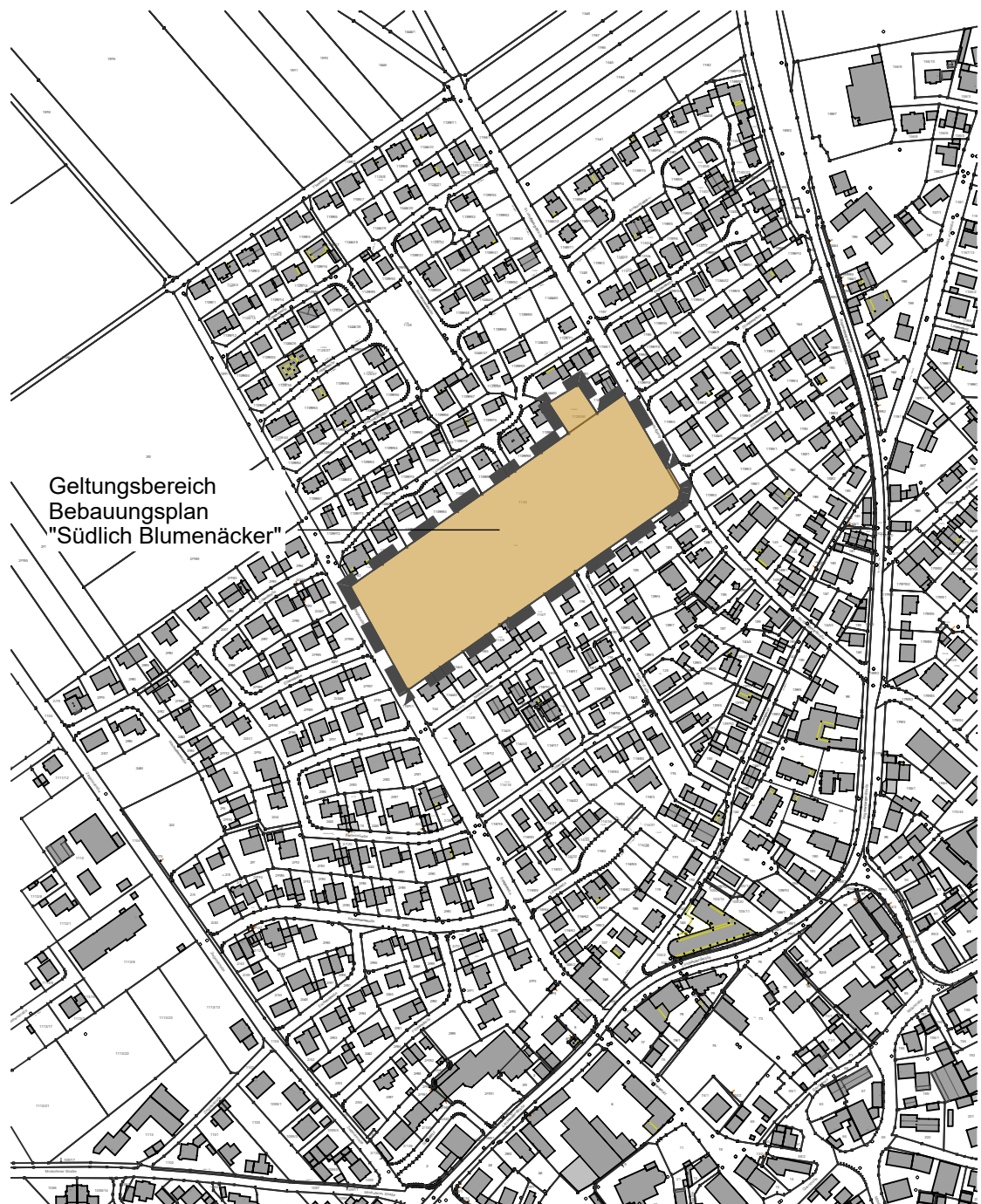


Markt Essenbach - Landkreis Landshut Bebauungsplan "Südlich Blumenäcker" Essenbach

Übersichtsplan M 1:5.000

Entwurf vom 14.10.2025



Planunterlagen:

Als Planunterlage wurde die Digitale Flurkarte des Marktes Essenbach Stand 5/2025 verwendet.

Quellenvermerk: © Bayerische Vermessungsverwaltung 05/2025



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 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 09.12.2024 (GVBl. S. 573), 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 25.07.2025 (GVBl. S. 254) 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. 176) 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 25.07.2025 (GVBl. S. 254), diesen 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 durch Text	Seite 8 - 12
	E. Hinweise durch Text	Seite 13 -15
	F. Verfahrensvermerke	Seite 16

Anhang: Begründung

Planungsstand:	Entwurf:	10.06.2025
	Entwurf:	14.10.2025
	Satzungsbeschluss:2025
	Datum des Inkrafttretens

Planverfasser:

Marktgemeinde Essenbach:

Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft

Rathausplatz 3
84051 Essenbach



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



Dipl.-Ing. Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt,
Stadtplaner



.....
1.Bürgermeister Dieter Neubauer



B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1. Art der baulichen Nutzung:

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



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO,
Einschränkungen gemäß textlichen Festsetzungen Punkt D.1

B.2. Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, Art 81 Abs. 3 BayBO, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

B.2.1 II

Maximal zulässige Zahl der Geschosse: Zwei
Entweder als Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D),
(vgl. Hinweise durch Planzeichen Ziffer C.3.1, Gebäudetyt 1 und
C.3.3, Gebäudetyt 3) oder
Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (E+I), (vgl. Hinweis durch
Planzeichen Ziffer C.3.2, Gebäudetyt 2).
Bei Errichtung eines Doppelhauses oder der Reihenhäuser sind
zwingend zwei Obergeschosse in Form eines Erdgeschosses und
eines 1. Obergeschoss zu erstellen (E+I), (vgl. Hinweis durch
Planzeichen Ziffer C.3.2, Gebäudetyt 2).

B.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

B.3.1



Baugrenze (Hinweis zu Abstandsflächentiefe siehe E.2.)

B.3.2



Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und
Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB,
§ 14 BauNVO), mit Einfriedungsverbot zur Straße hin.

Hinweis:

Die Baugrenzen B.3.2 schließen Nebenanlagen gemäß
§ 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO auf nicht überbaubaren Grundstücks-
flächen nicht aus, sondern es sind ggf. isolierte Befreiungen gemäß
§ 23 Abs. 5 BauNVO möglich.

B.3.4



Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

B.3.5



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

B.3.6



Nur Hausgruppenthäuser (Reihenthäuser) zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.4. Verkehrsflächen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


B.4.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

B.4.2  Fußweg

B.4.3  Straßenbegrenzungslinie

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

B.5.1  Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

B.5.2  zu pflanzender Baum, öffentlich

B.6. Flächen für Versorgungsanlagen


(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

B.6.1  Flächen für Versorgungsanlagen

B.6.2  Elektrizität (Trafo)

B.7. Sonstige Planzeichen


(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24; Abs. 7 BauGB)

B.7.1 |  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

B.7.2 Ga/C Garage/Carport


B.7.3 St Stellplatz

B.7.4  öffentliche Parkfläche

B.7.5  Höhenbezugspunkt (= OK Randstein Straße) für die Bemessung der maximalen Oberkante des Erdgeschosses des Hauptgebäudes (Fertigfußboden) der jeweils angrenzenden Parzelle, z.B. Parzelle 1. (Vgl. Festsetzung D.7.1)

C. Hinweise durch Planzeichen

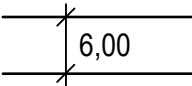
C.1. Kartenzeichen für die Flurkarten:

C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

C.1.2  Flurstücks-Nummern, z.B. 1133

C.1.3  vorhandene Gebäude

C.2. Kennzeichnungen:


C.2.1  Maßzahlen (in Meter)

C.2.2  Nummer der geplanten Parzelle, hier z.B. 1

C.2.3  Vorgeschlagene, neu zu vermessende Grundstücksteilung

C.2.4  Garagen- / Grundstückszufahrt


C.2.5  Grundstückszufahrt

C.2.6  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen innerhalb des Bauraums B.3.1

C.2.7  Vorschlag geplantes Gebäude

C.2.8  Bestehende Höhen (Höhen über N.N., nachrichtliche Übernahme Angabe Markt Essenbach)

C.2.9 455 m² Voraussichtliche Parzellengröße in m², z.B. 455 m²

C.2.10  Standort Buswartehäuschen (nachrichtliche Übernahme aus Luftbild Bayernatlas, Aufrufdatum: 24.11.2021, Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung")

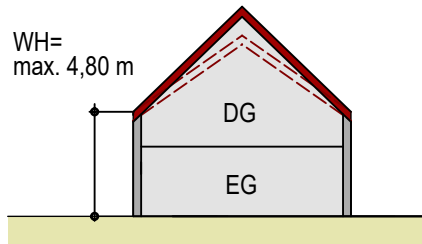
C.2.11  Standortvorschlag für zu pflanzenden Baum

C. Hinweise durch Planzeichen

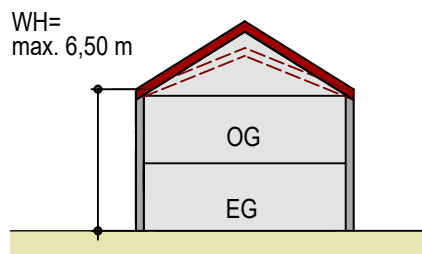
C.3. Schema - Schnitt:

Aufgrund der Festsetzungen sind folgende Gebäudetypen möglich:

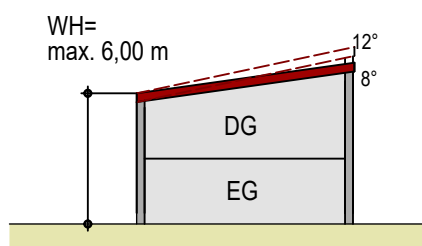
- C.3.1 Erdgeschoss und Dachgeschoss, E+D,
Dachform : Satteldach, Zeltdach, Walmdach,
Dachneigung: $35^\circ - 44^\circ$.
(= Gebäudetyp 1)



- C.3.2 Erdgeschoss und Obergeschoss, E+I,
Dachform : Satteldach, Zeltdach, Walmdach,
Dachneigung: $22^\circ - 32^\circ$.
(= Gebäudetyp 2)



- C.3.3 Erdgeschoss und Dachgeschoss, E+D
Dachform: Pultdach mit Dachneigung $8^\circ - 12^\circ$.
(= Gebäudetyp 3)



D. Festsetzungen durch Text

D.1 Art der baulichen Nutzung

- D.1.1 Von den allgemein zulässigen Nutzungen des "Allgemeines Wohngebiet (WA)" werden von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.
- D.1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

D.2 Maß der baulichen Nutzung

- D.2.1 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO beträgt 0,4.
Die daraus resultierende höchstzulässige Grundfläche (GR1) darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden.
Auf den Parzellen 6, 14, 31a - 33b darf die zulässige Grundfläche (GR1) durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,70 überschritten werden, auf der Parzelle 12 darf die zulässige Grundfläche (GR1) durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,80 überschritten werden.
- D.2.2 Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 Abs. 3 BauNVO beträgt 0,6.
- D.2.3 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe darf
bei Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss und Sattel-, Zelt- und Walmdach max. 4,80 m,
(vgl. C.3.1, Gebäudetyp 1),
bei Gebäude mit Erd- und Obergeschoss und Sattel-, Zelt- und Walmdach max. 6,50 m,
(vgl. C.3.2, Gebäudetyp 2),
und bei Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss und Pultdach max. 6,00 m, (vgl. C.3.3, Gebäudetyp 3),
nicht überschreiten.
Die maximal zulässige Wandhöhe bestimmt sich aus dem Höhenunterschied zwischen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und dem Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachaussehenhaut mit der Außenwand.

D.3 Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten

- D.3.1 Es wird - mit Ausnahme der abweichenden Bauweise gemäß D.5.2 - die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- D.3.2 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr.6, BauGB):
Je Wohngebäude als Einzelhaus sind mit Ausnahme der Parzelle 14 maximal 2 Wohneinheiten zulässig; auf der Parzelle 14 sind je Wohngebäude als Einzelhaus maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
Parzellen 31a - 33b:
Je Wohngebäude als Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig, bei Errichtung eines Einzelhauses auf den beiden Doppelhaushälften sind 2 Wohneinheiten zulässig.
Parzellen 11 -13:
Je Wohngebäude als Hausgruppenhaus (Reihenhaus) ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

D.4 Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung

- D.4.1 Dachform: Wohngebäude als Doppelhaus und Hausgruppenhaus (Reihenhaus):
zulässig ist: symmetrisches Satteldach
- Wohngebäude als Einzelhaus:
zulässig sind: Satteldach, Walmdach, Zeldach, Pultdach

D. Festsetzungen durch Text

- Nebengebäude und Garagen: Zulässig sind:
Satteldach, Pultdach, begrüntes Flachdach
- Aneinander gebaute Garagen und Nebengebäude sind in der Dachform einander anzupassen.
- D.4.2 Dachneigung (DN): Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss und Sattel-, Zelt- und Walmdach: 35° - 44°, (vgl. C.3.1, Gebäudetyp 1),
Gebäude mit Erd- und Obergeschoss und Sattel-, Zelt- und Walmdach: 22° - 32°, (vgl. C.3.2, Gebäudetyp 2),
Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss und Pultdach: 8° - 12°, (vgl. C.3.3, Gebäudetyp 3)
- Bei Doppelhäuser und Hausgruppenhäuser (Reihenhäuser) sind aneinander gebaute Gebäude bezüglich der Höhe, der Dachform und Dachneigung der nachbarlichen Planung anzugleichen und profilgleich auszuführen, Vorrang genießt der zuerst Planende. (Datum des Bauantragseingangs).
- Aneinander gebaute Garagen und Nebengebäude sind in der Dachneigung einander anzupassen.
- D.4.3 Dachfarben / Dachdeckung: Hauptgebäude:
Zulässig sind Dachziegel oder Betondachstein (rot, rotbraun, braun, anthrazit), für Pultdach auch harte Bedachung wie Kupfer, Titan, oder extensive Dachbegrünung
- Nebengebäude:
Analog zum Hauptgebäude,
weiterhin Blechdach oder extensive Dachbegrünung
- D.4.4 Dacheinschnitte: Sind nicht zulässig
- D.4.5 Dachgauben: Dachgauben sind zulässig auf Wohngebäuden ab 35° Dachneigung, als Sattel- oder Schleppdachgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 4,0 m², max. 2 Stück je Dachfläche, Doppeldachgauben sind unzulässig.
- D.4.6 Zwerchgiebel: Zulässig bei Wohngebäuden ab 35° Dachneigung. Zwerchgiebel sind maximal auf 2 Fassadenseiten zulässig.
Die max. Breite des Zwerchgiebels darf 1/3 der Gesamttrauflänge des Haupthauses inkl. traufseitigem Dachüberstand betragen.
Die max. Tiefe des Zwerchgiebels beträgt 1,50 m. Die Firstoberkante des Zwerchgiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Im Bereich des Zwerchgiebels ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig.
- D.4.7 Dachflächenfenster: Sind zulässig
- D.4.8 Dachaufbauten: Die Gesamtbreite aller auf einer Dachfläche liegenden Dachaufbauten und Dachflächenfenster (D.4.5. bis D.4.7) darf maximal 1/3 der Dachlänge eines Wohngebäudes betragen.

D. Festsetzungen durch Text

- D.4.8 Der Abstand zur Giebelwand und zu benachbarten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen. Bei der Ermittlung der Dachlänge bleiben Vordächer, Vorbauten, Loggien und in der Höhe abgesetzte Anbauten unberücksichtigt.
Pro Dachseite dürfen jeweils nur zwei der folgenden drei Elemente kombiniert werden:
Dachgauben, Dachflächenfenster, Zwerchgiebel.
Dachaufbauten dürfen auch in natürlich patinierender Blechverkleidung ausgeführt werden.
- D.4.9 Dachüberstände bei Ortgang und Traufe: Überstand max. 0,8 m, bei Balkonen bis 0,3 m über Vorderkante Balkon.
- D.4.10 Balkone, Vordächer, Fluchttreppen (§ 23 Abs. 3 BauNVO und Art. 81 Nr. 6 BayBO): Balkone, Loggien, Vordächer und Fluchttreppen sind außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Baugrenzen um nicht mehr als 1,8 m überschreiten und die Summe aller Vorbauten ein Drittel der jeweils zugehörigen Gebäude-/Fassadenlänge nicht überschreitet.
Die abstandsrechtlichen Belange dürfen nicht verletzt werden.

D.5 Garagen, Nebenanlagen

- D.5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB muss zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche eine Einfahrt von mindestens 5,5 m freigehalten werden.
Eine Einfriedung der Einfahrt zur Straße hin ist nicht zulässig.
- D.5.2 Die Gesamtlänge der grenzständigen Garagen/Carports und Nebengebäude der Parzelle Nr. 14 darf an einer Grundstücksgrenze maximal 18,0 m betragen. (abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO).

D.6 Verkehrsflächen, Stellplätze

- D.6.1 Abweichend von § 3 (4) der Satzung über Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung) des Marktes Essenbach in der jeweils gültigen Fassung ist auf der Parzelle 14 die Errichtung von 6 zusammenhängenden Stellplätzen in Form von Garagen/ Carports zulässig.
- D.6.2 Die Flächen für die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit Belägen auszubilden, die einen möglichst geringen Versiegelungsgrad bewirken (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, Pflaster mit ungebundenen Fugen, Kiesbelag).

D.7 Höhenlage der Gebäude, Geländemodellierungen

- D.7.1 Höhenlage der Gebäude:
Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Wohngebäudes darf maximal 0,50 m über der Höhe des jeweiligen Höhenbezugspunkt H gemäß Festsetzung B.7.5 betragen.
Höhenlage der Garage:
Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden der Garage darf maximal 0,30 m über der jeweils nächstliegenden Höhe der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Garagenmitte) liegen.

D. Festsetzungen durch Text

D.7.2 Gestaltung des Geländes und Modellierungen:

Das geplante Gelände ist an den Grundstücksgrenzen prinzipiell dem vorhandenen natürlichen Gelände bzw. den angrenzenden Verkehrs- und Wegeflächen anzupassen.

Geländeaufschüttungen entlang der Parzellengrenzen zum öffentlichen Straßenraum hin sind bis max. OK der angrenzenden öffentlichen Fläche zulässig. Die maximale Höhe der Geländemodellierung entlang der Grenzen zwischen den privaten Parzellen darf +/- 30 cm nicht überschreiten.

D.8 Einfriedungen

D.8.1 Höhe:

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, gemessen ab Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche zulässig.

Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m, gemessen ab Oberkante des anschließenden Geländes bzw. natürlicher Geländeoberkante zulässig.

Im Bereich entlang der Zufahrten zu den Garagen (Stauräume) sind zwischen den Grundstücken Einfriedungen bis max. 1,0 m zulässig.

D.8.2 Art und Ausführung:

Als Einfriedungen sind nur Holz-, Metall oder Maschendrahtzäune, einschließlich Sichtschutzzäune, zulässig. Zwischen den Parzellen sind auch Gabionen zulässig, Mauern sind unzulässig.

Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen ab OK angrenzender öffentlicher Erschließung, sind nur im unmittelbaren Bereich der Garagen zum Abfangen von Höhenunterschieden zulässig. Insbesondere bei den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Straßenräume sind Mauern / Stützmauern oder Aufschüttungen unzulässig.

D.8.3 Hecken als Einfriedungen

Einfriedungen dürfen als geschnittene Hecken in einheimischen Laubgehölzarten ausgeführt werden.

Angrenzend an Verkehrsflächen sind sie in geschnittener Form und einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig, im Bereich entlang der Zufahrten zu den Garagen sind sie bis max. 1,0 m zulässig.

In den übrigen Bereichen sind sie in geschnittener Form bis zu einer max. Höhe von 2,00 m Höhe zulässig.

D.8.4 Sockel:

Bei Einfriedungen muss zwischen Geländeoberfläche und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten werden, um einen Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen.

Es werden sockellose Einfriedungen empfohlen.

Bei Sockeln ist die Höhe auf 10 cm über Geländeoberkante beschränkt.

D.9 Grünflächen und Bepflanzung

D.9.1 Öffentliche Grünflächen

D.9.1.1 Für die zu pflanzenden Bäume entlang der St.-Wolfgang-Straße ist eine einheitliche standortgerechte Baumart sowie für die übrigen zu pflanzenden Bäume (vgl. B.5.2) ist eine Baumart jeweils aus der aktuellen GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) zu verwenden. Dabei gilt folgende Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20.

Die Baumgruben sind nach Pflanzgrubenbauweise 2 der FLL bzw. ZTV VegTraMü auszuführen.

D. Festsetzungen durch Text

D.9.2 Private Grundstücksflächen

- D.9.2.1 Auf den Parzellen Nr. 1, 14 und 24 ist mindestens ein standortgerechter Kleinbaum der 3. Wuchsklasse im Bereich des Standortvorschlags (vgl. C.2.11) zu pflanzen.
Mindest-Pflanzqualität:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm
Die gesetzlich geltenden Grenzabstände sind dabei einzuhalten.
- D.9.2.2 Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung wie z.B. als Zufahrt, Stellplatz oder Terrasse benötigt werden.
Eine flächenhafte Aufbringung von Schotter, Kies oder Steinen ist nur bis maximal 10 m² je Parzelle zulässig.

D.10 Ver- und Entsorgung

- D.10.1 Nebenanlagen für Abfall- bzw. Wertstoffbehälter (Überdachungen, befestigte Plätze, Unterstellmöglichkeiten usw.) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. (§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO).

D.11 Pufferung und Drosselung von Niederschlagswasser

- D.11.1 Gemäß des Geotechnischen Untersuchungsberichts durch die Block Umweltberatung, Lappersdorf sowie der Baugrundbegutachtung durch das geotechnische Büro Geyer vom 16.05.2022 ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich.
Das anfallende Niederschlagswasser muss gepuffert und gedrosselt abgeleitet werden.

E. Hinweise durch Text

E.1 Bodendenkmalpflege

Da im Planungsgebiet das Bodendenkmal D-2-7339-0153 verzeichnet war, wurde bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG beantragt. Nach Abschluss der archäologischen Untersuchungen erteilte die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landshut die Freigabe für alle weiteren Erdarbeiten im Geltungsbereich des geplanten Baugebiets.

Sollten dennoch Bodendenkmäler bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, so unterliegen sie der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

E.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächentiefe richtet sich nach der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) des Marktes Essenbach in der jeweils gültigen Fassung.

E.3 Stellplatzbedarf

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Satzung über Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung) des Marktes Essenbach in der jeweils gültigen Fassung. Die erforderliche Gesamtstellplatzanzahl ist im Eingabeplan nachzuweisen und auf den jeweiligen Grundstücken nach Anzahl und Lage darzustellen.

E.4 Wasserwirtschaft

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

E.4.2 Der Oberflächenabfluss darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen oder verändert werden. 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.4.3 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.

Eine Grundwasserabsenkung während der Bauphase ist als Gewässerbenutzung (§ 9 Abs.1 Nr.5 WHG) erlaubnispflichtig. Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt Landshut einzuholen. Die Erlaubnis wird im vereinfachten Verfahren gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG erteilt.

E.4.4 Da aufgrund der anstehenden Bodenverhältnissen eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist nicht verunreinigtes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu sammeln und zeitlich verzögert abzuleiten.

Der Markt Essenbach erstellt dafür im Zuge der Erschließungsplanung für jedes private Grundstück die erforderlichen Pufferanlagen mit den entsprechenden Rückhaltevolumen von mindestens 6 l/ m² Grundstücksfläche. Die weitere Behandlung des Niederschlagswassers wird in einer wasserrechtlichen Genehmigung nachgewiesen.

E.4.5 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen 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. Hinweise durch Text

- E.4.6 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftreffenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

E.5 Erdkabel und Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen

- E.5.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgt 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 zuständigen Energieversorgungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.
- E.5.2 Vorhandene Leitungen dürfen weder mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden noch in irgendeiner Form überbaut werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 404. 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.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.
Die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen – Richtlinien für die Planung" ist zu beachten.
Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungs- und Leitungsanlagen nicht behindert werden.
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.5.3 Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Telekommunikation) sind soweit möglich innerhalb der für die öffentlichen Verkehrswege festgesetzten Flächen unterirdisch zu verlegen. (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

E.6 Umweltbericht und Ausgleichsflächennachweis

Für das Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 3 BauGB. Demnach wird im Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.
Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, ein Ausgleichsflächennachweis entfällt, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

E.7 Freiflächengestaltung im Hinblick auf Klima- und Artenschutz

Im Hinblick auf den Klimaschutz und Artenschutz wird auf die Festsetzung D.9.2.2 verwiesen, wonach bei der Garten- und Freiflächengestaltung großflächige Kiesgärten, Schotter- und Stein-

E. Hinweise durch Text

flächen, insbesondere in den Vorgartenbereichen unzulässig sind. (Grünflächen und Pflanzungen als klimatisch wirksame Flächen verhindern Aufheizen, beugen Verlust von Artenvielfalt vor und schaffen Insektenlebensräume).

Aus der Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut, die im Anhang der Begründung beigefügt ist, können geeignete einheimische Bäume und Sträucher ausgewählt werden.

Es wird empfohlen, künstliche Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vögel (z. B. Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Spatz) und/oder Fledermäuse vorzusehen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, diese ins Gebäude zu integrieren oder außen am Gebäude anzubringen.

Auf die Handlungsempfehlungen zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz) wird verwiesen.

Fassadenbeleuchtung, Leuchtkörper im Garten und eine Lichtstrahlung in das offene Gelände sollen zum Schutze der Tierwelt vermieden werden.

E.8 Erforderliche Grenzabstände von Pflanzen

Für alle Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten: (AGBGB, Art. 47):

- Bäume, Sträucher oder (geschnittene) Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke bis max. 2,0 m Höhe müssen mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt gepflanzt werden,
- Bäume, Sträucher oder (freiwachsende) Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke über 2,0 m Höhe müssen mindestens 2,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt gepflanzt werden.

E.9 Oberbodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu behandeln, dass er wieder verwendet werden kann. Eine geordnete Oberbodenlagerung hat auf Mieten mit einer Basisbreite von 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer maximalen Höhe von 1,5 m zu erfolgen.

Flächenlagerungen sollten nicht höher als 1 m sein.

Zum Schutz vor Erosion durch Wind und Wasser ist eine geeignete Gründüngung anzusäen.

E.10 Bodenverunreinigungen und Altlasten

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

E.11 Kampfmittelverdachtsflächen

Grundsätzlich sind Ausläufer der Bombardierung aus dem 2. Weltkrieg bis in den hier zu bebauenden Bereich nicht auszuschließen. Vor Beginn der Arbeiten ist deshalb eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Kampfmitteln oder Blindgängern durchzuführen.

Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer.

Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

E.12 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 Gemeinderat der Marktgemeinde Essenbach hat in der Sitzung vom 07.12.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Südlich Blumenäcker" Ortsteil Essenbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 10.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

F.2 **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB):**

Der vom Marktgemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.06.2025 wurde mit Begründung in der Zeit vom 17.06.2025 bis 21.07.2025 im Internet veröffentlicht .
Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgte als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit die Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Marktverwaltung Essenbach, Rathausplatz 3, 84051 Essenbach, 1. Stock, Zimmer 16 zu folgenden Zeiten: Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr und zusätzlich Dienstag von 13.00 bis 15.00 Uhr sowie Donnerstag von 13.00 bis 17.30 Uhr. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

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

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 17.06.2025 bis 21.07.2025 stattgefunden.

F.4 **Veröffentlichung (§ 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB):**

Der vom Marktgemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.10.2025 wurde mit Begründung in der Zeit vom2025 bis2025 im Internet veröffentlicht .
Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgte als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit die Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Marktverwaltung Essenbach, Rathausplatz 3, 84051 Essenbach, 1. Stock, Zimmer 16 zu folgenden Zeiten: Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr und zusätzlich Dienstag von 13.00 bis 15.00 Uhr sowie Donnerstag von 13.00 bis 17.30 Uhr. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

F.5 **Behördenbeteiligung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB):**

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom2025 bis2025 stattgefunden.

F.6 **Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom2025 diesen Bebauungsplan gemäß Par. 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Essenbach, den

.....
1. Bürgermeister Dieter Neubauer

F. Verfahrensvermerke

F.7 Ausfertigung:

Das Original dieses Bebauungsplans wurde am2025 ausgefertigt.

Essenbach, den

.....
1. Bürgermeister Dieter Neubauer

F.8 Bekanntmachung und Inkrafttreten:

Der Beschluss dieser Satzung durch den Marktgemeinderat wurde am2025
gemäß Par. 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Diese Satzung ist damit rechtsverbindlich.

Diese Satzung 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 Par. 44 Abs. 3 u. 4 der Par. 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Essenbach, den

.....
1. Bürgermeister Dieter Neubauer