

A. Planzeichnung M 1:1.000



Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- B.1. Art der baulichen Nutzung: (B 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)
B.1.1. GEe: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. D.1
B.2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:
B.2.1. Baugrenze für Gebäude
B.2.2. Baugrenze für Stellplätze und Lagerflächen
B.3. Verkehrsflächen:
B.3.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche
B.3.2. Private Verkehrsfläche
B.3.3. Straßenbegrenzungslinie
B.4. Flächen für Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
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.
B.5.1. Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
B.5.2. Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- B.5.3. zu pflanzender Baum, laagemäßig verschiebbar (siehe Ziffer D.9.1)
B.6. Sonstige Planzeichen
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. 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. Flurstücks-Nummern
C.1.3. vorhandenes Gebäude
C.2. Kennzeichnungen:
C.2.1. Maßzahl (in Meter)
C.2.2. 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

C. Hinweise durch Planzeichen

- C.2.3. Private, zu begründende Grundstücksfläche (vgl. D.9.1, D.9.6).
C.2.4. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Nächtliche Übernahme: BayernAtlas/Nature Gefahren/ Hochwasser/ des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat, Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Aufrufdatum: 07.12.2022)
C.2.5. Bereich mit HQ extrem (Nächtliche Übernahme: BayernAtlas/Nature Gefahren/ Hochwasser/ des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat, Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Aufrufdatum 07.12.2022)
C.2.6. Bereich HQ 100 nach Berechnungen im FBst entsprechend Vermessungsmaßstab IB Karp vom März 2023 und gemäß Wasserspiegellage WSP_100 = 385,300 nach Angabe WWA Landshut (Nächtliche Übernahme: IB Ferstl vom 27.04.2023)
C.2.7. Bodendenkmal Nr. D-2-7439-0302, (Nächtliche Übernahme aus BayernAtlas) Planen und Bauern Denkmaltatzen, Aufrufdatum: 13.06.23)
C.2.8. 110-KV-Hochspannungsfreileitung mit beidseitigen Schutzstreifen, nächtliche Übernahme
C.2.9. 20-KV-Mittelspannungsfreileitung mit beidseitigen Schutzstreifen, nächtliche Übernahme
C.2.10. Grundstückszu- bzw. -ausfahrt
C.2.11. Bestehende Höhenschichtlinien (Höhen über NN, nächtliche Übernahme aus Vermessung, IB Karp, Buch am Erbach, vom März 2023)
C.2.12. Bestandshöhe, z.B. 385,60 m üNN, nächtliche Übernahme aus Vermessung IB Karp, Buch am Erbach, März 2023
C.2.13. Profilschnittlinien 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, nächtliche 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 Umfang des Bebauungsplanes werden als "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
D.2. Maß der baulichen Nutzung
D.2.1. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO beträgt 0,8.
D.2.2. 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.2.3. Anzahl maximaler Geschosse:
D.2.4. First- / Wandhöhe:
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:
D.5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Verkehrsflächen
D.5.1. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsetzung des Marktes Essenbach.
D.5.2. Die Anordnung der Stellplätze ist abweichend von § 3 (4) der Stellplatzsetzung des Marktes Essenbach (Gliederung durch Pflanzstreifen und Baumpflanzung) zulässig.
D.5.3. Sämtliche nicht überdachte PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge herzustellen.
D.5.4. Verkehrs- und Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind untergeordnete Verkehrsflächen sind mit teilurchlässigen bzw. offengeporigen und versickerungsfähigen 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:
D.6.2. Höhe:
D.6.3. Sockelhöhe:
D.7. Gestaltung des Geländes
D.7.1. Der natürliche Geländeverlauf soll möglichst unverändert beibehalten werden.
D.8. Immissionsschutz
D.8.1. Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12
Table: Zulässige Emissionskontingente Lwa [dB(A) je m³]
Table: Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_ex
Table: S_ex, Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche
D.8.2. Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen.
D.8.3. 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.

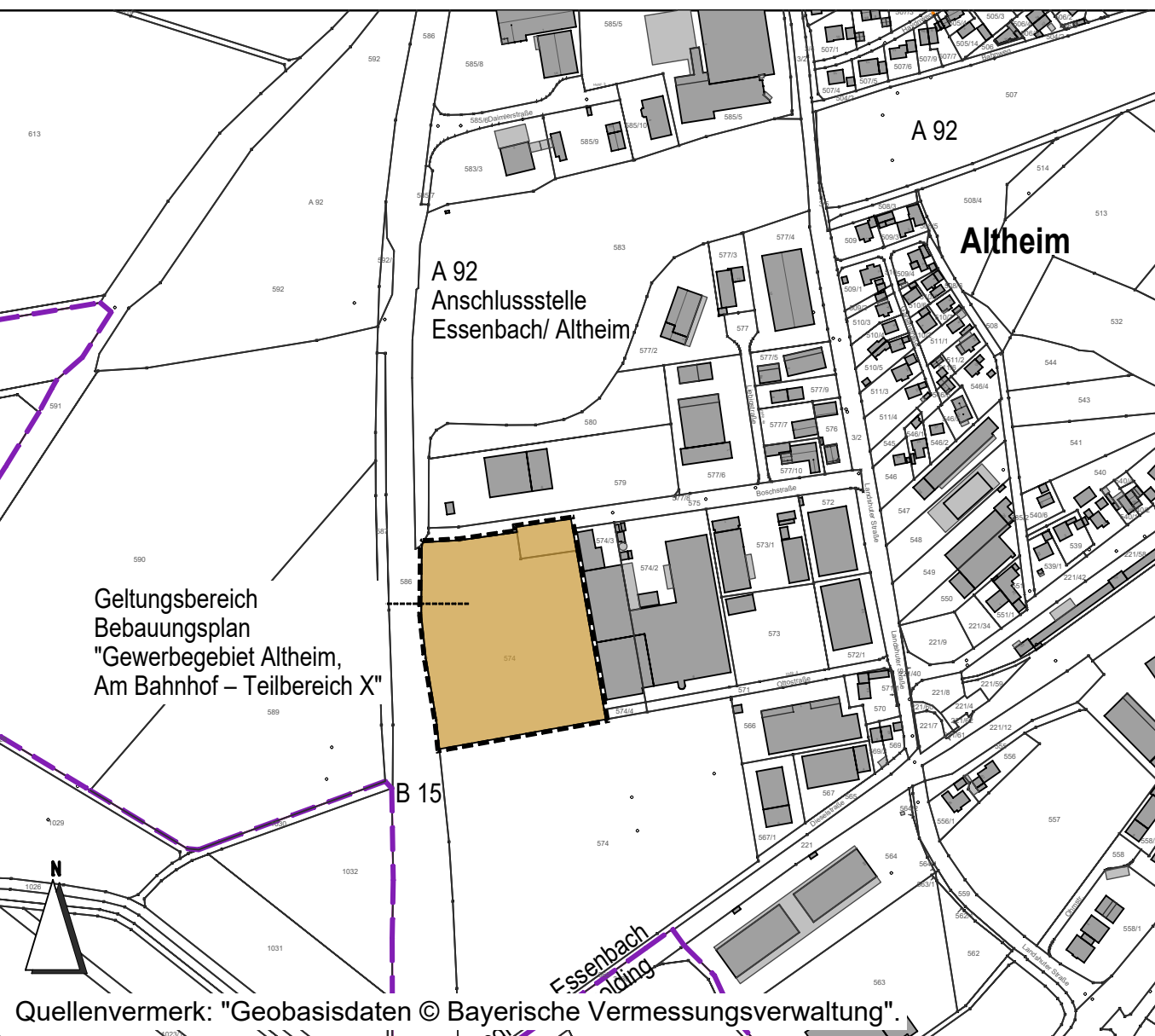
D. Festsetzungen durch Text

- D.9. Grünflächen und Bepflanzung
D.9.1. Abweichend von § 3 (4) der Stellplatzsetzung 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: Hochstamm, STU mind. 18-20 cm) auf den zu begründenden Flächen (C.2.3) zu pflanzen.
D.9.2. Gemäß Festsetzung Ziffer B.5.1 ist eine zusammenhängende Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
D.9.3. Für die zu pflanzenden Bäume sind folgende Arten zulässig:
D.9.4. Die Fassaden der Gewerhallen sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
D.9.5. Die Retentionsmulde ist naturnah zu gestalten und überwiegend mit einem sanften Gefälle auszubilden.
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.
D.9.7. Werbeanlagen
D.9.8. Werbende oder sonstige Hinweiswieschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStRG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

D. Festsetzungen durch Text

- D.9.8. Straucher:
D.9.9. Die Fassaden der Gewerhallen sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
D.9.10. Werbeanlagen

Übersichtsplan 1:5.000



Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".
F. Verfahrensvermerke
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.

E. Hinweise durch Text

- E.1. Immissionsschutz
E.1.1. Auf die von der B15 und A92 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.
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 BauVO/V die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.
E.2. Bodendenkmalpflege
E.2.1. Im Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-2-7439-0302, eine "Siedlung des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit sowie vor- und frühgeschichtlicher Zerstreuung".
E.3. Umweltbericht und Ausgleichsflächennachweis:
E.3.1. Im Rahmen des Umweltberichts werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

E. Hinweise durch Text

- 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.
E.4.3. Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt.
E.4.4. Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.
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 Regenrückhalteanlagen" zu beachten.
E.5. Erdkabel und Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen
E.5.1. Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgen mit Erdkabel.
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.

E. Hinweise durch Text

- E.6. Bauverbotszone
E.6.1. Entlang der Bundesstraße B 15 dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen in einer Entfernung bis 20 m nicht errichtet werden.
E.7. Baubeschränkungszone
E.7.1. Falls Bauvorhaben innerhalb der Baubeschränkungszone von den Festsetzungen im Bebauungsplan abweichen, so bedürfen die Abweichungen der Zustimmung der jeweils zuständigen Straßenbaubehörde bzw. der Bundesautobahndirektion.
E.8. Bodenvorreinreinigungen und Altlasten
E.8.1. Im Rahmen der umweltchemischen Analysen zum geotechnischen Bericht vom 09.09.2023 von Block Umweltberatung, Lappersdorf, (Baugrunderkundung) und geo-Geotechnisches Büro Geyer (Baugrunderkundung) zeigte die Mischprobe des Mutterbodens eine erhebliche Belastung mit PAK und Kohlenwasserstoffen, resultierend liegt die Schadstoffkategorie über Z 2 nach Verfüllleitfaden.
E.9. Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

F. Verfahrensvermerke

- F.1. Aufstellungssatzung (§ 2 Abs. 1 BauGB)
F.2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
F.3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
F.4. Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
F.5. Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)
F.6. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
F.7. Ausfertigung:
Das Original dieses Bebauungsplans wurde am2024 ausgefertigt.

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Gewerbegebiet Altheim, Am Bahnhof – Teilbereich X"
Marktgemeinde Landkreis Reg. Bezirk Essenbach Landshut Niederbayern
Entlassung vom 2024
Entwicklungs- und Gestaltung von Landschaft
E G L
Plan, Nr. 02243-01/11000
Landshut, den 2024
Dipl. Ing. Eva Wenzlauer
Neustadt 432
84020 Landshut
Tel. 0871-623930
eig@lsh.de