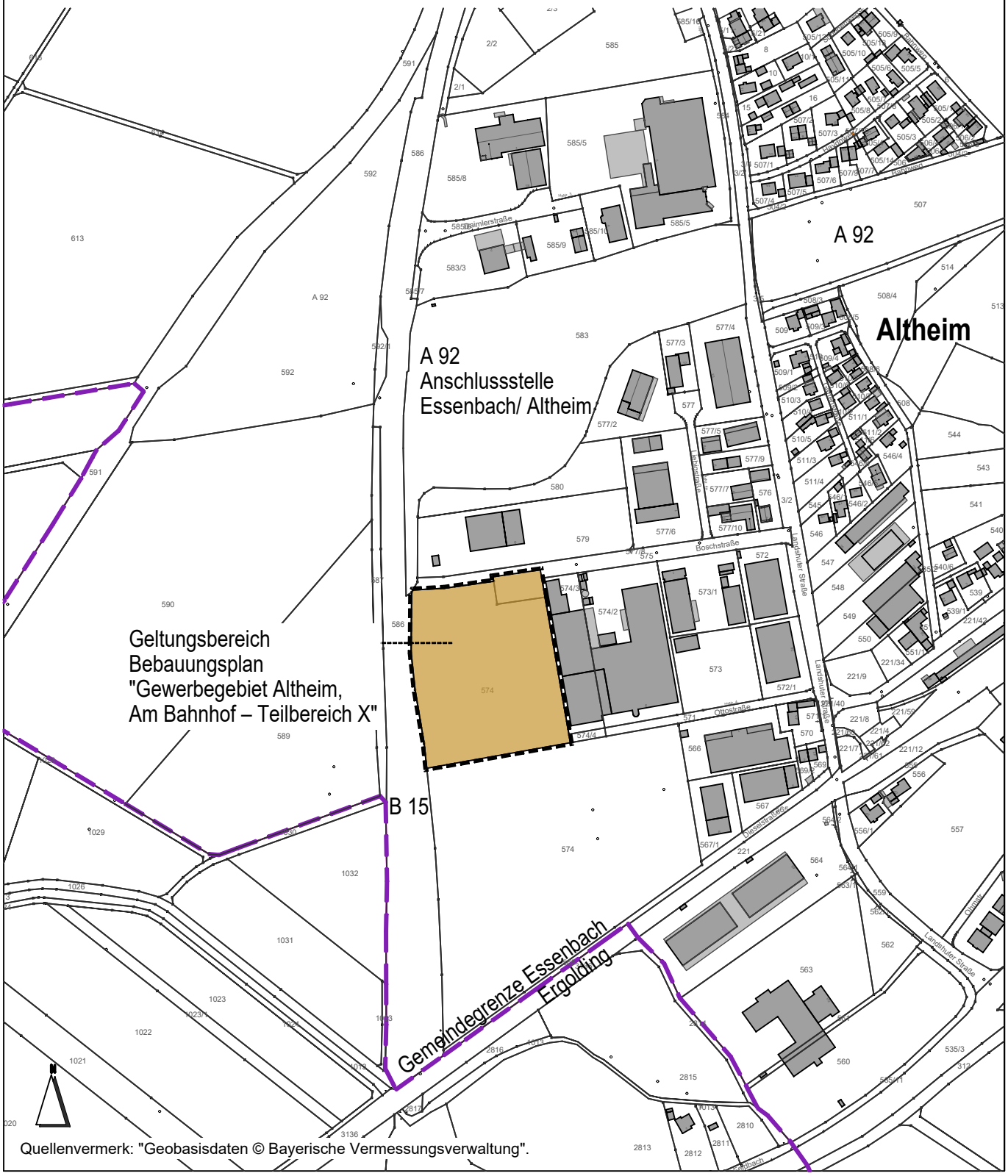
Markt Essenbach - LKR. Landshut
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Altheim, Am Bahnhof – Teilbereich X"

Entwurf vom 19.12.2023

Übersichtsplan M 1:5.000



Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".

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 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 24.07.2023 (GVBl. S. 385) 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 24.07.2023 (GVBl. S. 371) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 1802) 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 - 11
E. Hinweise durch Text	Seite 12 - 14
F. Verfahrenshinweise	Seite 15 - 16

Anhang: Begründung mit Umweltbericht

Planungsstand:

Vorentwurf:	01.08.2023
Entwurf:	19.12.2023
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:

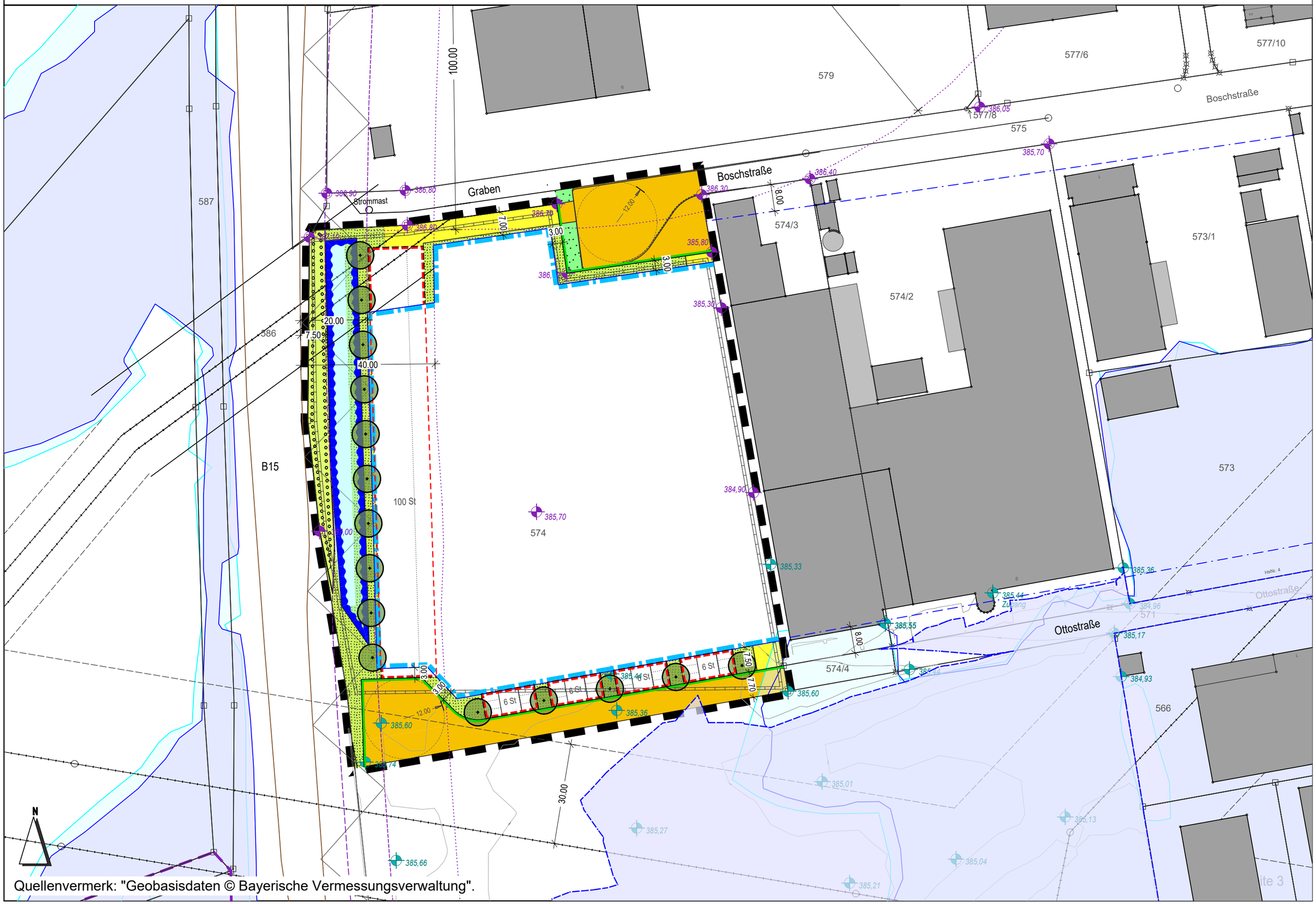
Rathausplatz 3
84051 Essenbach

.....

1. Bürgermeister Dieter Neubauer

A. Planzeichnung M = 1:1.000

Entwurf vom 19.12.2023



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 GEe

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. D.1
Einschränkung:
Zulässiges Emissionskontingent L_{EK} (gemäß DIN 45691:2006-12):
tagsüber: 60 dB(A) und nachts: 45 dB(A)
Hinweis: Die baugebietsübergreifende Gliederung siehe Ziffer 5.1 der Begründung

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 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.9.2 in den textlichen Festsetzungen

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.5.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

B.5.3 zu pflanzender Baum, lagemäßig verschiebbar
(siehe Ziffer D.9.1)

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.

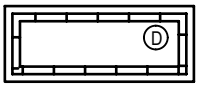
C.2.3 Private, zu begrünende Grundstücksfläche (vgl. D.9.1, D.9.6).

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)

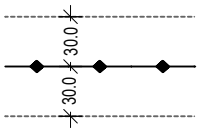
C.2.5 Bereich mit HQ extrem (Nachrichtliche Übernahme: BayernAtlas/Naturgefahren/ Hochwasser des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat , Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Aufrufdatum 07.12.2022)

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)

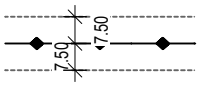
C. Hinweise durch Planzeichen

C.2.7 

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

C.2.8 

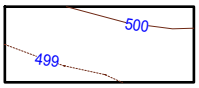
110-KV-Hochspannungsfreileitung mit beidseitigen Schutzstreifen, nachrichtliche Übernahme

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

C.2.14

Baugrenze aus Bebauungsplan "GE Am Bahnhof Altheim, Teil VII", Inkraft seit 09.05.2007, nachrichtliche Übernahme aus 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 mit Ausnahme der Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie. Diese Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.
Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig.
Die Einschränkung bezüglich der zulässigen Emissionskontingente L_{EK} siehe Ziffer D.8.
Die baugebietsübergreifende Gliederung siehe Begründung Ziffer 5.1 (Art der baulichen Nutzung).

D.2 Maß der baulichen Nutzung

D.2.1 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO beträgt 0,8.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,90 (= GRZ 2) überschritten werden.

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: max. 13,50 m ab Höhenbezugspunkt (B.6.4)

D.3 Abstandsflächen

D.3.1 Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 2 BayBO und beträgt 0,2 H.

D.4 Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung

D.4.1 Dachform und Dachneigung:
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. Festsetzungen durch Text

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.
Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger sind mindestens 10 cm Abstand zum Boden einzuhalten.

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 Immissionsschutz

D.8.1 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12
Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	**$L_{EK, Tag}$**	**$L_{EK, Nacht}$**
GE: S_{EK} ~ 13.500 m²	**60**	**45**

S_{EK}: ..... Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebs/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent eines Betriebs/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das verfügbare Immissionskontingent auf den Wert LIK = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

D.9 Grünflächen und Bepflanzung

D.9.1 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 (v.a. an Mulde)
- Fraxinus pennsylvanica 'Summit' - Rotesche, Grünesche (v.a. an Mulde)
- Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
- Prunus padus 'Schloss Tiefurt'- Traubenkirsche (v.a. an Mulde)
- Quercus cerris - Zerreiche
- Quercus palustris - Sumpfeiche (v.a. an Mulde)
- 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,

Die Baumgruben für die 5 Bäume zwischen den Stellplätzen an der Ottostraße sind nach Pflanzgrubenbauweise 2 der FLL bzw. ZTV VegTraMü auszuführen.

D.9.2 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 D.9.1 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
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Roter Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

D.9.3 Die Fassaden der Gewerbehallen sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestens 35 % der gesamten Fassadenflächen sind mit Selbstranker oder Schlinger zu begrünen und entsprechende Klettergerüste zu errichten. Bei der Berechnung der Fassadenfläche zählen Fensterflächen und sonstigen Öffnungen (z.B. Glasabtrennungen von Dachgärten oder Innenhöfen) nicht zu relevanten Fassadenfläche.

D.9.4 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.9.5 Die Retentionsmulde ist naturnah zu gestalten und überwiegend mit einem sanften Gefälle auszubilden.
Zur Begrünung der Retentionsmulde (Planzeichen B.4.1) sowie unter dem Baumstreifen zwischen Versickerungsmulde und Stellplätzen ist autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (HU) oder geeignete Naturgemische aus dem Gemeindegebiet Essenbach zu verwenden.
Als Pflegemaßnahmen der Retentionsmulde wird ein Schnitt mindestens 1 x jährlich bzw. maximal 2 x jährlich mit Abfuhr des Mähgutes festgesetzt.

D.9.6 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.10 Werbeanlagen

D.10.1 Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).
Zudem muss jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverboten und Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG unter Beachtung der Richtlinie für Werbung an (Bundes-)Autobahnen aus Straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht (ARS Straßenbau Nr. 32/2001) hin geprüft werden. Die Entscheidung über die Zulässigkeit erfolgt im Benehmen mit dem Fernstraßen-Bundesamt.
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.1.2 Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten bzw. auszurichten, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn A 92 und der B15 ausgeschlossen ist.

E.1.3 In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006 12 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

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, bei denen 7 Befunde als archäologisch relevante Pfostenstellungen erkundet wurden. Der aktuelle Denkmalbescheid deckt deshalb nur die Suchschnitte zur Feststellung der Denkmaleigenschaft ab. Da von der Unteren Denkmalschutzbehörde nur die untersuchten Flächen zur baulichen Nutzung freigegeben wurden, ist für weitere Bodeneingriffe ein erneutes Erlaubnisverfahren erforderlich.

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.

E. Hinweise durch Text

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.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. Hinweise durch Text

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:

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

Im Rahmen der umweltchemischen Analysen zum geotechnischen Bericht vom 19.09.2023 von Block Umweltberatung, Lappersdorf, (Baugrunderkundung) und gbg-Geotechnisches Büro Geyer (Baugrundbegutachtung) zeigte die Mischprobe des Mutterbodens eine erhebliche Belastung mit PAK und Kohlenwasserstoffen, resultierend liegt die Schadstoffklassifikation über Z 2 nach Verfüll-Leitfaden. Bestätigt sich der erhöhte Schadstoffgehalt, darf das Material nicht mehr in nach Verfüll-Leitfaden zugelassene Gruben verbracht werden, sondern muss über Deponien nach DepV entsorgt werden.
Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen, auffälliges Material oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Landshut unverzüglich zu informieren und es ist eine fachtechnische Aushubüberwachung mit Separierung und Beprobung des Auffüllmaterials erforderlich.

E.9 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle zitierten genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften, können beim Markt Essenbach zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.
Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

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 12.04.2023 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 16.08.2023 bis 20.09.2023 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 08.08.2023 bis 20.09.2023 stattgefunden.

F.4 Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 19.12.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2023 bis .....2024 veröffentlicht.

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 .....2024 stattgefunden.

Essenbach, den .....2024 .....
1.Bürgermeister Dieter Neubauer

F.6 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

Die Marktgemeinde Essenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .....2024 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2024 als Satzung beschlossen.

Essenbach, den .....2024 .....
1.Bürgermeister Dieter Neubauer

F. Verfahrensvermerke

F.7 Ausfertigung:

Das Orginal dieses Bebauungsplans wurde am .....2024 ausgefertigt.

Essenbach, den .....2024 .....

1.Bürgermeister Dieter Neubauer

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

Der Beschluss dieser Satzung durch den Marktgemeinderat Essenbach .....2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der 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 .....2024 .....

1.Bürgermeister Dieter Neubauer