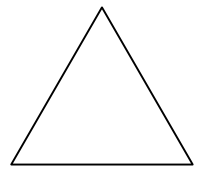


# Bebauungsplandeckblatt Nr. 5

## 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.

**VORENTWURF**

# 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 20. März 2023

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

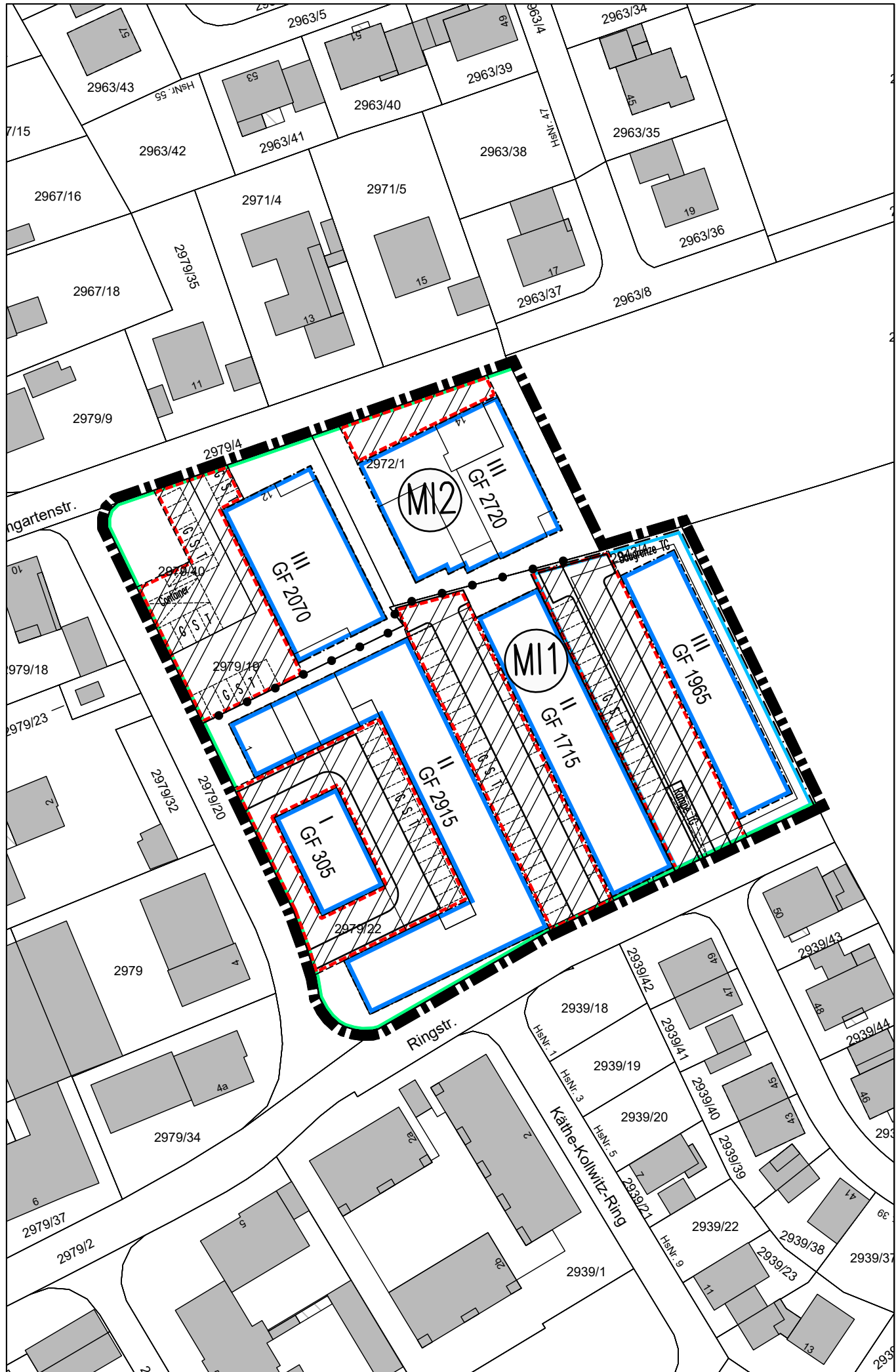
Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.  
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!  
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des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

Vorentwurf: 20.03.2023  
Entwurf:

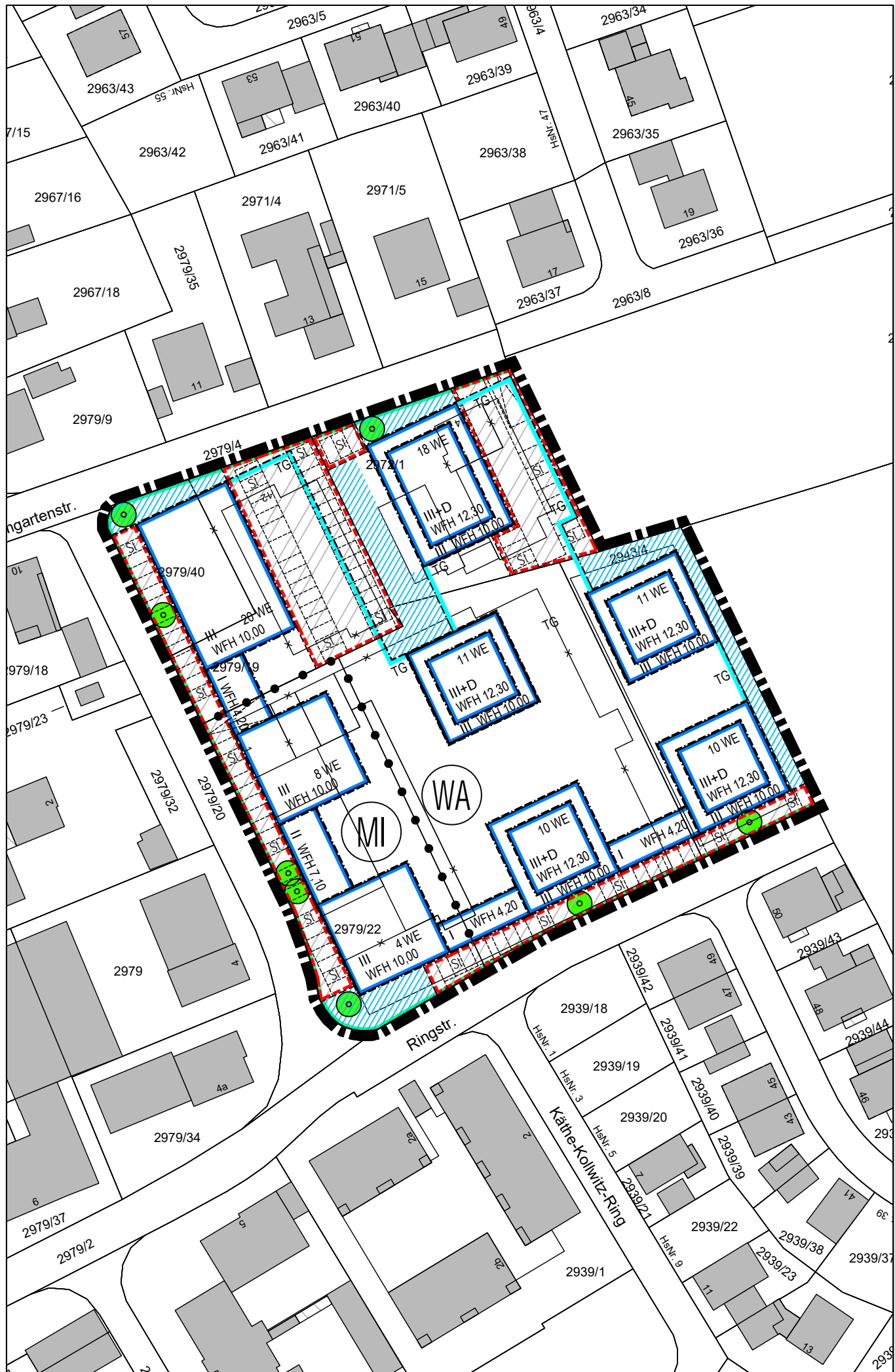
Bearbeitung: Ascher  
Zeichnungsnummer: BD 2021-3432/Vorentwurf

# BEBAUUNGSPLAN (DECKBLATT 2)

M 1:1000



# ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 5 M 1:1000



# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

### 1.1. Wohnbauflächen

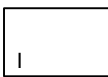
- 1.1.1.  **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)


### 1.2. Gemischte Bauflächen

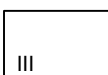
- 1.2.2.  **Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1.  Als Höchstgrenze ein Vollgeschoß

- 2.2.  Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und Obergeschoß

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

- 2.4.  Als Höchstgrenze vier Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß, 2 Obergeschosse und ein zurückversetztes Dachgeschoß.

- 2.5. 8 WE Maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude z. B. 8 Wohneinheiten

- 2.6. WFH 9,50 Maximale Wand- und Firsthöhe in m bezogen auf OK FFB EG

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

- 3.5.1.  Baugrenze

- 3.5.2.  Baugrenze für Tiefgarage





- 3.5.3.  Baugrenze für Verkehrsflächen und Stellplätze

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


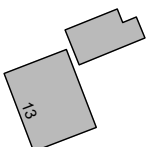
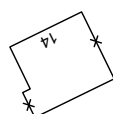


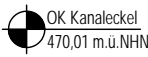
- 6.1.  Straßenbegrenzungslinie

- 6.2.  Flächen für Zufahrten, Stellplätze und TG-Rampen, privat

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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.  Baum der Wuchsklasse II, privat (Fests. 0.2.4.)
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
- 15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplandeckblatts Nr. 5  
(= Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblatts Nr. 2)
- 15.14.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,  
hier: Abgrenzung zwischen Gebieten MI und WA  
(Fests. 1.2.2. n. § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 8 BauNVO)

# PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN
- 16.1.  Flurstücksgrenze
- 16.2.  Flurstücksnummern
- 16.3.  Bestehendes Gebäude  
mit Eintragung der Hausnummer
- 16.4.  Bestehendes Gebäude  
abzurechen
17. VERSCHIEDENES
- 17.1.  Vorgeschlagene Stellplatzanordnung
- 17.2.  Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt (vorgeschlagen)
- 17.3.  Referenzhöhe für NNH-Höhen  
= Bezugspunkt Wandhöhen  
(OK Kanaleckel)

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. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.1.1.1. **0,4** zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

0.1.1.2. **1,2** zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

#### 0.1.1.3. 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)

### 0.1.2. GEBÄUDE

0.1.2.1. Zur Festsetzung der Ziffern 2.1. bis 0.2.4.

Dachform:

Begrüntes Flachdach oder Pultdach  
Auf den Dächern Gebäudebereiche nach Planzeichen 2.1. und 2.2. sowie im Rücksprungbereich im 3. OG der Gebäude nach Planzeichen 2.4. sind auch Dachterrassen zulässig.

Dachneigung:

5° bei Pultdach

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

0.1.3.1. Es gelten die durch Planzeichen 2.5. festgesetzten Obergrenzen je Wohngebäude.

### 0.1.4. ABSTANDSFLÄCHEN

0.1.4.1. Die Abstandsflächenregelung nach BayBO wird nicht angeordnet.

### 0.1.5. ZAHL DER STELLPLÄTZE

0.1.5.1. Für die Anzahl und Gestaltung der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Erdgolding

### 0.1.6. WANDHÖHEN

Die im Plan. festgesetzten maximalen Wandhöhen (Planzeichen 2.6) beziehen sich auf OK FFB EG (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss. Die maximale Höhe der OK FFB EG wird festgelegt mit 386,30 m. ü. NHN.

### 0.1.7. Erneuerbare Energien

Die Anbringung von Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung sowie von Photovoltaikmodulen zur Stromerzeugung auf den Dächern ist zulässig, soweit diese mindestens 1,0 m von den Dachrändern abgerückt montiert werden.

### 0.1.8. Ableitung Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist primär auf dem Grundstück zu versickern. Um die Belastung für die öffentliche Kanalisation zu minimieren, ist ein Ablauf in das Kanalsystem auf max. 10 l / s zu drosseln.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.2. Grünordnung

0.2.1. Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.

0.2.2. Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden.

0.2.3. Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als befestigte Flächen benötigt werden, sind als Wiesen, Rasen oder Pflanzflächen anzulegen, zu gestalten und gärtnerisch zu unterhalten. Dies gilt auch für Flächen auf den Tiefgaragen.

0.2.4. Bäume der Wuchsklasse 2

Es sind gemäß Planzeichen 13.1. Bäume der Wuchsklasse 2 zu pflanzen und zu pflegen. Obstbäume sind bevorzugt als Hochstamm zu verwenden. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang

Es sind die Gehölze der folgenden Artenliste zu verwenden:

Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Eberesche	(Fraxinus excelsior)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Walnuß	(Juglans regia)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwergkirsche	(Prunus fruticosa)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Holzapfel	(Malus sylvestris)



# TEXTLICHE HINWEISE

## A. DENKMALSCHUTZ

Im Planungsgebiet ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

### Art. 8 DSchG

#### Auffinden von Bodendenkmälern

1) <sup>1</sup> Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. <sup>2</sup> Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. <sup>3</sup> Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. <sup>4</sup> Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## B. WASSERWIRTSCHAFT

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Bestand im Trennsystem. Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Regenwasser über geeignete Anlagen zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist vom jeweiligen Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Die Ableitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalsystem wird auf maximal 10 l/s begrenzt. Bei Entsiegelungen ist grundsätzlich auf die sickerfähige Ausführung zu achten, so dass die neu entstehenden Freiflächen durchlässiger sind.

Durch den Bau von Tiefgaragen können wasserrechtliche Tatbestände betroffen sein. So kann eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, die rechtlich zu behandeln wäre und ein Eingriff ins Grundwasser ist ebenfalls zu berücksichtigen. Je nach Größe und Tiefe der Anlage kann der Grundwasserstrom beeinflusst sein. Dem wäre durch technische Maßnahmen (z.B. Grundwasserüberleitung) zu begegnen. Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen. Mit aufsteigendem Grundwasser ist zu rechnen.

## C. 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 12.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Am Anger“ durch Deckblatt 5 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.07.2022 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 5 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