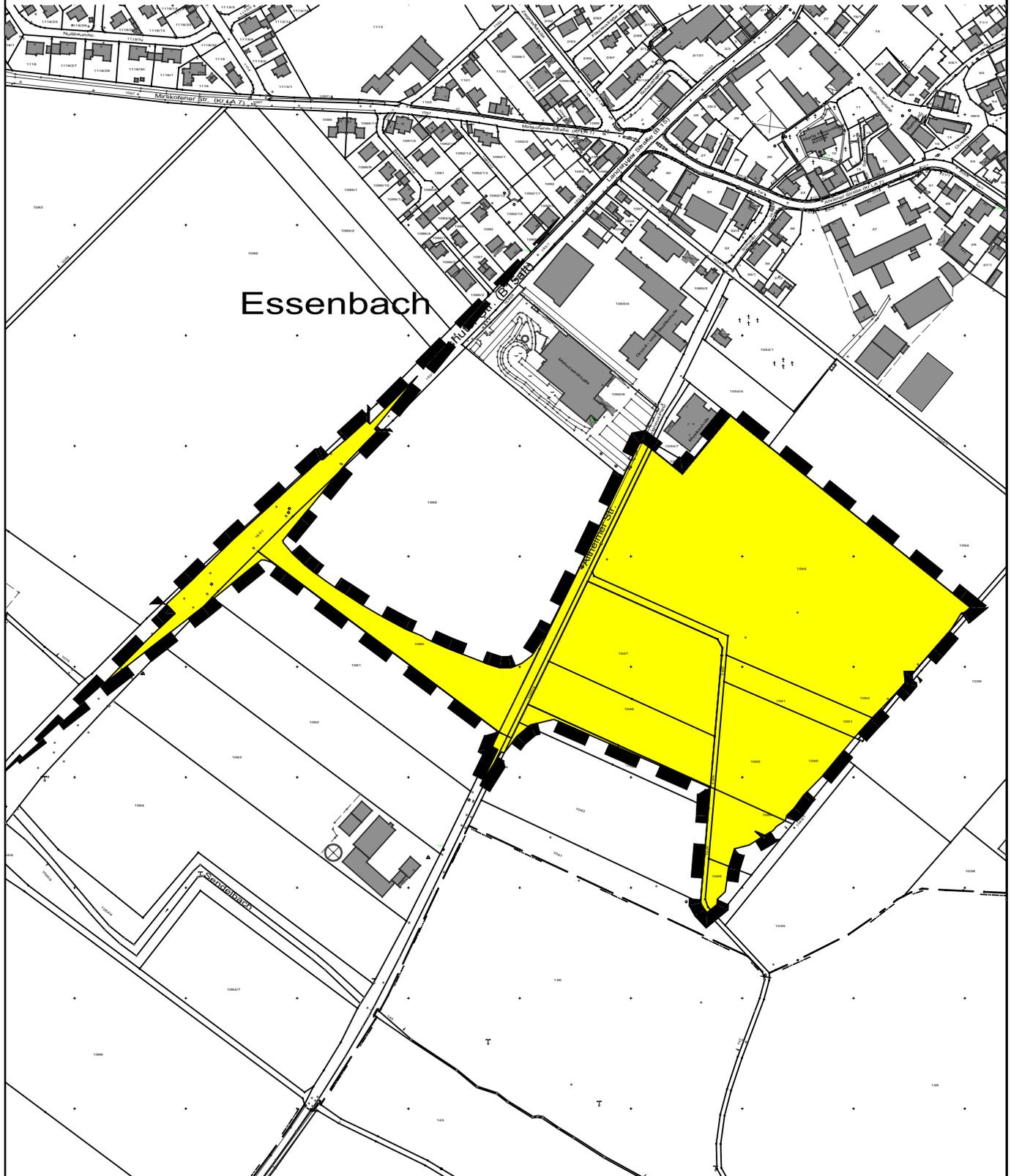


# Markt Essenbach - Landkreis Landshut Bebauungsplan "Sondergebiet Savigneux-Platz Essenbach"

mit integriertem Grünordnungsplan

## Übersichtsplan M 1:5.000

Entwurf vom 15.12.2020



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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S.350), und Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) 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 21.02.2020 (GVBl. S. 34), erlässt die Marktgemeinde Essenbach diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

## SATZUNG

Inhalt:	A. Planzeichnung M 1: 1.000	Seite 3
	B. Festsetzung durch Planzeichen	Seite 4 - 6
	C. Hinweise durch Planzeichen	Seite 7 - 8
	D. Festsetzungen durch Text	Seite 9 - 12
	E. Hinweise durch Text	Seite 13 - 15
	F. Verfahrenshinweise	Seite 16
Anhang:	Begründung mit Umweltbericht	

Planungsstand: Vorentwurf: 14.04.2020  
Entwurf: 15.12.2020  
Endfassung .....

Planverfasser:

Entwicklung und  
Gestaltung  
von Landschaft

E G L



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

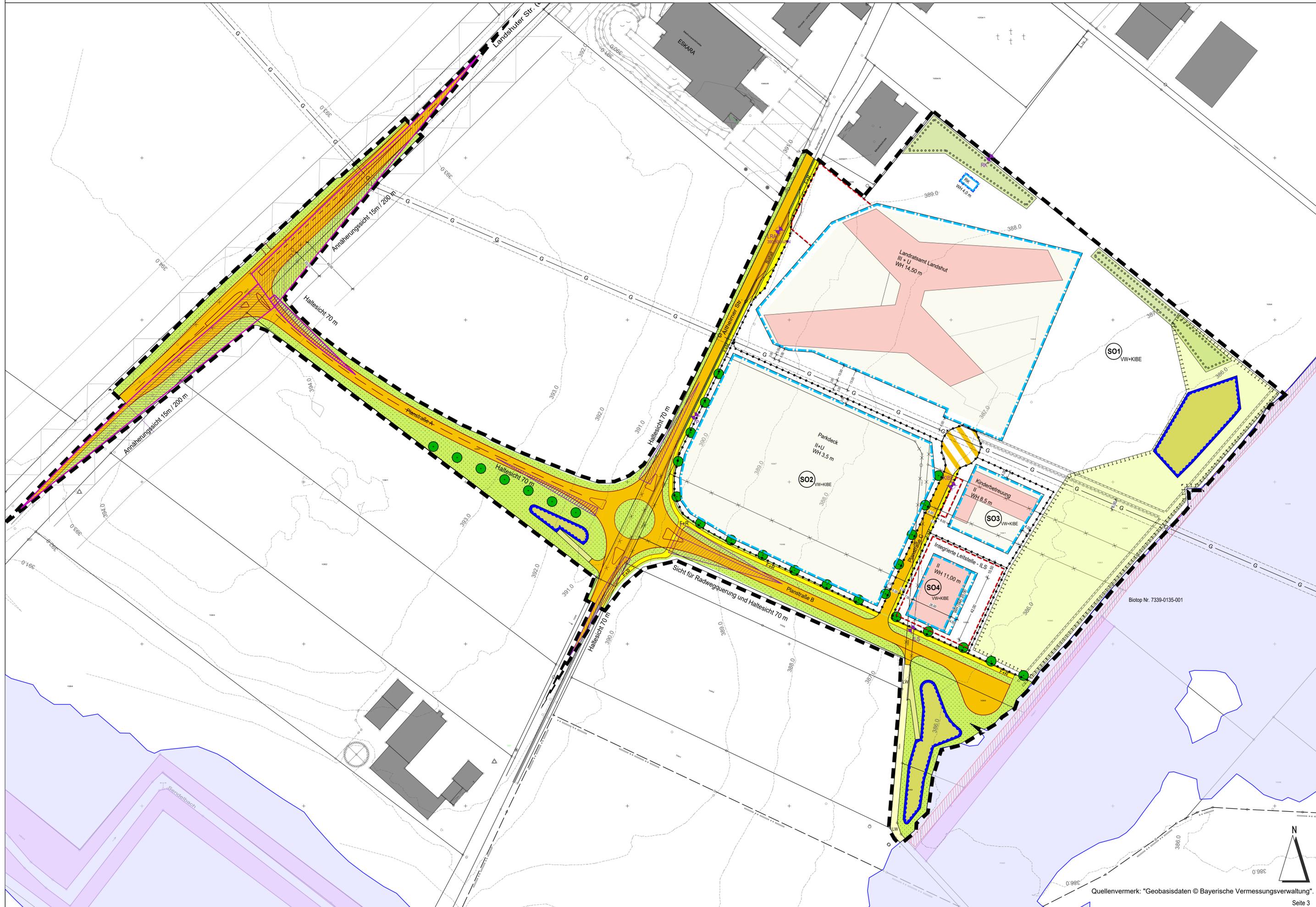
Marktgemeinde Essenbach:

Rathausplatz 3  
84051 Essenbach



.....  
1. Bürgermeister Dieter Neubauer

A. Planzeichnung "Sondergebiet Savignaux-Platz, Essenbach" M = 1:1.000, Entwurf vom 15.12.2020



## B. Festsetzungen durch Planzeichen

### B.1. Art der baulichen Nutzung:

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

B.1.1



Sonstiges Sondergebiet nach Par. 11 BauNVO,  
Zweckbestimmung: Verwaltung und Kinderbetreuung  
vgl. textliche Festsetzungen Punkt D.1.1

### B.2. Mass der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, BauNVO)

B.2.1 WH 8,50

Maximal zulässige Wandhöhe, z.B. hier: 8,50 m  
Vgl. Bezugspunkt unter D.2.3 bzw. B.9.3

B.2.2 WH (SM) 20,00

Maximal zulässige Wandhöhe von 20,0 m für Funkanlagen  
(Sendemast incl. Sendeanlagen und Antennen), der übrige Bauraum  
ist mit einer Wandhöhe von maximal 11,00 m zulässig

B.2.3 II

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. hier: zwei

### B.3. Baulinien, Baugrenzen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

B.3.1



Baugrenze

B.3.2



Baugrenze ausschließlich für technische Bauten und Einrichtungen  
RK = Rückkühler

B.3.3



Baugrenze für Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstell-  
anlagen, überdachter Wartebereich Bushaltestelle)

### B.4. Verkehrsflächen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B.4.1



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

B.4.2



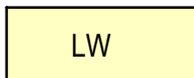
Fuß- und Radweg

B.4.3



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:  
verkehrsberuhigter Bereich

B.4.4



Landwirtschaftlicher Flurweg

B.4.5

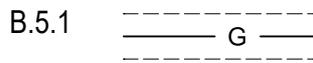


Straßenbegrenzungslinie

## B. Festsetzungen durch Planzeichen

### B.5 Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Erdgas-Hochdruckleitung HD 0814 mit beidseitigem Schutzstreifen von je 3,0 m, Lage nachrichtlich übernommen von

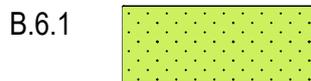
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Marktes Essenbach und zugunsten von Versorgungsträgern zu belastende Flächen

Im Bereich des 6,0 m breiten Schutzstreifens sind Abgrabungen und Verbau- oder Gründungsmaßnahmen unzulässig. (Vgl. Hinweis E.6.)

Baumpflanzungen sind innerhalb des Schutzstreifens unzulässig.

### B.6 Grünflächen

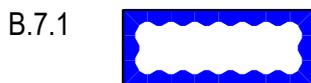
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

### B.7 Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

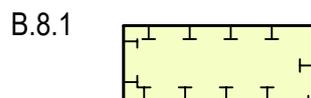
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



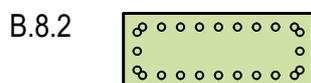
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Wasserretention, Regenrückhalteflächen)

### B.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: naturnahe Gestaltung und Bepflanzung mit extensiver Nutzung und Pflege



Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß Punkt D.10.2 in den textlichen Festsetzungen



zu pflanzender Baum

### B.9 Sonstige Planzeichen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24; § 9 Abs. 7 BauGB, § 18 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

## B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.9.2 

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

B.9.3



Höhenbezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhen (siehe B.2.1, B.2.2 und D.2.3) z.B. für LRA = Landratsamt Landshut, P = Parkdeck, ILS = Integrierte Leitstelle, KIBE = Kinderbetreuung, RK = Rückkühler mit teilweise Höhenangabe in m üNN, z.B. 390,50 m üNN

B.9.4



Sichtfläche (nachrichtliche Übernahme Ing. Büro Sehlhoff, Vilsbiburg) (siehe Festsetzung durch Text, Nr. D.6)

B.9.5



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen, zugunsten des Marktes Essenbach und von Versorgungsträgern (jeweils mind. 3,0 m beidseits der Versorgungsleitung, z.B. Schmutzwasserkanal). Im Bereich des beidseitigen Schutzstreifens sind Abgrabungen und Verbau- oder Gründungsmaßnahmen unzulässig. Baumpflanzungen sind innerhalb des Schutzstreifens unzulässig.

# C. Hinweise durch Planzeichen

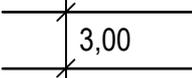
## C.1. Kartenzeichen für die Flurkarten:

C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

C.1.2  Flurstücks-Nummern, z.B. Fl. Nr. 1047

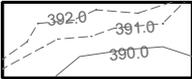
C.1.3  vorhandene Gebäude

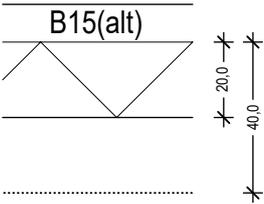
## C.2. Kennzeichnungen:

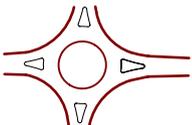
C.2.1  Maßzahlen (in Meter), z.B. drei

C.2.2  aufzulösende Grundstücksgrenze

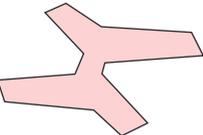
C.2.3  Vorgeschlagene Grundstücksteilung

C.2.4  Höhenlinien in müNN, z.B. 392,0 müNN  
(nachrichtliche Übernahme: Straßenplanung Ing. Büro Sehlhoff, auf der Grundlage von Daten des Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern, 10/2019)

C.2.5  Anbauverbotszone zur B15(alt) 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.2.6  Straßenneuplanung (hier z.B. Ausbildung Kreuzung Alzheimer Straße / neue Planstraßen A und B als Kreisverkehr), nachrichtliche Übernahme Ing. Büro Sehlhoff GmbH, Vilsbiburg, 10/2019

C.2.7  vorhandene, aufzulösende Straßenkanten  
nachrichtliche Übernahme: Ing. Büro Sehlhoff GmbH, Vilsbiburg, 10/2019

C.2.8  Vorschlag geplantes Gebäude

## C. Hinweise durch Planzeichen

C.2.9



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet  
(Nachrichtliche Übernahme: Informationsdienst Überschwemmungs-  
gefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamt für Umwelt)

C.2.10



Kartiertes Biotop mit Nr., z.B. Biotop Nr. 7339-0135-001  
(Nachrichtliche Übernahme: Biotopkartierung,  
bayernAtlas des Bayerisches Landesamt für Umwelt)

## D. Festsetzungen durch Text

### D.1 Art der baulichen Nutzung

D.1.1 Das Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Verwaltung und Kinderbetreuung" dient der Unterbringung des Landratsamtes Landshut (LRA LA), der Integrierten Leitstelle Landshut (ILS) und einer Einrichtung zur Kinderbetreuung incl. aller erforderlichen Einrichtungen.  
Zulässig sind Gebäude für die Verwaltung des LRA LA, der ILS incl. Sendemast, Kinderkrippe, Kindergarten, Kinderhort, die der Versorgung der Gebäude und umliegenden Gemeinbedarfseinrichtungen dienenden separaten Technikgebäude sowie Anlagen und Gebäude für den ruhenden Verkehr (Tiefgaragenzufahrt, Parkdeck).

### D.2 Mass der baulichen Nutzung

D.2.1 Als maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO wird im SO1 und SO3 mit 0,35 festgesetzt. Als maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO wird im SO2 und SO4 mit 0,8 festgesetzt.

D.2.2 Im SO2 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig. (§ 17 Abs. 2 BauNVO)

D.2.3 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (B.2.1 und B.2.2) bestimmt sich aus dem Höhenunterschied zwischen dem jeweils planlich festgesetzten Höhenbezugspunkt B.9.3 (OK Randstein öffentlich angrenzende Verkehrsfläche bzw. Gehweg) und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachaußenhaut (Sattel- oder Pultdach) oder Oberkante Attika (Flachdach).

D.2.4 Im SO1 ist für erforderliche technische Dachaufbauten, Dachaufbauten zur Belichtung und Be- und Entlüftung (incl. der erforderlichen Einhausungen) oder regenerative Technikaufbauten (PV-Anlage, Solarthermie) eine zusätzliche maximale Wandhöhe von 3,00 m zulässig.

D.2.5 Im SO4 ist für erforderliche technische Dachaufbauten oder Dachaufbauten zur Belichtung und Be- und Entlüftung (incl. der erforderlichen Einhausungen) eine zusätzliche maximale Wandhöhe von 2,50 m zulässig.

### D.3 Bauweise, Abstandsflächen

D.3.1 Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

D.3.2 Die Gültigkeit von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.  
§ 2 der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe des Marktes Essenbach ist zu beachten.

### D.4 Baugestaltung

D.4.1 Dach, Dachneigung (DN):

SO1: extensiv begrüntes, leicht geneigtes Dach, Dachneigung bis 5°  
SO3: Satteldach, DN bis 20°, extensiv begrüntes Flachdach, Pultdach, DN bis 10°.  
SO4: Satteldach, DN bis 20°, extensiv begrüntes Flachdach, Pultdach, DN bis 10°.

D.4.2 Balkone:  
Im SO sind Balkone unzulässig.

D.4.3 Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.

D.4.4 Fassadengestaltung:  
Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.

## D. Festsetzungen durch Text

### D.5 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Die Stellplatzsatzung des Marktes Essenbach findet keine Anwendung.

D.5.1 Im SO1 ist je 25 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche 1 Stellplatz nachzuweisen.

Die Stellplätze sind im Kellergeschoss des Landratsamtes Landshut (TG), auf dem Vorplatz (Behindertenstellplätze) und im südlich gelegenen Parkplatz/Parkdeck (SO2) nachzuweisen.

D.5.2 Im SO3 (KIBE) sind je Gruppe 2 Stellplätze, mindestens jedoch insgesamt 8 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

D.5.3 Im SO4 (ILS) ist je 30 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche 1 Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

D.5.4 Im SO1, SO3 und SO4 sind Garagen und Nebengebäude mit einem Flachdach mit extensiver Dachbegrünung auszubilden.

D.5.5 Stellplatzflächen sind in den hierfür festgesetzten Flächen laut Bezeichnung im Bebauungsplan sowie in den Bauräumen zulässig.

### D.6 Verkehrsflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen (siehe B.9.4) dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

### D.7 Einfriedungen

D.7.1 Im SO1 (Landratsamt Landshut) sind Einfriedungen entlang der Altheimer Straße nicht zulässig. Im SO3 (Kinderbetreuung) sind Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,40 m und einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig, gemessen ab Oberkante des anschließenden Geländes. Im SO4 (ILS) sind Einfriedungen bis zu 1,80 m zulässig, gemessen ab Oberkante des anschließenden Geländes.

D.7.2 Als Einfriedungen sind nur Holz-, Metall oder Maschendrahtzäune zulässig. Mauern sind - mit Ausnahme von Sitzmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m - unzulässig. Stützmauern sind außerhalb der Baufenster unzulässig. Ausgenommen davon sind erforderliche Stützmauern im südlichen Bereich des SO1 (Zufahrtbereich des Wirtschaftshofes) zwischen südlicher Baugrenze und nördlicher Grenze des Schutzstreifens der Erdgas-Hochdruckleitung, die in Abstimmung mit dem Energieversorger Energienetze Bayern GmbH & Co. KG auszuführen sind.

D.7.3 Bei Einfriedungen muß zwischen Geländeoberfläche und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten werden, um einen Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen. Es sind keine Sockel zulässig.

## D. Festsetzungen durch Text

### D.8 Behandlung des Niederschlagswassers

#### D.8.1 Für das SO 1:

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück mit geeigneten Rückhaltungseinrichtungen (z.B. Retentionsmulde, Sickerdränagen, Rigolen, Zisternen o.ä.) und ausreichend bemessenen Einstauvolumen zurückzuhalten, vorzureinigen, um es anschließend zeitlich gepuffert und mit gedrosselter Menge in den benachbarten Graben im Osten einzuleiten.

Die hydraulisch notwendigen Retentionsvolumen, die Art der Rückhalteinrichtungen und die Art und Weise der Einleitung und der zulässigen gedrosselten Mengen in den benachbarten Entwässerungsgraben sind im Rahmen der Erschließungsplanung und der wasserrechtlichen Genehmigungen mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut vorabzustimmen.

#### D.8.2 Für das SO 2:

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und ist in das südwestlich benachbarte Entwässerungsbecken der neuen Erschließungsstraße einzuleiten.

#### D.8.3 Für das SO 3 und SO 4:

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken mit geeigneten Rückhaltungseinrichtungen (z.B. Retentionsmulde, Sickerdränagen, Rigolen, Zisternen o.ä.) zurückzuhalten und vorzureinigen. Das Einstauvolumen und die Drosselung ist gemäß Satzung des Marktes Essenbach auszuführen. Das Wasser kann gepuffert und mit gedrosselter Menge in das südwestlich benachbarte Entwässerungsbecken der neuen Erschließungsstraße eingeleitet werden.

### D.9 Immissionsschutz

Schutzbedürftige Nutzungen auf den Baufenstern "SO3" und "SO4" sind so zu orientieren, dass an den West- und Südfassaden keine Außenwandöffnungen (z. B. Fenster) zu liegen kommen, die zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftiger Aufenthaltsräume notwendig sind. Andernfalls sind schallgedämmte automatische Belüftungsführungen/-systeme/-anlagen zu installieren, deren Frischluftansaugung über die Ostfassaden erfolgen. Die Lüftungsanlage muss so ausgelegt sein, dass auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl möglich ist.

### D.10 Grünflächen und Bepflanzung

#### D.10.1 Im öffentlichen Straßenraum ist für die zu pflanzenden Hochstämme je Straßenzug eine einheitliche Art zu pflanzen.

Folgende Arten sind zulässig:

- Acer platanoides 'Cleveland' oder 'Eurostar', Spitzahorn
- Gleditsia triacanthos 'Skyline', Gleditschie
- Ostrya carpinifolia, Hopfenbuche
- Sorbus intermedia 'Brouwers', Schwedische Mehlbeere
- Sorbus aria in Sorten Mehlbeere
- Tilia cordata 'Greenspire', Stadt-Linde

Für die zu pflanzenden Bäume gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

Bäume als Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 20/25.

#### D.10.2 Mindestens 50 % der umgrenzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Nordgrenze des SO1 gemäß Ziffer B.8.2 sind als Baum- und Strauchpflanzung mit standortgerechten Laub- oder Obstgehölzen anzulegen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten. Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen, v.a. gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten.

## D. Festsetzungen durch Text

Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

Bäume als Solitär oder Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20.

D.10.3 Neben den planlichen Festsetzungen sind als Mindestbegrünung folgende Pflanzmaßnahmen umzusetzen:

Im SO1 sind insgesamt mindestens 50 Bäume zu pflanzen.

Im SO2 sind bei Ausbildung als Parkplatz - ohne Realisierung des Parkdecks - insgesamt mindestens 50 Bäume zu pflanzen, wobei die auf dem Grundstück festgesetzten Bäume durch Planzeichen gemäß B.8.3 in der Anzahl angerechnet werden und lagemäßig verschiebbar sind; bei Realisierung des Parkdecks sind die Bäume der planlichen Festsetzung, Ziffer B.8.3, zu pflanzen.

Im SO3 sind insgesamt mindestens 8 Laubbäume zu pflanzen.

Im SO4 sind insgesamt mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen.

Hinweis: bereits in D.10.1 und D.10.2 festgesetzte Bäume werden angerechnet.

Pflanzqualität (SO1 bis SO4):

mindestens Wuchsklasse II, Bäume als Hochstämme oder Solitär, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20, in jeweils mindestens 5 m<sup>2</sup> großen Pflanzfläche oder mindestens 2,0 m breiten Pflanzstreifen pflanzen.

## E. Hinweise durch Text

### E.1 Immissionsschutz

- E.1.1 Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis und im Rahmen der Ortsüblichkeit gestattet. Es ist mit zeitweisen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus dieser Nutzung und dem landwirtschaftlichen Verkehr, besonders zu Erntezeiten, auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen oder in den Abendstunden zu rechnen. Diese Immissionen sind zu dulden.
- E.1.2 In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräusentwicklung durch die bestehenden und geplanten Anlagen zu keinen unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen führt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und unter Berücksichtigung der Summenwirkung der Geräusche sämtlicher anlagenbezogener Emittenten vergleichend mit den jeweils geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu bewerten.
- E.1.3 Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der B15(alt) und der Altheimer Straße /Savigneux-Platz. Es ist mit Emissionen aus dem Straßenverkehr zu rechnen (Lärm, Staub usw.). Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber den Straßenbaulastträger, der Bundesrepublik, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

### E.2 Umweltbericht und Ausgleichsflächennachweis:

Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt. Zudem wird im Umweltbericht die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Berechnung eines evtl. notwendigen Ausgleichsflächenbedarfes dokumentiert. Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird im Rahmen des Ökokontos des Marktes Essenbachs und des Landkreises Landshut nachgewiesen.

### E.3 Rodungszeitraum und Pflege

Naturschutzrechtlich ist für Gehölzbestände § 39 Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG zu beachten. Hiernach ist es verboten, Bäume und Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zusetzen. (ausgenommen ist geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung einer zulässigen Baumaßnahme (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BNatSchG).

### E.4 Oberflächenwasser

- E.4.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986-100) erfolgen.
- E.4.2 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. Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen.

## E. Hinweise durch Text

- E.4.4 Sofern das Einleiten von Niederschlagswasser nicht erlaubnisfrei möglich ist (vgl. § 25 Wasserhaushaltsgesetz – WHG -, Art 18 Abs. 2 Bayer. Wassergesetz – BayWG – i. V. m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer – TRE-NOG – für Einleitungen in Oberflächengewässer bzw. § 46 Abs. 2 i. V. m. der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV, Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – für Einleitungen in das Grundwasser), bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 8, Abs. 1 WHG).
- E.4.5 Für die Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sind insbesondere DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu beachten
- E.5 Erdkabel und Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen
- E.5.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude 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 Bei der Planung von Versorgungsleitungen sind u.a. folgende technischen Hinweise und Normen zu beachten: DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen", DIN 19630 "Richtlinien für den Bau von Wasserrohrleitungen", DVGW-Hinweis GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“.  
Vorhandene Leitungen dürfen weder mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden noch in irgendeiner Form überbaut werden, siehe DIN EN 805.  
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.  
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.6 Erdgashochdruckleitung HD0814  
Die Erdgas-Hochdruckleitung HD 0814 kreuzt auch das Grundstück in Essenbach (Fl.-Nr. 1054). Eine Gefährdung dieser Anlage muss unbedingt vermieden werden.  
Für Anlagen der öffentlichen Gasversorgungen sind das Energiewirtschaftsgesetz, die Gashochdruckverordnung (GasHL-VO) und das DVGW-Regelwerk zu beachten. Die zuständige Aufsichtsbehörde ist das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie.  
Nach DVGW-Arbeitsblatt G 463 ist im Grundbuch ein Schutzstreifen von 6 m Breite, je 3 m links und rechts der Leitung, eingetragen und gesichert.

## E. Hinweise durch Text

Die Prüfung und Freigabe der Leitung erfolgte durch einen TÜV-Sachverständigen.  
Die Leitung wird entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/I kontrolliert.

Tiefbauarbeiten im Schutzstreifen der Erdgas-Hochdruck-Leitung sind unzulässig!  
In dem Schutzstreifen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlage gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten.  
Die Anlage von Zäunen, Absperrungen oder Ähnlichem, sowie der Bau von Parkplätzen, kreuzenden Straßen, Wege, Ver- u. Entsorgungseinrichtungen etc. ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung und bei Beachtung unserer Auflagen möglich.

Bei Kreuzungen mit Leitungen, Kabeln o. ä. sind ausreichende Sicherheitsabstände einzuhalten.  
Der Einsatz von Maschinen im Schutzstreifen ist nur nach vorheriger Absprache mit der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG gestattet.

In Bezug auf die Baugrenze evtl. genehmigungsrechtlich untergeordneter Gebäudeteile wie Lichtschächte, Außentreppe, Fundamente etc. sind im Schutzstreifen nicht zulässig! Der anstehende Boden im Bereich des Schutzstreifens darf nicht angeschnitten und das Geländeniveau über der Erdgas-Hochdruck-Leitung nicht verändert werden! Überbauungen, Bepflanzung mit Bäumen oder dauerhafte Lagerung von Gegenständen im Schutzstreifen der Erdgas-Hochdruck-Leitung ist nicht zulässig! Bei der kurzzeitigen Lagerung von Gegenständen im Schutzstreifen darf es zu keiner Setzung des Bodens aufgrund zu hoher Bodenauflagekräfte durch das Lagergut bzw. dessen Transport kommen.

Aufgrund der Gefährdung durch Rutschungen bei Baugrube, sollte der Abstand zwischen Baugrenze und Schutzstreifen 5-10 m betragen! Der Schutzstreifen muss zu jeder Zeit frei zugänglich sein! Mindestüberdeckung der Leitung 1,0 m.

Es sind keine statischen und dynamischen Verdichtungsarbeiten im Schutzstreifen zulässig.  
Müssen im Zuge der Baumaßnahme Anlagenteile der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG umgelegt oder verändert werden, so trägt der Verursacher die Kosten.

### E.7 Bodenverunreinigungen und Altlasten

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

### E.8 Baugrund

Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen wie z.B. zu Gründung, evtl. Bodenaustausch, Versickerung wird auf den geotechnischen Bericht Nr. 3181491 von ifb eigenschenk, Landshut, vom 17.04.2019 verwiesen, der im Rahmen des Wettbewerbes zum Landratsamt Landshut erstellt wurde.  
Das Gutachten kann bei der Marktgemeinde eingesehen werden.

### E.9 Denkmalpflege

Aufgrund der bereits erfolgten bzw. noch erfolgende Sicherung der archäologischen Befunde ist davon auszugehen, dass die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landshut die denkmalschutzrechtliche Baufreigabe erteilen wird.  
Unabhängig davon wird auf die Bestimmungen des Art. 8 BayDSchG (Auffinden von Bodendenkmälern) verwiesen.

### E.10 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften:

Alle zitierten Normen und Richtlinien können bei dem Markt Essenbach im Bauamt zu den üblichen Öffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen 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 04.09.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Savigneux-Platz Essenbach", beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 26.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

### F.2 **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.04.2020 hat in der Zeit vom 28.05.2020 bis 03.07.2020 stattgefunden.

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

Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.04.2020 hat in der Zeit vom 27.05.2020 bis 03.07.2020 stattgefunden.

### F.4 **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):**

Der vom Marktgemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 15.12.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2021 bis 29.03.2021 öffentlich ausgelegt.

### F.5 **Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):**

Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 15.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2021 bis 29.03.2021 beteiligt.

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

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom .....2021 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB und Artikel 81 BayBO in der Fassung vom .....2021 als Satzung beschlossen.

Essenbach, den .....  
.....  
1. Bürgermeister

### F.7 **Ausfertigung**

Das Original des Bebauungsplans wurde am .....2021 ausfertigt.

Essenbach, den .....  
.....  
1. Bürgermeister

### F.8 **Bekanntmachung und Inkrafttreten:**

Der Beschluss dieser Satzung durch den Marktgemeinderat wurde am .....2021 gemäß § 10 Abs.3 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 § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Essenbach, den .....  
.....  
1. Bürgermeister