°,
Flachdach mit extensiver Dachbegrünung

D.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Verkehrsflächen

D.5.1 Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Essenbach. Die erforderliche Gesamtstellplatzanzahl ist im Eingabeplan nachzuweisen und auf dem Grundstück nach Anzahl und Lage darzustellen.

D.5.2 Die Anordnung der Stellplätze ist abweichend von § 3 (4) der Stellplatzsatzung des Marktes Essenbach (Gliederung durch Pflanzstreifen und Baumpflanzung) zulässig.

D.5.3 Sämtlliche nicht überdachte PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge herzustellen.

D.5.4 Verkehrs- und Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefärdenden Stoffen umgegangen wird, sowie untergeordnete Verkehrsflächen sind mit teildurchlässigen bzw. offenporigen und versickerungsfähifgen Belägen zu befestigen.

D.5.5 Garagen/ Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen gemäß Ziffer B.2.1 und B.2.2 zulässig.

D.6 Einfriedungen

D.6.1 Art und Ausführung: Metall-, und Maschendrahtzaun
Mauern sind unzulässig.
Zwischen Tor- und Schrankenanlagen und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,00 m als Stauraum freigehalten werden. Eine Einfriedung dieses Stauraums ist nicht zulässig.

D.6.2 Höhe: Zum Straßenraum hin über OK-Gehweg bzw. OK-Straße mind. 1,00 m und max. 2,00 m. Zwischen den Grundstücken mind. 1,00 m und max. 2,00 m ab natürlichen Gelände.

D.6.3 Sockelhöhe: Durchlaufende Sockel sind unzulässig.
Einzelne Sockel sind nur bei den Zaunpfosten zulässig, bis max. 20 cm über fertiger Geländeoberfläche.

D.7 Gestaltung des Geländes

D.7.1 Der natürliche Geländeverlauf soll möglichst unverändert beibehalten werden.
Geländemodellierungen (Aufschüttungen) sind nur bis zum Höhenniveau der nächst gelegenen Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Straße, Gehsteig, öffentlicher Grünfläche etc.) zulässig.
Abgrabungen für die Errichtung von Retentionsflächen sind zulässig.

D.8 Grünflächen und Bepflanzung

D.8.1 Abweichend von § 3 (4) der Stellplatzsatzung des Marktes Essenbach (Gliederung durch Pflanzstreifen und Baumpflanzung) sind entlang der Ottostraße insgesamt 5 Laubbäume zu pflanzen und im Westen zwischen Stellplätze und B15 mindestens 10 Laubbäume (mind. Wuchsklasse 2, Qualität: Hochstämme, STU mind. 18-20 cm) auf den zu begrünenden Flächen (C.2.3) zu pflanzen.

Für die zu pflanzenden Bäume sind folgende Arten zulässig:
(entlang Ottostraße nur eine einheitliche Baumart)
Auswahlliste: industriefeste Bäume gemäß Straßenbaumliste GALK,
(deutsche Gartenamtsleiterkonferenz)

- Alnus x spaethii - Purpurerle
- Fraxinus ornus 'Rotterdam' - Blumenesche
- Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
- Prunus padus 'Schloss Tiefurt'- Traubenkirsche
- Quercus cerris - Zerreiche
- Robinia pseudoacacia ' Bessoniana', 'Nyirsegi','Sandraudiga', 'Semperflorens'- Robinie
- Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere
- Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
- Tilia tomentosa 'Brabant' - Brabanter Silberlinde

Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
Bäume als Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, STU mind. 18/20,

D. Festsetzungen durch Text

D.8.2 Gemäß Festsetzung Ziffer B.5.1 ist eine zusammenhängende Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für alle Pflanzungen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte:
Bäume als Heister, Höhe mind. 200-250 cm, oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU mind. 18/20, Sträucher als verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm.
Mindestens 15% der umgrenzten Fläche sind als Heister oder Hochstämme oder Obstbaumsorten beizumischen.
Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

Für die zu pflanzenden Bäume sind die Arten gemäß Ziffer B.8.1 sowie alle einheimischen Laubbaum- und Obstbaumarten zulässig, für die zu pflanzenden Sträucher sind folgende Arten zulässig:

Sträucher:
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Gemeine Heckenrose
- Rosa rubiginosa - Wein-Rose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Roter Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

D.8.3 Die Fassaden der Gewerbehallen sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestens 50 % der gesamten Fassadenflächen sind mit Selbstranker oder Schlinger zu begrünen und entsprechende Klettergerüste zu errichten.

D.8.4 Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 10 cm, einem 2-schichtigen Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu erstellen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Vordächer und Fluchtbalkonüberdachungen. Auf allen Dächern sind zusätzlich die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

D.8.5 Soweit keine andere Festsetzung gilt bzw. soweit nicht überbaute Flächen für eine andere zulässige Nutzung wie z.B. als Zufahrt, Stellplatz, Retentionsfläche etc. benötigt werden, sind diese Flächen zu begrünen. Eine flächenhafte Aufbringung von Schotter, Kies oder Steinen ist nicht zulässig.

D.9 Werbeanlagen

D.9.1 Werbeanlagen bestehend aus vor die Wand gesetzt Einzelbuchstaben dürfen eine maximale Größe von 3 m² nicht überschreiten.
Die Oberkante der Werbeanlage darf maximal die Traufe erreichen.
Überdachreklamen und Werbepylone dürfen die Gebäudehöhe maximal um 2,00 m überschreiten.
Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu installieren, dass eine Blendwirkung für die A 92 und die B 15 ausgeschlossen ist. Wechsellicht ist unzulässig.

E. Hinweise durch Text

E.1 Immissionsschutz

E.1.1 Auf die von der B15 und A92 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom jeweiligen Baulastträger übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV).

E.2 Bodendenkmalpflege

Im Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-2-7439-0302, eine "Siedlung des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit sowie vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung , Bestattungsplatz wohl des frühen Mittelalters".
Deshalb ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG erforderlich. Diese wurde in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bereits beantragt.
Im Zuge dieser denkmalrechtlichen Erlaubnis erfolgten in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamts Landshut bereits Grabungen und archäologische Untersuchungen.

E.3 Umweltbericht und Ausgleichsflächennachweis:

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.
Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes sowie der Nachweis erfolgen im Kapitel 5.2 des "Umweltberichts", gesonderter Teil der Begründung.
Der Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt über das externe Ökokonto auf dem Grundstück Fl. Nr. 1777/3, Gemarkung Hirschbach, Gemeinde Bad Birnbach.
(verbleibende Wertepunkte: 54.678 gemäß Genehmigung/des Bescheids: 22.12.2020 durch Landratsamt Rottal-Inn)

E.4 Oberflächenwasser

E.4.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.

E.4.2 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und v.a. Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu treffen und die Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu sichern. (z.B. weiße Wanne)

E.4.3 Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B: Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.

E.4.4 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.
Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt Landshut einzuholen.

E.4.5 Bei Sammlung, Versickerung auf allen Grundstücken ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

E.4.6 Für die Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sind insbesondere DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu beachten.

E.4.7 Zur Überprüfung der geregelten Ableitung von Oberflächen- und Niederschlagswasser und Dimensionierung evtl. erforderlicher Rückhaltevolumen wird von Ferstl Ing.-GmbH ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses Konzept bildet die Grundlage für den erforderlichen Wasserrechtsantrag, dessen Ergebnisse im nächsten Verfahrensschritt Grundlage des Bebauungsplans bilden sollen.

E.5 Erdkabel und Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen

E.5.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgen mit Erdkabel.
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger rechtzeitig zu verständigen.
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu koordinieren, ist das zuständige Energieversorungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

E.5.2 Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, ist zu beachten. Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten. Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Es wird auf die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

E.6 Bauverbotszone

Entlang der Bundesstraße B 15 dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen in einer Entfernung bis 20 m nicht errichtet werden, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs und Versorgungsleitungen sind ebenfalls nicht zulässig. Freizuhalten ist dieser Bereich auch von Lager- oder Parkplätzen, oder ähnlichen Einrichtungen sowie Zufahrten bzw. Erschließungsstraßen.
Im Bereich von 7,50 m bis 20 m ab Fahrbahnkante B 15 sind, gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Essenbach nicht erforderliche, zusätzliche Stellplätze und temporäre Lagerplätze als Zwischennutzung zulässig, sofern sie die Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten.

E.7 Baubeschränkungszone

Falls Bauvorhaben innerhalb der Baubeschränkungszone von den Festsetzungen im Bebauungsplan abweichen, so bedürfen die Abweichungen der Zustimmung der jeweils zuständigen Straßenbaubehörde bzw. der Bundesautobahndirektion.
Für Hochbauten und bauliche Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone (bis 100m Entfernung vom befestigten Fahrbahnrand der Autobahn bzw. bis 40m Entfernnung vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße B15) wird die Zustimmung (gem. § 9 Abs. 2 FStrG) bei Einhaltung der nachfolgend genannten Punkte erteilt:

E. Hinweise durch Text

a. Es dürfen keine Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen im Plangebiet entstehen, die den Verkehr auf der Autobahn bzw. Bundesstraße B 15 beeinträchtigen könnten.
b. Gemäß § 9 Abs. 2 und 6 FStrG und § 33 Abs. 1 Satz 3 StVO darf keine Werbeanlagen errichtet werden, die auf die Autobahn bzw. Bundesstraße ausgerichtet ist und durch einen unerwünschten Ablenkeffekt die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn bzw. Bundesstraße beeinträchtigen könnte.
   Werbeanlagen, die von der Autobahn aus zu sehen sind oder in sonstiger Weise auf diese wirken, sind der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg, grundsätzlich zur Abstimmung bzw. Genehmigung vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Werbepylone. Auf die "Richtlinien für die Beurteilung von Werbeanlagen an Bundesautobahnen" wird hingewiesen.
c. Parkplatz- und Außenbeleuchtungen sind so anzuordnen, daß eine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn bzw. Bundesstraße B 15 ausgeschlossen ist.
d. Die Entwässerungsverhältnisse der Bundesstraße B15 dürfen nicht beeinträchtigt werden. Wasser und Abwasser vom Plangebiet darf nicht in den Straßengrund eingeleitet werden.

E.8 Bodenverunreinigungen und Altlasten

Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Landshut unverzüglich zu informieren.

F. Verfahrensvermerke

F.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)

Der Marktgemeinderat Essenbach hat in der Sitzung vom 28.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Altheim, Am Bahnhof – Teilbereich X", beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom .....2023 ortsüblich bekannt gemacht.

F.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.08.2023 hat in der Zeit vom .....2023 bis .....2023 stattgefunden.

F.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.08.2023 hat in der Zeit vom .....2023 bis .....2023 stattgefunden.

F.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf desBebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom .....2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2023 bis .....2023 öffentlich ausgelegt.

F.5 Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom .....2023 bis .....2023 stattgefunden.

Essenbach, den .....2023 .....
1.Bürgermeister Dieter Neubauer

F.6 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

Die Gemeinde Hohenpolding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .....2023 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2023 als Satzung beschlossen.

Essenbach, den .....2023 .....
1.Bürgermeister Dieter Neubauer

F. Verfahrensvermerke

F.7 Ausfertigung:

Das Orginal dieses Bebauungsplans wurde am .....2023 ausgefertigt.

Essenbach, den .....2023 .....

1.Bürgermeister Dieter Neubauer

F.8 Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Der Beschluss dieser Satzung durch den Marktgemeinderat wurde am .....2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Essenbach, den .....2023 .....

1.Bürgermeister Dieter Neubauer