

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1	BAUWEISE:	Offene Bauweise
0.2	(entfällt)	
0.3	ENFRIEDUNGEN:	
Art und Ausführung:		Zum Straßenraum hin und zwischen den Grundstücken Metall- und Maschendrahtzaun. Mauern sind unzulässig.
Höhe des Zaunes:		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.
Sockelhöhe:		Durchlaufende Sockel sind unzulässig. Einzelne Sockel sind nur bei den Zaunpfosten zulässig, bis max. 20 cm über fertiger Geländeoberfläche.
0.4	GEBÄUDE:	
0.4.1 Betriebs- und Verwaltungsgebäude:		Höchstgrenze: Erdgeschoss und 2 Vollgeschosse.
Verwaltungsgebäude:		Höchstgrenze: Erdgeschoss und 3 Vollgeschosse.
Dachform:		Flachdach, Pultdach oder Satteldach < 28°
First- / Wandhöhe:		Bei Gebäuden mit Flachdach: Dachhöhe max. 12 m ab fertiger Geländeoberfläche.
Bei Gebäuden mit geneigten Dächern:		Firsthöhe max. 15 m ab fertiger Geländeoberfläche.
Fotovoltaik / Solaranlagen:		Soweit diese Anlagen auf Gebäudedächern montiert sind, dürfen sie die vor genannten zulässigen First-Wandhöhen nicht überschreiten.
0.5	(entfällt)	
0.6	VERKEHRSFLÄCHEN:	
0.6.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist der Stellplatzsatzung des Marktes Essenbach vom 06.08.96 zu entnehmen.		
0.6.2 Sämtliche PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge herzustellen.		
0.7	ABSTANDSFLÄCHEN:	
0.7.1 Gemäß Art.6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO angeordnet.		
0.8	GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG:	
Die nachfolgend genannten Pflanzgebote gelten, soweit im Zustimmungsbereich von Leitungen und Straßen dem nichts entgegen steht. Die gesetzichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen sind einzuhalten. Entlang der Südgrenze sind außerdem die einschlägigen Mindestabstände von Bäumen zu den Gleisanlagen der DB AG einzuhalten.		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8.1	Öffentliche Grünflächen:	Die öffentliche Grünfläche ist als Straßenbegleitgrün mit Schotterrassen oder Rasen in ihrem Bestand zu erhalten oder herzustellen.
0.8.2	Private Grünflächen:	Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen. Lager- oder Stellplatzflächen sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Stellplätze sind mit Hochstämme zu überstellen. Mindestens je 6 PKW-Stellplätze bzw. je 2 LKW-Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, STU 16-18 mit Ballen), wobei diese auf die notwendige Gesamtanzahl angerechnet werden. Für die zu pflanzenden Bäume sind nur standortgerechte Laubholzarten sowie Obstbaum-Hochstämme zulässig. Für alle Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten: Bäume als Hochstamm, mind. 3 x verpfählt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 18/20. Flächen für die Sammlung und Versickerung des anfallenden unverschnittenen Dach- und Oberflächenwassers sind innerhalb der Grünflächen zulässig. Diese sind als naturnahe Wiesennutzen und temporäre Stillgewässer zu gestalten.
0.8.3	Ausgleichsflächen:	Folgende Maßnahmen sind zur Aufwertung der Fläche durchzuführen: - Die bestehende Asphaltfläche im Osten der Ausgleichsfläche ist zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. - Die vorhandenen Unkrautfluren sind zu beseitigen und ordnungsgemäß zu entsorgen. - Ein Teil der Gehölze und des flächigen Aufwuchses (Balkenmäher, Auffahren der Mäule) sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Landshut, zu beseitigen und Offenlandflächen zu modellieren und herzurichten, damit eine optimale Durchführung des jährlichen Pflegeschritts ermöglicht wird. - Errichtung von 5 Steinhaufen („Eisdenkmalen“) entlang des nördlichen Randes der Ausgleichsfläche. (saP – Empfehlung) - Errichtung von je 3 Nistkästen für Fledermäuse und Vögel in den Bestandsbäumen der Ausgleichsfläche (saP – Empfehlung) - Verbindung von West-Ost-Durchgangsverkehr durch Einzaunung der westlichen und östlichen Seite und Ausbildung der Einfriedungen ohne Mauern oder Sockel - Pflanzung von 3 heimischen Bäumen als Ersatz für die gefällten Großbäume (vgl. Ziffer 13.1) - Sicherung der bestehenden Bestandsbäume (vgl. Ziffer 13.2) - Extensive Pflegemaßnahmen Offenlandflächen: einmalige Mahd pro Jahr im Spätsommer, wobei das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist (Balkenmäher). Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz und jegliche Düngung; Entfernung der aufkommenden Neophyten durch Pflegemaßnahmen. - Erforderliche Rodungen sind in der Regel im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar auszuführen. Sollten Rodungen außerhalb dieser o.g. Zeiträume aus wichtigen Gründen erforderlich werden, müssen diese mit entsprechender Fachbegleitung durchgeführt werden.
0.9	WERBEANLAGEN:	Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu installieren, daß eine Blendwirkung für die A92, ST2074 und Bahnhinie ausgeschlossen ist. Werbeanlagen an oder auf Gebäuden: Werbeanlagen, bestehend aus vor die Wand gesetzte Einzelbuchstaben dürfen eine maximale Größe von 3 m² aufweisen. Die Oberkante der Werbeanlage darf maximal die Traufe erreichen. Überdrehkremlen sind nicht zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sonstige Werbeanlagen:		Innerhalb der Baugrenzen sind Werbeflyer zulässig. Die maximale Höhe beträgt 20 m ab fertiger Geländeoberfläche.												
0.10	GELÄNDEMÖDELLIERUNGEN:	Der natürliche Geländeverlauf soll möglichst unverändert beibehalten werden. Geländemodellierungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) auf den Bauparzellen sind nur bis zu einer Höhendifferenz von +1,00 m zulässig. Maßgebend ist die Höhendifferenz zwischen Oberkante des fertigen Geländes und die fertige OK- der Erschließungsstraße. Im Anschlussbereich zu öffentlichen Flächen (Straßen, Gehsteig, Fußwege, Grünflächen etc.) sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zum Höheniveau dieser Flächen zulässig. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Abgrabungen und Aufschüttungen nur zulässig sind, wenn die Stabilität des angrenzenden Bodens und/oder von Bauteilen nicht gefährdet ist.												
0.11	IMMISSIONSSCHUTZ:	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 westlich des Gewerbegebiets, die gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan den Schutzzuspruch eines allgemeinen Wohngebiets besitzen, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit noch nachts überschreiten: <table><tr><td>Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m²]</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche SEK</td><td>LEK Tag</td><td>LEK Nacht</td></tr><tr><td>GEK (SEK = 8.100 m²)</td><td>60</td><td>45</td></tr><tr><td>SEK = Emissionsbezugsfläche = Baugrenze</td><td></td><td></td></tr></table> An den Immissionsorten südlich der Deggendorfer Straße (St 2074) gelten um 4 dB(A) erhöhte Emissionskontingente. Alle Schallfahnen sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmten automatischen Belüftungssystemen anzubasteln. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschniveau LAeq < 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn sie nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind. Für Betriebslärmvorkehrungen ist eine Festverglasung und eine externe Belüftung an allen Fassaden, an denen eine Überschreitung der Immissionschutzgrenzwerte der 16. BImSchG festgesetzt wird, zwingend festgesetzt und vorgeschrieben. Schallschutzschweis nach DIN 4109: Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauwerke von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diezeitig allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen (Schallschutzschweis nach DIN 4109).	Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m²]			Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche SEK	LEK Tag	LEK Nacht	GEK (SEK = 8.100 m²)	60	45	SEK = Emissionsbezugsfläche = Baugrenze		
Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m²]														
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche SEK	LEK Tag	LEK Nacht												
GEK (SEK = 8.100 m²)	60	45												
SEK = Emissionsbezugsfläche = Baugrenze														
0.12	GENEHMIGUNGSVERFAHREN:	Genehmigungsverfahren gem. BayBO wird hiermit ausgeschlossen.												

TEXTLICHE HINWEISE

0.20	GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG:	
0.20.1 Pflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen:		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 Versuers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FSV, Nr. 59), ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte erteilt das zuständige Energieversorgungsunternehmen. Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.
0.20.2 (ist nicht belegt)		
0.20.3 Pflanzungen innerhalb der Bauverbotszone:		Pflanzungen innerhalb der Bauverbotszone bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung der jeweils zuständigen Straßenbaubehörde.
0.21	WASSERWIRTSCHAFT:	
0.21.1 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu treffen.		
0.21.2 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftretenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten.		
0.21.3 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.		
0.21.4 Anfallendes Dach- und unverschnittenes Oberflächenwasser ist innerhalb der privaten Grünflächen getrennt zu sammeln und dort zu versickern (dezentrale Versickerung).		
0.21.5 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen. Niederschlagswasserversickerungen haben über die belegte Oberbodenzone zu erfolgen.		
0.21.6 Ständflächen und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sowie untergeordnete Verkehrsflächen wie z.B. Rad- und Fußwege u. Kfz-Stellplätze sind mit teildurchlässigen bzw. offenporigen und versickerungsfähigen Belägen (Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Mineralbelendecke etc.) zu befestigen.		
0.21.7 Ständflächen und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind der Lagerverordnung entsprechend zu gestalten und zu entsorgen (keine Versickerung!).		
0.21.8 Bei einschlägigen Gewerbebetrieben ist auf die Errichtung einer ausreichenden Lüschwasserückhaltung zu achten bzw. die Errichtung von Grundwasserüberwachungspegeln erforderlich. Details sind bei Bedarf im Einzelbaugenehmigungsverfahren festzulegen.		
0.21.9 Es wird darauf hingewiesen, daß bei Gewerbebetrieben für die Niederschlagswasserversickerung auf dem Gelände eine wasserrechtliche Genehmigung bei den zuständigen Behörden einzuholen ist. Gleiches gilt für eine evtl. erforderliche Wasserkörperhaltung im Zuge der Baumaßnahmen.		
0.21.10 Bei Flachdächern ist die Ausführung als extensive Dachbegrünung zulässig und wird zur Reduzierung des Aufbaubereiches und Verringerung der zuleitenden Wassermenge empfohlen.		
0.21.11 Versickerungsanlagen: Das auf den Parzellen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort fachgerecht zu versickern. Bezüglich der dafür erforderlichen Maßnahmen wird auf die Begründung (Ziff. 5.14) zu diesem Bebauungsplan und die Vorgaben des zugehörigen Bodengutachtens verwiesen.		

TEXTLICHE HINWEISE

0.22	DENKMALSCHUTZ:	Laut Flächennutzungsplan (siehe Deckblatt Nr. 10) liegt ein Bodendenkmal in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches. Dieses ist auch im Bebauungsplan dargestellt. Gemäß Art. 7.1 DStGG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 7 DStGG (Ausgraben von Bodendenkmälern) wird hiermit ebenfalls hingewiesen.
0.23	UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHSFLÄCHENACHWEIS:	Die für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsfläche liegt innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs auf Flächen des Ökotoxikums der Marktgemeinde Essenbach nachgewiesen. Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs und der genauen Nachweise erfolgen im "Umweltbericht", gesonderter Teil der Begründung. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.
0.24	KAMPFMITTEL VERDÄCHTIGKEITEN:	Wegen der ehemaligen Nutzung als Bahnhofsfläche ist das Vorkommen von Fundmunition grundsätzlich nicht auszuschließen. Vor Beginn der Aushubarbeiten ist eine Gefahrebewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahreneforschung 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.
0.25	BAUBESCHRÄNKUNGSZONEN:	Falls Bauvorhaben innerhalb der Baubeschränkungszone von den Festsetzungen in diesem Bebauungsplan abweichen, so bedürfen die Abweichungen der Zustimmung der jeweils zuständigen Straßenbaubehörde.
0.26	IMMISSIONSSCHUTZ:	In den Einzelgenehmigungsverfahren ist auf Anforderung der Landratsamtes Landshut der Nachweis der Einhaltung des jeweils zulässigen Emissionskontingentes zu erbringen. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Art. 1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschemission durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten UK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspläne unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Errechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionsverluste) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und verglichen mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethode der DIN 45691:2006 12 errechnen. Tag-/Nachtzeiten (siehe Ziff. 0.11): In der derzeit geltenden DIN 45691:2006 12 ist die Tagzeit von 6:00 - 12:00 Uhr und die Nachtzeit von 12:00 - 6:00 Uhr angegeben. Betriebswohnungen: siehe Text der Begründung Ziff. 5.16. Beim Baugenehmigungsverfahren kann die Untere Bauaufsichtsbehörde ein Immissionsgutachten vom Bauartgründer fordern.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Hinweis: Die Nummerierung der nachfolgenden Festsetzungen erfolgt aus EDV-Gründen analog zur PlanVOB.	
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
1.1	 Gewerbegebiet eingeschrankt (Par. 8 BauNVO) Nicht zulässig sind: - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Par. 8, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO) - Vergnügungsstätten (Par. 8, Abs. 3, Nr. 3 BauNVO)
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
GE GRZ = 0,8; GFZ = 0,8	
3.	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:
3.1	 Baugrenze
3.2	Parzellen Nr. S1 und S2 sind ohne Baurecht
4.-5.	(entfällt)
6.	VERKEHRSFLÄCHEN:
6.1	 Verkehrsfläche, öffentlich (Straßen, Wege) (geplant)
6.2	 Verkehrsfläche, "beschränkt öffentlicher Weg", ermöglicht der DB-Netz AG den Zugang zu den Gleisanlagen
7.-8.	(entfällt)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

9.	GRÜNFLÄCHEN:	
9.1	 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün	
10.-12.	(entfällt)	
13.	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:	
13.1	 Zu pflanzender Baum	
13.2	 Zu erhaltender Baum	
13.3	 Zu erhaltende Baum- und Strauchhecke	
13.4	 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen	
14.	(entfällt)	
15.	SONSTIGE PLANZEICHEN:	
15.1	 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
15.2	 Leitungsrechte (Par.9 Abs.1 Nr.21 BauGB): Die mit "LR" bezeichneten Flächen sind zugunsten des WZV zur Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten. Betroffen ist der südliche Rand des Baugelbietes. Bei den mit "W" bezeichneten Leitungen ist ein Schutzabstand von 3m beiderseits der Rohrgrabenmitte zu berücksichtigen. Hierbei ist der Rohrgraben so anzuordnen, dass der Schutzabstand nicht in das Baufenster (Baugrenze) hinein ragt.	
15.3	 Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und Bepflanzung von mehr als 0,80m Höhe über Straßen-Oberfläche freizuhalten. Auch dürfen dort keine Gegenstände von mehr als 0,80m Höhe über Straßen-Oberfläche abgestellt oder gelagert werden.	

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

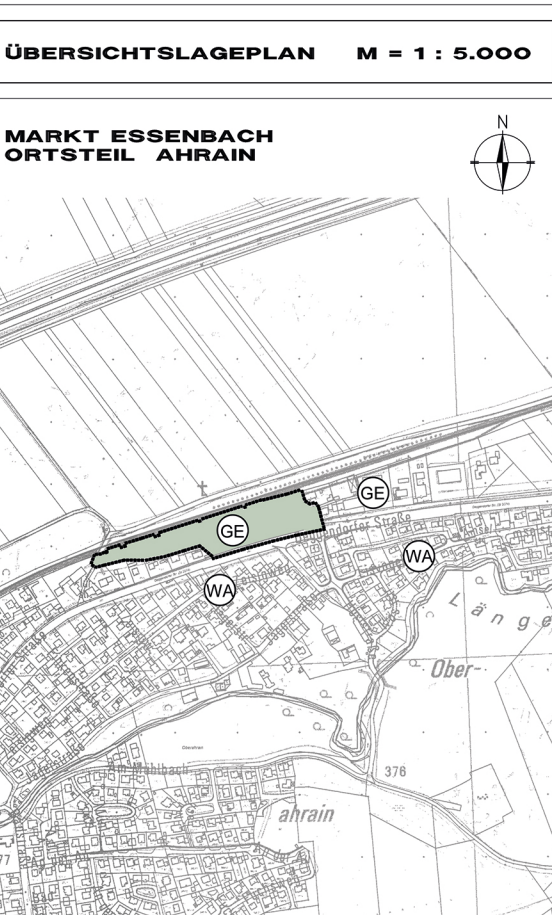
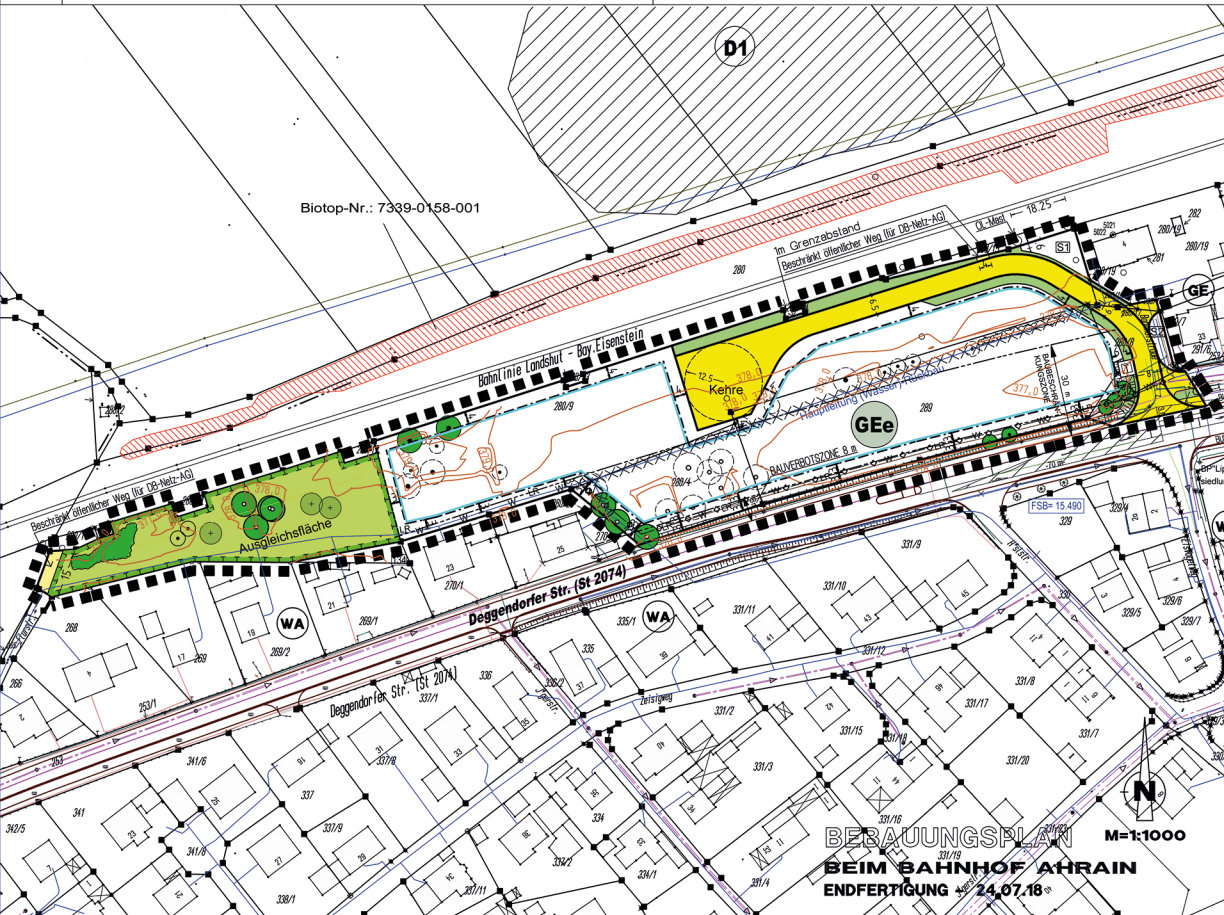
20.	KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN:	
20.1	 Grenzstein	
20.2	 Flurstücksgrenzen	
20.3	 428 Flurstücks-Nummer	
20.4	 Bestehende Gebäude	
20.5	 Bestehende Nebengebäude	
21.	KENNZEICHNUNGEN:	
21.1	 Grundstücksteilung (neu zu vermessen)	
21.2	 7,5 Maßzahlen (in Meter)	
21.3	 überörtliche Hauptverkehrsstraßen	
21.4	 Böschungen	
21.5	 Oberflächenwassergraben	
21.6	 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (W=Wasser, A=Abwasser, S=Strom, G=Gas) • = oberirdisch, ○ = unterirdisch ● = Masten, ○ = Schacht Leitung mit freizuhaltendem Abstand.	
21.7	 Biotop außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Nummer gemäß Biotopkartierung (Nachrichtliche Übernahme)	
21.8	 zu entfernde Bäume	
21.9	 zu entfernde Baum- und Strauchhecke	

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

21.10	 Hauptverkehrsstr.  Bauverbotszone  Baubeschränkungszone	Hinweise zum Bundesfernstraßengesetz (FSiG): Bauverbotszone: Mindestabstand der Hochbauten und baulichen Anlagen vom befestigten Fahrbahnrand der Hauptverkehrsstraße: ST 2074 = 8 m (=Orientierung an der bestehenden Bebauung) Baubeschränkungszone: ST 2074 = 30 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand. Zu Bauvorhaben innerhalb dieser Zone, siehe Ziff. 0.25.
21.11	(entfällt)	
21.12	 D1	Denkmal-Nr. D-2-7339-0280 Fragliche Siedlung mit Grundriss eines Steingebäudes vor- und frühgeschichtlicher Zerstreuung.
21.13	 378.0	Höhenschnittlinien (Höhen über N.N.), gemäß Höhenaufmaß IB Halbinger vom April 2015
21.14	 S1 S2	Nummer einer Sonderfläche (private Parzelle ohne Baurecht)
21.15	 BUS	BUS-Bucht
16.6	 Trafostation	(Flächenbedarf: 5x5 m)

TEXTLICHE HINWEISE

0.27	EISENBAHN-BUNDESAMT (nachrichtliche Übernahme):	Die aus dem Eisenbahnbetrieb der nördlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans verlaufenden Bahnstrecke resultierenden Immissionsbelastungen sind als „Bestand“ anzunehmen bzw. es sind gegebenenfalls erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Primärschall, Sekundärschall und Erschütterungen festzusetzen. Zudem können - physikalisch bedingt - im Nahbereich der elektrifizierten Bahnstrecke die elektrischen und magnetischen Felder der Bahnbedienungsanlagen unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) verursachen.
0.28	DEUTSCHE BAHN AG (nachrichtliche Übernahme):	Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkflug, Bremsstaub, elektrische Beeinträchtigungen durch magnetische Felder etc.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahntrassenleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Der Zugang zu den Bahnanlagen für Instandhaltungsarbeiten durch die DB AG wird über einen gemeindlichen Weg jederzeit gewährleistet. Außerdem wird durchgeführt entlang der Bahnlinie vom ehemaligen Empfangsgebäude bis zum Bahnhöfchen bei Bahn-km 11,053 eine Zufahrt (mindestens 3,0 m breit) für die Instandhaltung der Oberleitungsanlagen durch einen gemeindlichen Weg freigehalten. Die Oberleitungsanlagen müssen grundsätzlich mit hochwachsenden Bäumen (Endwuchshöhe > 4,0 m) ein Abstand von 7,5 m einzuhalten. Kleinere Bäume und Sträucher müssen einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a. ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Durch Baumaßnahmen dürfen der gewöhnliche Betrieb der vorhandenen bahnbetriebsnotwendigen TK-Anlage, einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.
Planungsgrundlagen:		Als Planungsgrundlage wurden folgende Unterlagen verwendet: Digitale Flurkarte (DFK) vom Markt Essenbach Höhenschnittlinien vom Planungsbüro Halbinger, Furth. Zu genauen Maßentnahme nicht geeignet. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.



1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: Der Markt Essenbach hat in der Sitzung vom 25.09.2012, die Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	
Essenbach, den	Bürgermeister
2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG: Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Par. 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.	
Essenbach, den	Bürgermeister
2. BEHÖRDENBETEILIGUNG: Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach Par. 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.	
Essenbach, den	Bürgermeister
3. AUSLEGUNG: Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß Par. 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und daß nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.	
Essenbach, den	Bürgermeister
4. SATZUNG: Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom diesen Bebauungsplan gemäß Par. 10 BauGB und Artikel 91 BayBO als Satzung beschlossen.	
Essenbach, den	Bürgermeister
5. BESCHLUSS UND INKRAFTTRETEN: Der Beschluss dieser Satzung durch den Gemeinderat wurde am gemäß Par. 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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. Diese Satzung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des Par. 44 Abs. 3 u. 4 der Par. 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.	
Essenbach, den	Bürgermeister

ENDFERTIGUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET
"BEIM BAHNHOF AHRRAIN"

ORTSTEIL
MARKT
LANDKREIS
REG. BEZIRK

AHRRAIN
ESSENBACH
LANDSHUT
NIEDERBAYERN

M = 1 : 1000

PRÄAMBEL

Der Markt Essenbach erlässt
gem. § 2 Abs. 1 und 4, § 8 des Baugesetzbuches (BauGB) (i.d.F. d. Bkrm. v. 23.09.2004, letzte Änderung v. 20.11.2014, BGBl. I S. 1748), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020 -1-14), Art. 91 BayBO (i.d.F. d. Bkrm. v. 14.08.2007, GVBBl. 2007 S. 588, letzte Änderung v. 17.11.14), BauNVO (i.d.F. d. Bkrm. v. 23.01.1990, letzte Änderung v. 11.06.2013, BGBl. II, S. 1548), Planzonenverordnung (PlanZ v. 8.10. v. 18.12.90, letzte Änderung v. 22.07.11) sowie nach Art 3 (2) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) v. 23.02.2011 (letzte Änderung v. 22.07.2014) den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Planinhalt:
Teil: Integrierter Grünordnungsplan
Landshut, 19.08.15
geändert, 03.04.18
24.07.18

Teil: Bebauungsplan
Essenbach, 19.08.15
geändert, 03.04.18
24.07.18

E G L

Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft

Neustadt 452
94028 Landshut
Tel. 06703/42280-0
Fax 06703/42280-18

MICHAEL FORSTHOFER
BAULEITPLANUNG
ZIEGELEISTR. 40
84051 ESSENBACH
TEL. 06703 / 9308-19