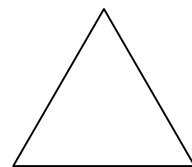


Bebauungsplandeckblatt Nr. 6

Am Anger

Markt:
Landkreis:
Reg.-Bezirk:

Ergolding
Landshut
Niederbayern



Norden
1:1000

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Ergolding erlässt auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m. W. v. 30.04.2022, sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802) dieses Bebauungsplandeckblatt als SATZUNG.

PLANTEAM

■ Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühleninsel
fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723
mail@ib-plantteam.de - www.ib-plantteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEOINFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 25. Oktober 2022

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

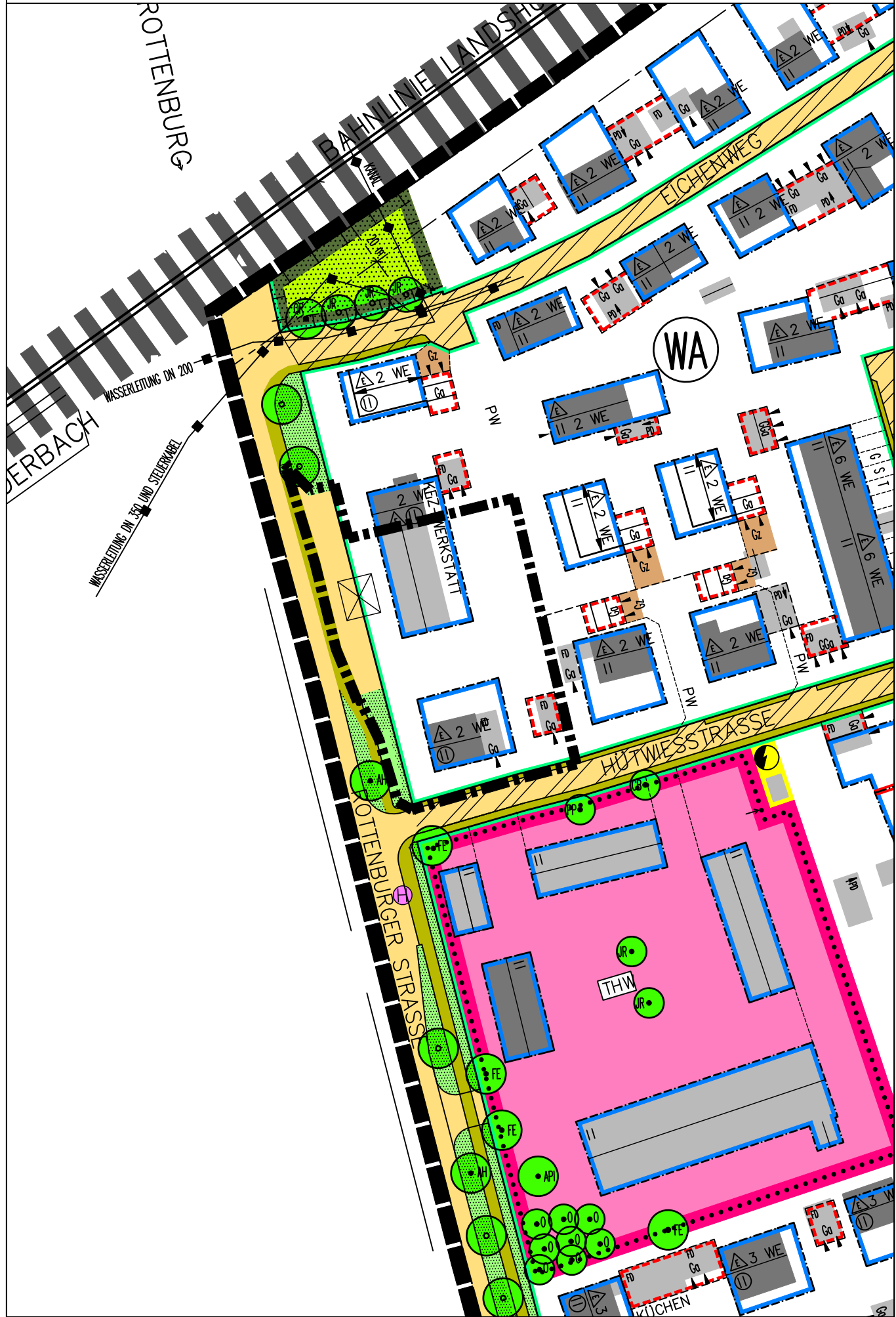
Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

Vorentwurf: 07.09.2022
Entwurf: 25.10.2022

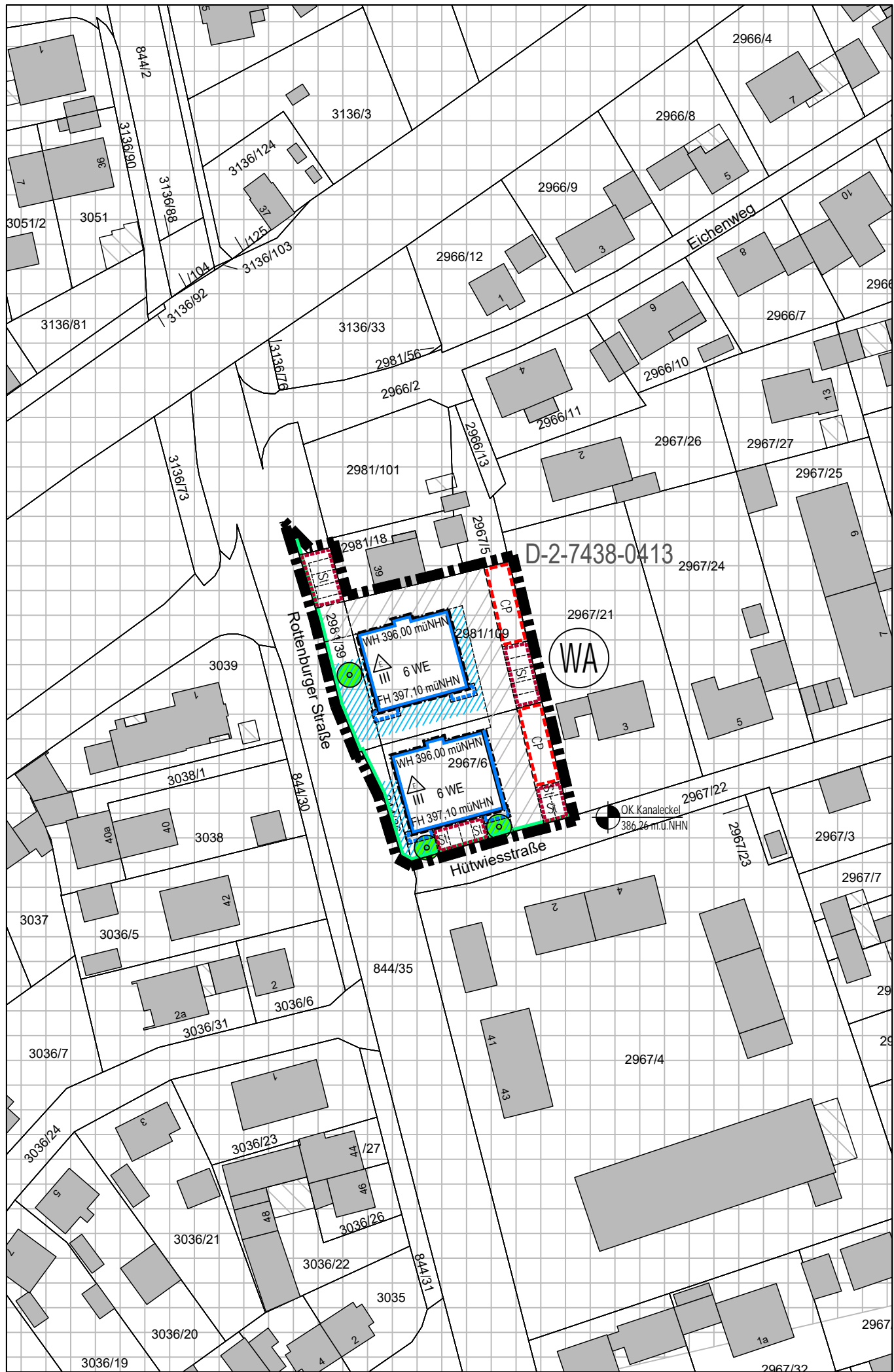
Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: BD 2022-3498/Entwurf

BEBAUUNGSPLAN

MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 6



ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 6 M 1:1000



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Als Höchstgrenze drei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und 2 Obergeschosse

2.2. 6 WE Maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

2.3. WH 395,00 müNHN Maximale Wandhöhe in m. ü. NHN

2.4. FH 396,10 müNHN Maximale Firsthöhe in m. ü. NHN

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1.1. Nur Einzelhäuser zulässig

3.5.1. Baugrenze

3.5.2. Baugrenze für Balkone 1. OG

3.5.3. Baugrenze für Carports

3.5.4. Baugrenze für Stellplätze

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenbegrenzungslinie

6.2. Flächen für Zufahrten, privat

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1. Versickerungsflächen

10.1.1. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1. Bäume der Wuchsklasse II, privat (nur standortheimische Laubbäume zulässig, Standorte vorgeschlagen)

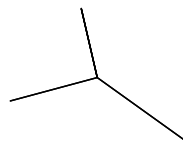
15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplandeckblatts Nr. 6

PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN

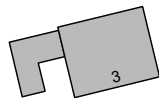
16.1. Flurstücksgrenze



16.2. Flurstücksnummern

2967/6

16.3. Bestehendes Gebäude
mit Eintragung der Hausnummer

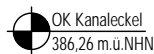


17. VERSCHIEDENES

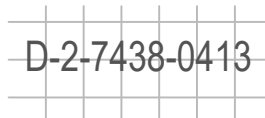
17.1. Vorgeschlagene Stellplatzanordnung



17.2. Referenzhöhe für NHN-Höhen
(OK Kanaldeckel)



17.3. Bodendenkmal mit Nummer
(nachrichtliche Übernahme)
Hier: D-2-7438-0413
„Siedlung des frühen und späten Mittelalters sowie
Körpergräber des frühen Mittelalters.“



Alle nicht angesprochenen textlichen und planlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Anger“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten ihre Gültigkeit.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Bebauung

0.1.1. BAUWEISE

0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme der unter 0.1.1.2. festgesetzten Fälle.

0.1.1.2. abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO in folgenden Fällen:

- Die Carports dürfen im Rahmen der dafür festgesetzten Baugrenzen in voller Länge an die östliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- Das nördliche Wohngebäude darf an die nördliche Baugrenze herangebaut werden.

0.1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.1.2.1. **0,4** zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

0.1.2.2. **0,9** zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

0.1.2.3. Überschreitung GRZ

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 vom Hundert überschritten werden. (Festsetzung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

0.1.3. GEBÄUDE

0.1.3.1. Zur Festsetzung der Ziffer 2.1.

Dachform:

Begrüntes Flachdach oder Pultdach

Dachneigung:

Bis 5° bei Pultdach

0.1.4. ZAHL DER WOHNHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es gelten die durch Planzeichen 2.2. festgesetzten Obergrenzen je Wohngebäude.

0.1.5. ABSTANDSFLÄCHEN

0.1.5.1. Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Dies gilt nicht für die unter 1.1.2. festgesetzten Fälle der abweichenden Bauweise.

0.1.6. ZAHL DER STELLPLÄTZE

0.1.6.1. Für die Anzahl und Gestaltung der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Ergolding

0.1.7. WANDHÖHEN GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBÄUDE

0.1.7.1. Die Wandhöhen für Garagen, Carports und Nebengebäude richten sich auf Fl.-Nr. 2967/6 nach Straßenoberkante Hütwiesstraße, auf Fl.-Nr. 2981/109 nach Straßenoberkante Rottenburger Straße.

0.2. GRÜNORDNUNG

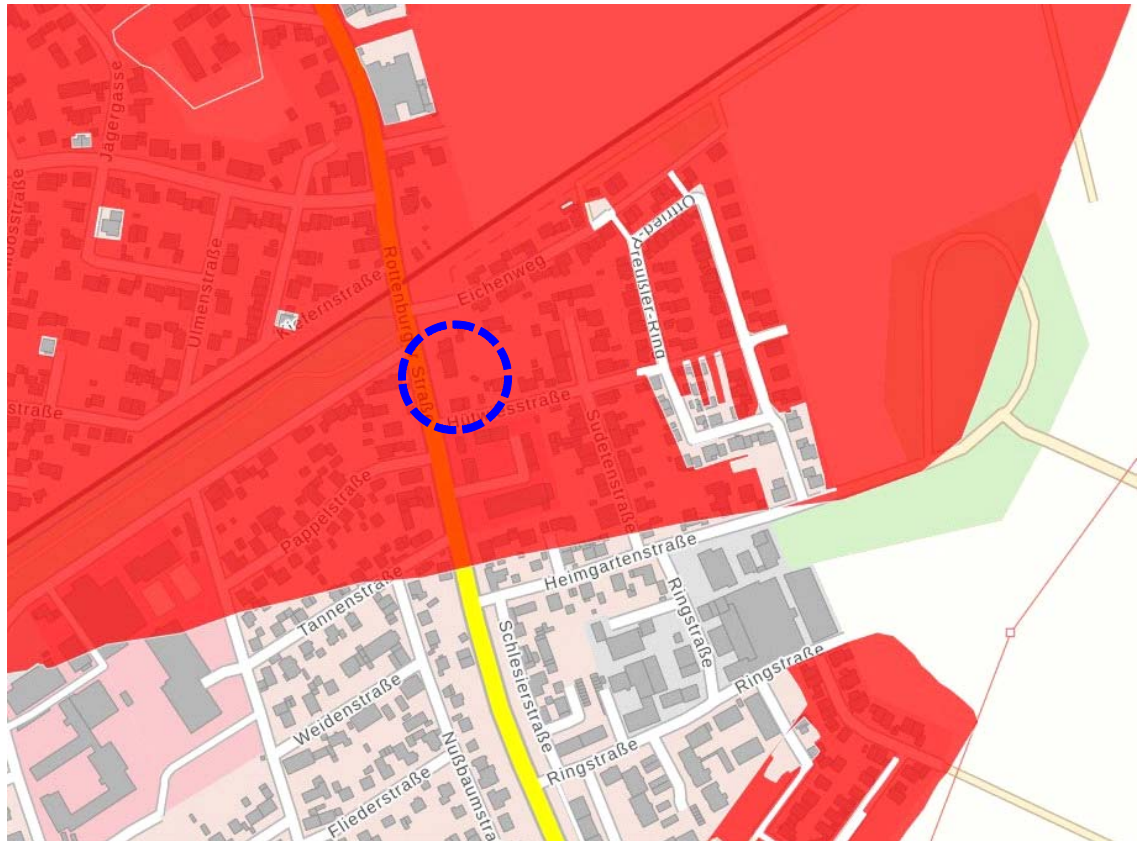
0.2.1. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für die Pflanzung von Einzelbäumen wird die Verwendung von standortgerechten heimischen Bäumen festgesetzt. Die Bepflanzung muss in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen, die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden..

TEXTLICHE HINWEISE

A. DENKMALSCHUTZ

Im Planungsgebiet befindet sich eine Teilfläche des bekannten Bodendenkmals mit der Nr. **D-2-7438-0413 „Siedlung des frühen und späten Mittelalters sowie Körpergräber des frühen Mittelalters“**. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich im Änderungsbereich dargestellt.



Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 11.08.2022
Bodendenkmäler rot schraffiert, Geltungsbereich siehe blauer Kreis

Art. 7 DSchG

Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) ¹ Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. ² Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

(2) ¹ Die Bezirke können durch Verordnung bestimmte Grundstücke, in oder auf denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, zu Grabungsschutzgebieten erklären. ² In einem Grabungsschutzgebiet bedürfen alle Arbeiten, die Bodendenkmäler gefährden können, der Erlaubnis. ³ Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend. ⁴ Grabungsschutzgebiete sind im Flächennutzungsplan kenntlich zu machen.

(3) Absatz 1 und Absatz 2 Satz 2 gelten nicht für Grabungen, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlaßt werden.

(4) ¹ Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann. ² Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.

(5) ¹ Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege festgestellt hat, daß ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht. ² Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.

TEXTLICHE HINWEISE

B. WASSERWIRTSCHAFT

Niederschlagswasserbeseitigung:

Bei neu zu errichtenden Gebäuden hat die Niederschlagswasserbeseitigung nach den aktuellen Regeln der Technik zu erfolgen, es ist also vorrangig über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Es wurden Flächen für die Versickerung festgesetzt.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) sind zu beachten. Sollte eine Versickerung nach dem aktuellen Stand der Technik und den Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) nicht möglich sein, ist eine Einleitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal möglich. Vor der Einleitung ist das Niederschlagswasser zwingend durch geeignete Rückhalteeinrichtungen zu puffern.

Grobdimensionierung der Versickerungsfläche:

Auf Grundlage der festgesetzten GRZ von 0,4 und der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung von 100% für Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw. wird die maximale Versiegelungsfläche ermittelt.

Bei der vorliegenden Planung ergibt dies bei 2102 m² Grundstücksfläche eine maximale Versiegelungsfläche von $2102 \times 0,8 = 1682$ m². Nach einem vom LfU herausgegebenen Praxisratgeber zur Regenwasserversickerung wird der Flächenbedarf für Muldenversickerung abhängig von der Wasserdurchlässigkeit des Bodens mit 10% bis 20% für mittlere Niederschlagsverhältnisse in Bayern angegeben. (Siehe hierzu den beiliegenden Praxisratgeber „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt, Seite 36)

Die im Deckblatt ausgewiesenen Versickerungsflächen umfassen zusammen 308 m², was einem Anteil von gut 18 % der Maximalen Versiegelungsfläche entspricht. Es ist somit festzustellen, dass die ausgewiesenen Versickerungsflächen bei guter bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit des Bodens für die maximale Versiegelungsfläche ausreichen. Es soll darauf geachtet werden die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Zufahrts- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen (z.B. Rasengittersteine).

C. HINWEISE REGIERUNG VON NIEDERBAYERN - GEWERBEAUFSICHTSAMT

Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

D. HINWEISE DES MARKTBAUAMTS

Eine erforderliche Bordsteinabsenkung hat auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen, gleiches gilt für die eventuell erforderliche Versetzung von Lichtmasten bzw. Verteilerkästen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat Ergolding hat in der Sitzung vom 02.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Am Anger“ durch Deckblatt 6 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 07.09.2022 hat in der Zeit vom 12.09.2022 bis 12.10.2022 stattgefunden.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 07.09.2022 hat in der Zeit vom 12.09.2022 bis 12.10.2022 stattgefunden.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zu dem Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. SATZUNG

Die Marktgemeinde Ergolding hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die Änderung des Bebauungsplans „Am Anger“ durch Deckblatt 6 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ergolding, den

.....
Erster Bürgermeister Strauß

7. AUSGEFERTIGT

Ergolding, den

.....
Erster Bürgermeister Strauß

8. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplandeckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Bebauungsplandeckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ergolding, den

.....
Erster Bürgermeister Strauß

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Der Marktgemeinderat Ergolding hat am 02.06.2022 beschlossen, den Bebauungsplan "Am Anger" durch Deckblatt Nr. 6 zu ändern.

2. HINWEISE ZUR PLANUNG

2.1. Bestand

Der Bebauungsplan „Am Anger“ stammt aus dem Jahr 2001 und liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Ergolding. Die Änderung betrifft die Fl.-Nr. 2981/109 und 2967/6 der Gemarkung Ergolding. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt insgesamt ca. 2102 m² (mit CAD gemessen). Als Nutzungsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Änderungsbereich sind bisher zwei Bauparzellen für zwei Einzelhäuser mit 2 Vollgeschossen und insgesamt 4 Wohneinheiten festgesetzt. Es befindet sich ein Wohngebäude auf dem südlichen Grundstück, auf dem nördlichen Grundstück befindet sich Steinmetzbetrieb, der seinen Betrieb verlagern möchte. Grünordnerische Festsetzungen finden sich nicht im Änderungsbereich.

2.2. Änderungen

Geplant wird die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten sowie die zugehörigen Stellplätze, die zum Teil als offene Stellplätze und zum Teil in Carports geplant werden. Folgende Änderungen sind zur Umsetzung der Planung notwendig:

- Festsetzung von Baufenstern für zwei Einzelhäuser, Balkone, Carports und Stellplätze
- Festsetzungen für Gebäudetyp Einzelhaus mit Pultdach sowie Wand- und Firsthöhen
- Festsetzung von 3 Vollgeschossen, Erhöhung der GFZ auf 0,9
- Abweichende Bauweise für Carports und nördliche Baugrenze
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen
- Festsetzung von Versickerungsflächen für die Niederschlagswasserversickerung

2.3. Hinweise zur Planung

Die Planänderung soll die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit 3 Vollgeschossen und jeweils 6 Wohneinheiten im Bereich des Grundstückes ermöglichen. Die Erhöhung der Geschosshöhe ist städtebaulich aufgrund der Umgebungsbebauung vertretbar. Infolge der Erhöhung der Geschosshöhe wird auch die Geschossflächenzahl von 0,7 auf 0,9 erhöht. Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,4 unverändert, jedoch wird die zulässige Überschreitung der GRZ von 50 % auf 100 % erhöht, was aufgrund der hohen Stellplatzzahl erforderlich wird. Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen erfolgt in absoluten Höhen, um dem Bestimmtheitsgrundsatz Rechnung zu tragen. Im Bereich der Hütwiesstraße wurde eine Referenzhöhe (OK Kanaldeckel) eingezeichnet.

Die Abstandsflächenregelung nach BayBO wird angewendet mit Ausnahme der Carports an der östlichen Grenze sowie aufgrund der bestehenden Grenzbebauung an der nördlichen Grenze abweichende Bauweise für die nördliche Baugrenze.

Es werden planerische Festsetzungen getroffen zur Lage der Stellplätze und der Carports.

Grünordnerische Festsetzungen sind durch die Planänderung nicht berührt, im Deckblatt werden jedoch Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen (Straßenraumbegrünung) getroffen.

Durch die Planänderung soll eine Nachverdichtung durchgeführt werden. Nachverdichtung bzw. Nutzung der innerörtlichen Flächenressourcen gehört zu den übergeordneten Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung.

3. BAULEITPLANVERFAHREN

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20000 m² beträgt, wird die Änderung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Somit ist kein Umweltbericht nach §2a BauGB zu erstellen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht zu erbringen.