

A. Planzeichnung M 1:1.000



Als Planunterlage wurde die Digitale Flurkarte des Marktes Essenbach, Stand 5/2025, verwendet. Quellenvermerk: © Bayerische Vermessungsverwaltung 5/2025.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10b S. 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)	II Maximal zulässige Zahl der Geschosse: Zwei Entweder als Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D), (vgl. Hinweise durch Planzeichen Ziffer C.3.1, Gebäudetyyp 1 und C.3.3, Gebäudetyyp 3) oder Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (E+1), (vgl. Hinweis durch Planzeichen Ziffer C.3.2, Gebäudetyyp 2). Bei Errichtung eines Doppelhauses oder der Reihenhäuser sind zuzwang zwei Obergeschosse in Form eines Erdgeschosses und eines 1. Obergeschosses zu erstellen (E+1), (vgl. Hinweis durch Planzeichen Ziffer C.3.2, Gebäudetyyp 2).
B.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)	B.3.1 Baugrenze (Hinweis zu Abstandsflächen 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 Grundstücksflächen nicht aus, sondern es sind ggf. isolierte Befliegungen 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 Hausgruppenhäuser (Reihenhäuser) 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. 22 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 Garage/Carport B.7.3 Stellplatz B.7.4 öffentliche Parkfläche B.7.5 Höhenbzungspunkt (= OK Randten Straße) für die Bemessung der Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m, gemessen ab Oberkante des anschließenden Geländes bzw. natürlicher Geländeoberkante zulässig. Im Bereich der Zufahrten zu den Garagen (Stauräume) sind zwischen den Grundstücken Einfriedungen bis max. 1,0 m zulässig.

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 Bauaums 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 m ² Voraussichtliche Parzellengröße in m ² , z.B. 455 m ²
C.2.10	Standort Bswartehäuschen (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, Zeldach, Walmdach, Dachneigung: 35°-44° (= Gebäudetyyp 1)
C.3.2 Erdgeschoss und Obergeschoss, E+1, Dachform: Flächdach, Zeldach, Walmdach, Dachneigung: 22°-32° (= Gebäudetyyp 2)	
C.3.3 Erdgeschoss und Dachgeschoss, E+D, Dachform: Flächdach mit Dachneigung 6°-12° (= Gebäudetyyp 3)	

D. Festsetzungen durch Text

D.1. Art der baulichen Nutzung	Nebengebäude und Garagen. Zulässig sind: Satteldach, Pultdach, begrüntes Flachdach. Aneinander gebaute Garagen und Nebengebäude sind in der Dachform einander anzupassen.
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 Gebäuden mit Erd- und Dachgeschoss und Sattel-, Zelt- und Walmdach max. 4,80 m, (vgl. C.3.1, Gebäudetyyp 1), bei Gebäuden mit Erd- und Obergeschoss und Sattel-, Zelt- und Walmdach max. 6,50 m, (vgl. C.3.2, Gebäudetyyp 2), und bei Gebäuden mit Erd- und Dachgeschoss und Pultdach max. 6,00 m, (vgl. C.3.3, Gebäudetyyp 3), nicht überschreiten. Die maximal zulässige Wandhöhe bestimmt sich aus dem Höhenunterschied zwischen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und dem Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachschonwand 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. 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 Hausgruppenhäuser (Reihenhäuser) ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.
D.4. Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung	D.4.1 Dachform: Wohngebäude als Doppelhaus und Hausgruppenhäuser (Reihenhaus): zulässig ist: symmetrisches Satteldach Wohngebäude als Einzelhaus: zulässig sind: Satteldach, Walmdach, Zeldach, Pultdach

D. Festsetzungen durch Text

D.4.2 Dachneigung (DN): Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss und Sattel-, Zelt- und Walmdach: 35°-44° (vgl. C.3.1, Gebäudetyyp 1). Gebäude mit Erd- und Obergeschoss und Sattel-, Zelt- und Walmdach: 22°-32° (vgl. C.3.2, Gebäudetyyp 2). Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss und Pultdach: 6°-12° (vgl. C.3.3, Gebäudetyyp 3). Bei Doppelhäuser und Hausgruppenhäuser (Reihenhäuser) sind aneinander gebaute Gebäude bezüglich der Höhe, der Dachform und Dachneigung der nachbarlichen Planung anzugehen und profitlich auszuführen, Vorrang genießt der zuerst Planende. (Datum des Bauantragsplans). Aneinander gebaute Garagen und Nebengebäude sind in der Dachneigung einander anzupassen.	D.4.3 Dachflächen / Dachdeckung: Hauptgebäude: Zulässig sind Dachziegel oder Betondachstein (rot, rotbraun, braun, anthrazit), für Pultdach auch harte Bedachung wie Kupfer, Titan, oder extremen Dachbegrenzung. Nebengebäude: Anstieg zum Hauptgebäude, weiterhin Blechdach oder extensive Dachbegrenzung
D.4.4 Dachneigung: Sind nicht zulässig	D.4.5 Dachgauben: Dachgauben sind zulässig auf Wohngebäuden ab 35° Dachneigung, als Sattel- oder Schiepgauben mit einer max. Anstellfläche von 4,0 m ² , max. 2 Stock 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 Gesamtraufhöhe des Haupthauses inkl. traufseitigen Dachbegrünung 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 (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 Gebelwand 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 palmierender Blechverkleidung ausgeführt werden.	D.4.9 Dachüberstände bei Organg und Traufe: Überstand max. 0,8 m, bei Balkonen bis 0,3 m über Vorderkante Balkon.
D.4.10 Balkone, Vordächer, Fluchttreppen: 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.6. Garagen, Nebenanlagen	D.5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB muss zwischen Garagenort 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 grenztändigen 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 Verschleißgrad bewirken (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Raserfüge, Schotterrasen, Pflaster mit umgebundenen Fugen, Kieseleg).
D.7. Höhenlage der Gebäude, Geländemodellierungen	D.7.1 Höhenlage der Gebäude: Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Wohngebäude darf maximal 0,50 m über der Höhe des jeweiligen Höhenbzungspunkt H gemäß Festzung 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 (Garagemitte) liegen.

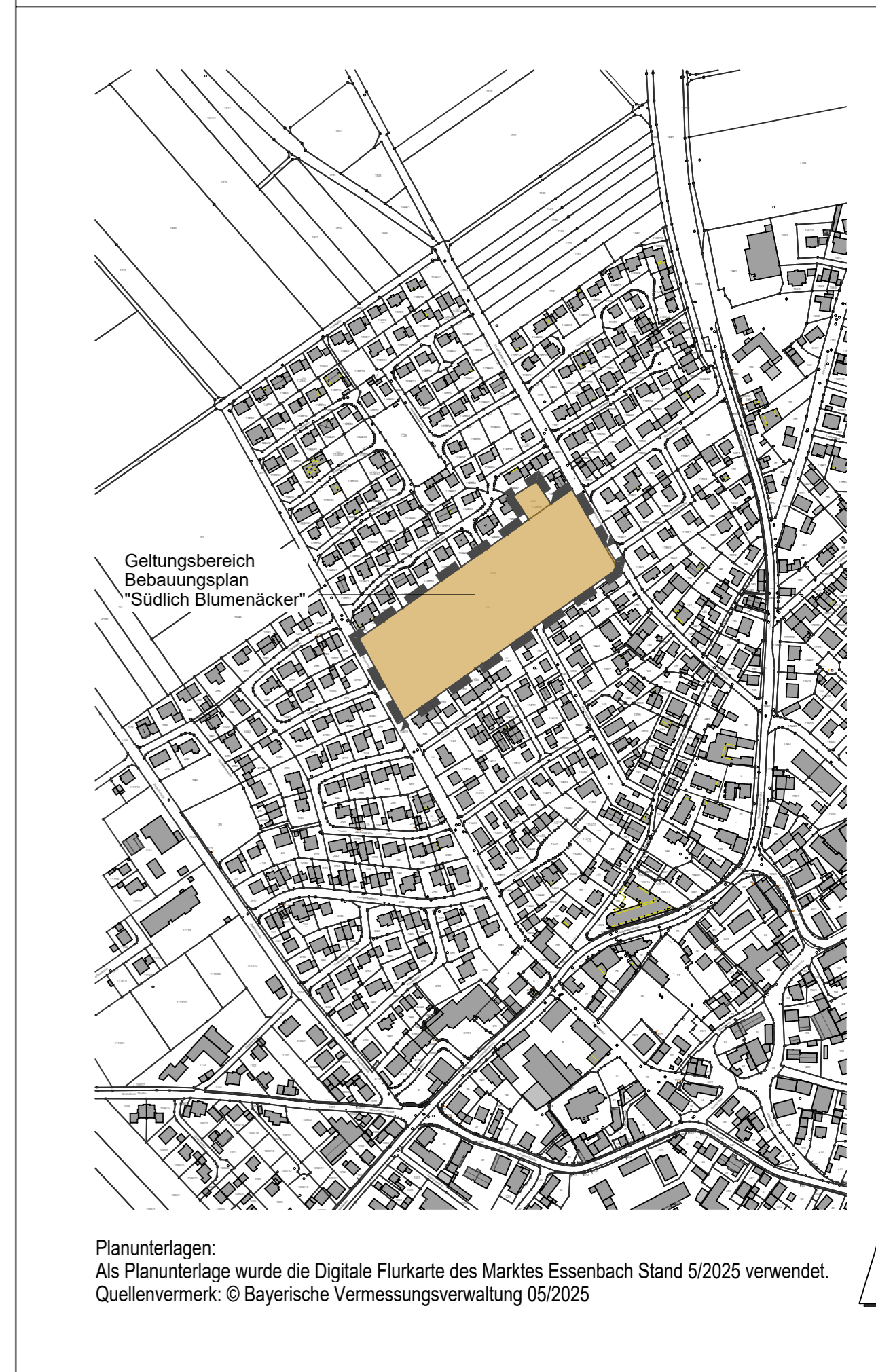
D. Festsetzungen durch Text

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. D.8.2 Art und Ausführung: Als Einfriedungen sind nur Holz-, Metall oder Maschendrahtzaune, einschließlich Sichtschutzzaune, 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 sind die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenräume sind Mauer / Stützmauern oder Aufschüttungen unzulässig. D.8.3 Hecken als Einfriedungen: Einfriedungen dürfen als geschichtene Hecken in einheimischen Laubgehölzarten ausgeführt werden. Angrenzend an Verkehrsflächen sind sie in geschichtener 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 geschichtener 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 GAL-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamteilerkonferenz) 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 VegTrAu auszuführen.

D. Festsetzungen durch Text

D.9.2 Private Grundstückflächen D.9.2.1 Auf den Parzellen Nr. 1, 14 und 24 ist mindestens ein standortgerechter Kleinbaum der 3. Wuchsklasse im Bereich des Standortvorschlages (vgl. C.2.11) zu pflanzen. Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm. Die gestrichelt 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. Zufahrt, Stellplatz oder Terrasse benötigt werden. Eine flächenhafte Aufbringung von Schotter, Kies oder Steinen ist nur bis maximal 10 m ² 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 Baugrunderkundung 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.
--

Übersichtsplan M 1:5.000



Planunterlagen: Als Planunterlage wurde die Digitale Flurkarte des Marktes Essenbach Stand 5/2025 verwendet. Quellenvermerk: © Bayerische Vermessungsverwaltung 05/2025

E. Hinweise durch Text

E.1. Bodendenkmalpflege Da im Planungsgebiet das Bodendenkmal D-7339-0153 verzeichnet war, wurde bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 BauGB beantragt. Nach Abschluss der archäologischen Untersuchungen erteile die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landshut die Freigabe für alle weiteren Erdarbeiten im Geltungsbereich des geplanten Bauprojekts. Sollten dennoch Bodendenkmale bei der Verwirklichung von Vorbauten zu Tage 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 Abstandsflächenziele richtet sich nach der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenziele (Abstandsflächenziele) 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 Eingabebereich nachzuweisen und auf den jeweiligen Grundstücken nach Anzahl und Lage darzustellen.	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, Geländeaufluchtungen 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 Grundwasserentwässerung 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 verbindlichen Verfahren gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayVG erteilt. E.4.4 Da aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist nicht versickerndes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu sammeln und zeitlich versetzt 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/m ² 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 Wärme) E.4.6 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftretenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücken sowie wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengitterpfaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

E. Hinweise durch Text

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 Baubereiches ist der örtliche Versorgungsanbieter rechtzeitig zu verständigen. Es sind auf die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Text) Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hinzuweisen. E.5.2 Vorhandene Leitungen dürfen weder mit Bäumen und Sträuchern überflanzt werden noch in irgendeiner Form überbaut werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 404. Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein bestmöglicher 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 "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen (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 1958 "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 Text) Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hinzuweisen. 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 Ausgleichsflächen nachweis Für das Bauplanverfahren 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 Ausgleichsflächen nachweis entfällt, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 2 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 Kiesgrärten, Schotter- und Steinflächen, insbesondere in den Vorgartenbereichen unzulässig sind. (Grünflächen und Pflanzungen als klimatisch wirksame Flächen verhindern Aufheizen, bogen 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.
--	---

E. Hinweise durch Text

E.5.1 Als zusätzliche Empfehlung zur Festsetzung D.8.4 wird darauf verwiesen, dass eine Erhöhung des Abstandes zwischen Geländeoberfläche bzw. Sockel und Zaun auf mind. 15 cm die Durchlässigkeit der Einfriedungen fördert und vielen Tieren das Durchqueren ethisch erleichtert. Es wird empfohlen, künstliche Nestmöglichkeiten für gebäudebrütende Vögel (z. B. Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Singsitz) und/oder Fledermausvorsätze. 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 die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten: (AGB/B, Art. 47) - Bäume, Sträucher oder (geschichtene) 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 Oberbodenabfuhrung hat auf Metern mit einer Basisbreite von 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer maximalen Höhe von 1,5 m zu erfolgen. Flächenlagerungen sollen nicht höher als 1 m sein. Schutz vor Erosion durch Wind und Wasser ist eine geeignete Gründung anzustreben. Zum Schutz vor Erosion durch Wind und Wasser ist eine geeignete Gründung anzustreben.	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 Auslöser 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 Kampfmittel oder Blindgängen durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merklblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten. E.12. Zuverlässigkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften Alle zitierten genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften, können beim Markt Essenbach zusammen mit den übrigen Bauplanunterlagen 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, Saarwerkler 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" Ostsee 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 10.08.2025 wurde mit Begründung in der Zeit vom 17.08.2025 bis 21.07.2025 in Internet veröffentlicht. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. 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. F.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger 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 17.08.2025 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 vom 16.10.2025 bis 17.11.2025 in Internet veröffentlicht. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. 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. 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 vom 16.10.2025 bis 17.11.2025 stattgefunden. F.6. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB): Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 10.12.2025 diesen Bebauungsplan gemäß Par. 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

F. Verfahrensvermerke

F.7. Ausfertigung: Das Original dieses Bebauungsplans wurde am ausgefertigt. Essenbach, den 1. Bürgermeister Dieter Neubauer	F.8. Bekanntmachung und Inkrafttreten: Der Beschluss dieser Satzung durch den Marktgemeinderat wurde am 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 ihnen 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
---	--

Markt Essenbach

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Südlich Blumenäcker" Essenbach

Entwicklung und Gestaltung von Landschaft

Plan-Nr.: 02/24-01
Ausgabedatum: 10.08.2025
Verändert: 10.08.2025
Entwurf: 10.08.2025

Landnutz., den 10.12.2025
Dipl.-Ing. Eva Wenzel
Stadtplanern, Landschaftsarchitekten

Maßstab: 1:500
84051 Essenbach
Tel. 0971-62325-18
Fax 0971-62325-19