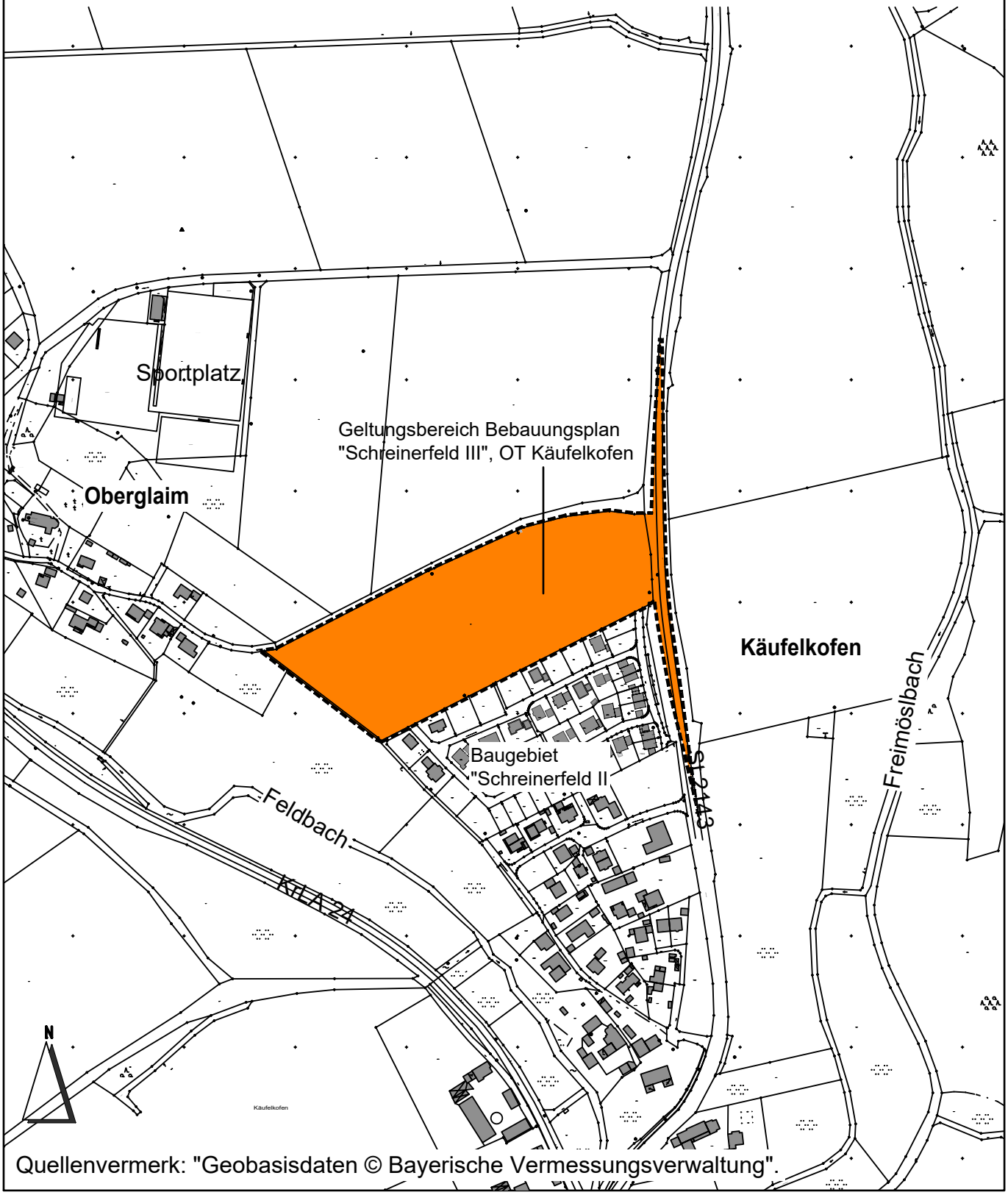
Markt Ergolding - Landkreis Landshut
Bebauungsplan "Baugebiet Schreinerfeld III, Ortsteil Käufelkofen"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Endfassung vom 25.10.2018

Übersichtsplan M 1:5.000



Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".

PRÄAMBEL

Der Markt Ergolding erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 15.05.2018 (GVBl. S.260), 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 10.07.2018 (GVBI. S. 523) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Satzung

Inhalt:
- A. Planzeichnung M 1: 1.000
- B. Festsetzung durch Planzeichen
- C. Hinweise durch Planzeichen
- D. Festsetzungen duch Text
- E. Hinweise durch Text
- F. Verfahrensvermerke

Anhang: Begründung zur Satzung

Planungsstand:
- Vorentwurf: 07.06.2018
- Entwurf: 09.08.2018
- Satzungsbeschluss: 25.10.2018
- Datum des Inkrafttretens nach § 10 BauGB:

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

.....

Eckhard Emmel
Stadtplaner
Landschaftsarchitekt

Markt Ergolding:

Lindenstraße 25
84030 Ergolding

.....

1.Bürgermeister Strauß

A. Planzeichnung M 1:1.000 — Markt Ergolding - Bebauungsplan "Baugebiet Schreinerfeld III, Ortsteil Käufelkofen"

Endfassung vom 25.10.2018

Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".

B. Festsetzungen durch Planzeichen

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

B.1.1

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, mit Nummer , z.B. 1
Einschränkungen gemäß textlichen Festsetzungen Punkt D.1

B.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18, 19 BauNVO)

B.2.1 II
Maximal zulässige Zahl der Geschosse: Zwei
Entweder Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss = Gebäudetyp 1 (EG+DG, Vgl. Ziffer D.2.2.1)
oder
Erdgeschoss und ein Vollgeschoss = Gebäudetyp 2
(EG+OG, Vgl. Ziffer D.2.2.2).

(Für Parzellen 4-11, 14-21, 23-31, 35-43)

B.2.2

Zwingend zwei Geschosse
Erdgeschoss und ein Vollgeschoss = Gebäudetyp 2
(EG+OG, Vgl. Ziffer D.2.2.2).

(Für Parzellen 44a + 44b)

B.2.3 III (U+E+D)
Maximal zulässige Zahl der Geschosse: drei
Untergeschoss, Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss = Gebäudetyp 3
(UG+EG+DG, Vgl. Ziffer D.2.2.3)

(Für Parzellen 12,13, 22 und 32-34)

B.2.4

Zwingend drei Geschosse in Form von
Erdgeschoss, Obergeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss = Gebäudetyp 6 (EG+OG+DG, Vgl. Ziffer D.2.2.6)
oder
Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss = Gebäudetyp 5
(EG+1.OG+2.OG, Vgl. Ziffer D.2.2.5).

(Für Parzelle 1)

B.2.5

(U+E+D)
Zwingend drei Geschosse in Form von
Untergeschoss, Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss = Gebäudetyp 3
(UG+EG+DG, Vgl. Ziffer D.2.2.3)

(Für Parzelle 2a + 2b, 3a +3b, 45a)

B.2.6

(U+E+I)
Zwingend drei Geschosse in Form von
als Vollgeschoss ausgebautes Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss = Gebäudetyp 4
(UG+EG+OG, Vgl. Ziffer D.2.2.4).
(Für Parzelle 45a)

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.2.7 III (U+EG+I+D)

Zwingend drei Geschosse in Form von
Nicht als Vollgeschoss ausgebautes Untergeschoss, Erdgeschoss Obergeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss = Gebäudetyp 7 (Für Parzelle 45b)
(UG+EG+OG+DG, Vgl. Ziffer D.2.2.7)
oder

III (U+EG+II)

Nicht als Vollgeschoss ausgebautes Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss = Gebäudetyp 8
(UG+EG+1.OG+2.OG, Vgl. Ziffer D.2.2.8).
(Für Parzelle 45b)

B.3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

B.3.1 Baugrenze

B.3.2 Ga — Baugrenze für Garagen/Carport

B.3.3 TG — Baugrenze für Tiefgarage

B.3.4 E — Nur Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig

B.3.5 D — Nur Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig

B.4. VERKEHRSFLÄCHEN:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit begleitendem Gehweg

B.4.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigte Straßenfläche mit besonderer Gestaltung

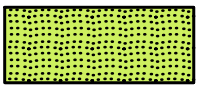
B.4.3 FW — Öffentlicher Fussweg

B.4.4 Straßenbegrenzungslinie

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.5. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

B.5.1  Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

B.5.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Regenrückhaltung, Retentionsflächen und Sicherung von Infrastruktur-Leitungen

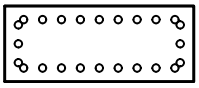
B.6. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

B.6.1 Umgrenzung der Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Ausführung als natürliche Erdbecken / Mulden

B.7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

B.7.1  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mindestens 50 % der Fläche sind gemäß Ziffer D.10.2.3 der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen

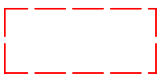
B.7.2 zu pflanzender Baum, öffentlich

B.7.3 zu pflanzender Baum, privat in der Lage verschiebbar

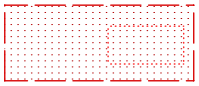
B.8. SONSTIGE PLANZEICHEN.

B.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

B.8.2 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (z.B. unterschiedliche GRZ, max. zulässige Geschosse).

B.8.3  Baugrenze von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

B.8.4 8 St Stellplatz, mit Angabe Anzahl, z.B. 8

B.8.5  Baugrenze von privaten Flächen für den Nachweis von zusätzlich erforderlichen Stellplätzen bei Errichtung einer weiteren Wohneinheit (mit Darstellung einer beispielhaften Anordnung)

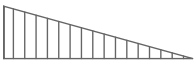
B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.8.6

Fassaden mit besonderen Schallschutzanforderungen bzw. Schallschutzauflagen, Vgl. Festsetzung durch Text D.8.

B.8.7

Anbauverbotszone zur St 2143 gem. Art. 23 BayStrWG:
(beidseits vom äußeren Rand der Fahrbahndecke 20,0 m)

B.8.8 

Sichtfläche mit Konstruktionslänge von jeweils 200 m
(siehe Festsetzung durch Text, Nr. D.6.6)

B.8.9

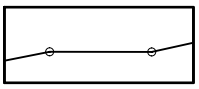
Höhenbezugspunkt (= OK Randstein Straße) für die Bemessung der Wandhöhe des Hauptgebäudes der jeweils angrenzenden Parzelle, z.B. Parzelle 1. (siehe Festsetzung D.2.2)

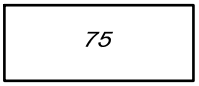
B.8.10

Zwingend einzuhaltende Hauptfirstrichtung

C. Hinweise durch Planzeichen

C.1. KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN:

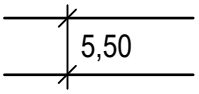
C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

C.1.2 

Flurstücks-Nummern

C.1.3 vorhandene Gebäude

C.2. KENNZEICHNUNGEN:

C.2.1 

Maßzahlen (in Meter)

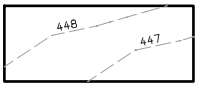
C.2.2

Nummer der geplanten Parzelle, hier z.B. 1

C.2.3 Vorgeschlagene, neu zu vermessende Grundstücksteilung

C.2.4 Garagenzufahrt

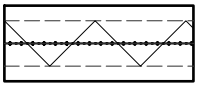
C.2.5 Tiefgaragen- / Grundstückszufahrt

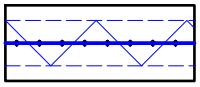
C.2.6 

Bestehende Höhenschichtlinien (nachrichtliche Übernahme, Vermessung IB Martin Huber, 03.08.2017)

C.2.7 geplante Linksabbiegespur (St 2143) nachrichtliche Übernahme: Planung IB Ferstl, 24.04.2018

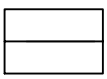
C.2.8 vorhandene Straßenkante St 2143, nachrichtliche Übernahme IB Ferstl

C.2.9  Vorhandene unterirdische Leitung der Wasserversorgung (Nachrichtliche Übernahme, ZV Rottenburger Gruppe) mit Ramm- und Überbauverbot im Schutzzonenbereich 3,0 m beidseits der Leitung sowie Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Marktes Ergolding und des Zweckverbandes Rottenburger Gruppe (Vgl. Hinweis E.5)

C.2.10  Geplante unterirdische Leitung der Wasserversorgung ZV Rottenburger Gruppe mit Ramm- und Überbauverbot im Schutzzonenbereich 3,0 m beidseits der Leitung sowie Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Marktes Ergolding und des Zweckverbandes Rottenburger Gruppe (Vgl. Hinweis E.5)

C.2.11 Vorhandene unterirdische Leitung der Wasserversorgung, zu verlegen (Nachrichtliche Übernahme, ZV Rottenburger Gruppe)

C.2.12 Durchfahrt nicht zulässig

C.2.13  Vorschlag Gebäude

D. Festsetzungen durch Text

D.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

D.1.1 Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.

D.1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

D.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

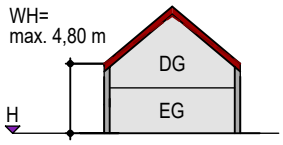
D.2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO beträgt für das WA 1 (Allgemeines Wohngebiet) 0,35, für das WA 2 und 3 (Allgemeines Wohngebiet) jeweils 0,4.

D.2.2 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bestimmt sich aus dem Höhenunterschied zwischen dem jeweils planlich festgesetzten Höhenbezugspunkt B.8.9 (OK Randstein neue Erschließungsstraße) und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachaußenhaut.

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bemisst sich nach folgenden Schemaschnitten:

D.2.2.1 **Gebäudetyp 1 (EG+DG)**
Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss

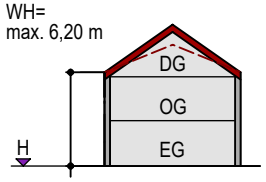
Einzelhaus (Parzellen 4-11, 14-21, 23-31, 35-43)



Dachform : Satteldach
Dachneigung: 35°- 40°.
Wandhöhe: 4,80 m ab Höhenbezugspunkt H
(Oberkante Randstein Straße)

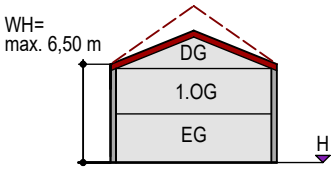
D.2.2.2 **Gebäudetyp 2 (EG+OG)**
Erdgeschoss und Obergeschoss

Einzelhaus (Parzellen 4-11, 14-21, 23-31, 35-43)



Dachform : Satteldach, Walmdach
Dachneigung: 22°- 35°.
Wandhöhe: 6,20 m ab Höhenbezugspunkt H
(Oberkante Randstein Straße)

Doppelhaus (Parzellen 44a + b):

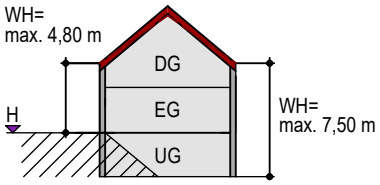


Dachform : Satteldach
Dachneigung: 22°- 35°.
Wandhöhe: 6,50 m ab Höhenbezugspunkt H
(Oberkante Randstein Straße)

D. Festsetzungen durch Text

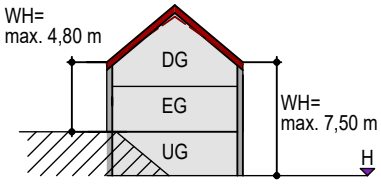
D.2.2.3 **Gebäudetyp 3 (UG+EG+DG)**
Untergeschoss und Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss

Einzelhaus (Parzellen 12, 13, 32-34)



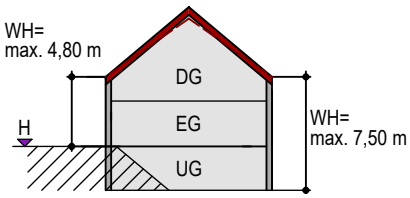
Dachform : Satteldach
Dachneigung: 35°- 40°.
Wandhöhe: 4,80 m bergseitig ab Höhenbezugspunkt H (Oberkante Randstein Straße) und 7,50 m talseitig ab OK FOK UG

Einzelhaus (Parzelle 22):



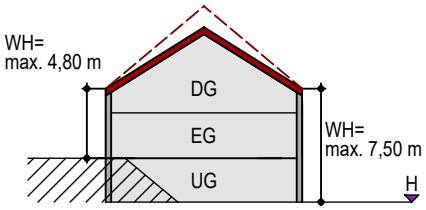
Dachform : Satteldach
Dachneigung: 35°- 40°.
Wandhöhe: 7,50 m talseitig ab Höhenbezugspunkt H (Oberkante Randstein Straße) und max. 4,80 m bergseitig ab OK FOK EG

Doppelhaus (Parzellen 2a + b, 3a + b):



Dachform : Satteldach
Dachneigung: 35°- 40°.
Wandhöhe: 4,80 m bergseitig ab Höhenbezugspunkt H (Oberkante Randstein Straße) und 7,50 m talseitig ab OK FOK UG

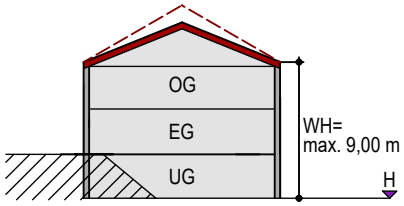
Einzelhaus MFH (Parzelle 45a):



Dachform : Satteldach
Dachneigung: 32°- 40°.
Wandhöhe: 7,50 m talseitig ab Höhenbezugspunkt (Oberkante Randstein Straße) und 4,80 m bergseitig ab OK FOK EG

D.2.2.4 **Gebäudetyp 4 (UG+EG+OG)**
Untergeschoss und Erdgeschoss und Obergeschoss

Einzelhaus MFH (Parzelle 45a):

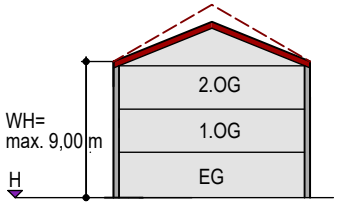


Dachform : Satteldach
Dachneigung: 22°-30°.
Wandhöhe: 9,00 m talseitig ab Höhenbezugspunkt (Oberkante Randstein Straße) und 4,80 m bergseitig ab OK FOK EG

D. Festsetzungen durch Text

D.2.2.5 **Gebäudetyp 5 (EG+1.OG+2.OG)**
Erdgeschoss und 1.Obergeschoss und 2.Obergeschoss

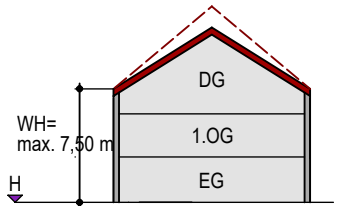
Einzelhaus (Parzelle 1):



Dachform : Satteldach
Dachneigung: 22°- 30°.
Wandhöhe: 9,00 m ab Höhenbezugspunkt H
(Oberkante Randstein Straße)

D.2.2.6 **Gebäudetyp 6 (EG+OG+DG)**
Erdgeschoss und Obergeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss

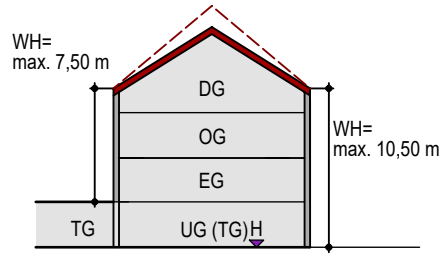
Einzelhaus (Parzelle 1):



Dachform : Satteldach
Dachneigung: 32°- 40°.
Wandhöhe: 7,50 m ab Höhenbezugspunkt H
(Oberkante Randstein Straße)

D.2.2.7 **Gebäudetyp 7 (UG+EG+OG+DG)**
Nicht als Vollgeschoss ausgebautes Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss

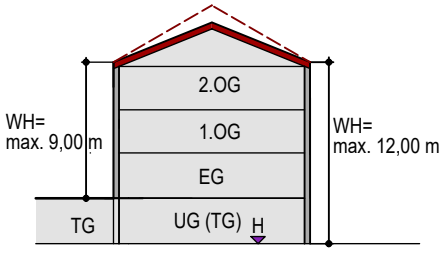
Einzelhaus MFH (Parzelle 45b):



Dachform : Satteldach
Dachneigung: 32°- 40°.
Wandhöhe: 10,50 m talseitig ab Höhenbezugspunkt
(Oberkante Randstein Straße)
und 7,50 m bergseitig ab OK FOK EG

D.2.2.8 **Gebäudetyp 8 (UG+EG+1.OG+2.OG)**
Nicht als Vollgeschoss ausgebautes Untergeschoss, Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und 2.Obergeschoss

Einzelhaus MFH (Parzelle 45b):



Dachform : Satteldach
Dachneigung: 22°-30°.
Wandhöhe: 12,00 m talseitig ab Höhenbezugspunkt
(Oberkante Randstein Straße)
und 9,00 m bergseitig ab OK FOK EG

D. Festsetzungen durch Text

D.3 BAUWEISE, ABSTANDSFLÄCHEN, ÜBERSCHREITEN VON BAUGRENZEN

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

D.3.2 Festsetzung der Höhe von Grenzgaragen durch abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO und der Höhenlage der Garagen nach § 9 Abs. 3 BauGB:
Die Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude, die als Grenzbebauung errichtet werden, darf an der im Zufahrtsbereich liegenden Gebäudemitte der straßenzugewandten Seite 3,00 m über der nächstgelegenen höchsten Oberkante der Geh- bzw. Fahrbahnkante nicht überschreiten.
Die max. EG-Fußbodenoberkante der Garage und Nebengebäude, darf die Höhe der nächstgelegenen, höchsten Oberkante der Geh- bzw. Fahrbahnkante nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

D.3.3 Die Garagen und Nebenbegäude sind als Grenzbebauung zulässig, d.h. dürfen bis an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

D.3.4 Für die als Grenzbebauung errichteten Nebengebäude oder die als Grenzbebauung gemäß D.3.3 errichteten Garagen ist die Errichtung eines Kellers zulässig.

D.3.5 Im WA 1 wird gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Gültigkeit von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
Dies gilt nicht für die unter D.3.2 festgesetzte abweichende Bauweise.

D.3.6 Im WA 3 sind Balkone und Vordächer außerhalb des Bauraums zulässig, sofern sie die Baugrenzen um nicht mehr als 1,8 m überschreiten.
Im WA 3 sind Laubengänge und Fluchttreppen außerhalb des Bauraums zulässig, sofern sie die Baugrenzen um nicht mehr als 3,0 m überschreiten und die Summe aller Vorbauten (einschl. Balkone und Vordächer) die Hälfte der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreitet.
Ab einer Wandhöhe von mehr als 7,50 m sind Fluchttreppen als zweiter Rettungsweg nachzuweisen.

D.4 ZAHL DER WOHNEINHEITEN
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB):

Je Wohngebäude als Einzelhaus sind im WA 1 maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Je Wohngebäude als Doppelhaushälfte ist im WA 2 maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Im WA 3 sind je Wohngebäude als Einzelhaus maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

D.5 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG

D.5.1 Dachform (Wohngebäude):

WA 1: symmetrisches Satteldach, Walmdach
WA 2: symmetrisches Satteldach
Aneinander gebaute Gebäude sind bezüglich der Höhe und Dachform der nachbarlichen Planung anzugleichen und profilgleich auszuführen, Vorrang genießt der zuerst Planende. (Datum des Bauantrageingangs beim Markt)
WA 3: symmetrisches Satteldach

Die zulässige Dachform ist zudem in den Schemaschnitten in Ziffer D.2.2 (Gebäudetypen 1 bis 8) ersichtlich.

D. Festsetzungen durch Text

D.5.2 Dachneigung (Wohngebäude):
Die zulässige Dachneigung für die einzelnen Gebäudetypen 1 bis 8 ergeben sich gemäß Schemaschnitten in Ziffer D.2.2.

Aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Hauptfirstrichtung sind profilgleich auszuführen.

D.5.3 Dachdeckung:
Hauptgebäude:
Zulässig sind Ziegel oder Dachstein (rot, braun, anthrazit) sowie Blechdach.
Nebengebäude:
Analog zum Hauptgebäude oder extensive Dachbegrünung

D.5.4 Dacheinschnitte:
Im WA 1 und WA2 sind Dacheinschnitte unzulässig.
Im WA 3 sind je Einzelhaus max. 3 überdachte Dacheinschnitte ("offene Zwerchgiebel") mit einer Einzelbreite von max. 4,0 m zulässig.

D.5.5 Dachgauben:
Zulässig auf Wohngebäuden ab 32° Dachneigung;
je 3,5 m Trauflänge ist eine Dachgaube mit einer max. Ansichtsfläche von 3,0 m² zulässig.
Der Abstand zur Giebelwand und zu benachbarten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen;

D.5.6 Dachflächenfenster:
Sind zulässig.

D.5.7 Zwerchgiebel, Wiederkehr:
Zulässig bei Wohngebäuden ab 32° Dachneigung
Im WA 1 und WA 2 ist pro Wohngebäude als Einzelhaus oder als Doppelhaushälfte nur ein Zwerchgiebel oder Wiederkehr zulässig.
Die max. Breite des Zwerchgiebels bzw. Wiederkehr darf 1/3 der Gesamttrauflänge des Haupthauses inkl. traufseitigem Dachüberstand betragen. Die Firstoberkante des Zwerchgiebels bzw. Wiederkehr muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
Im WA 3 sind pro Wohngebäude als Einzelhaus max. drei Zwerchgiebel bzw. Wiederkehr zulässig.
Die max. Breite darf 4,0 m nicht überschreiten. Die Firstoberkante des Zwerchgiebels bzw. Wiederkehr muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

D.5.8 Dachaufbauten:
Die Gesamtbreite aller Gauben und Zwerchgiebel darf im WA 1 und 2 maximal die Hälfte der Fassadenlänge eines Wohngebäudes, im WA 3 maximal 2/3 der Fassadenlänge eines Wohngebäudes betragen.
Pro Dachseite dürfen jeweils nur zwei der folgenden drei Elemente kombiniert werden: Dachgauben, Dachflächenfenster, Zwerchgiebel.

D.5.9 Dachüberstände:
Die Dachüberstände dürfen traufseitig und giebelseitig max. 0,80 m, bei Balkon max. 1,50 m betragen.

D.6 GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN, VERKEHRSFLÄCHEN

D.6.1 Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis max. 22° , Pultdächer mit einer Dachneigung von 8°-15° und begrünte Flachdächer zulässig.
Gemeinsame Grenzgebäude sind bezüglich der Höhe und Dachform der nachbarlichen Planung anzugleichen und profilgleich auszuführen, Vorrang genießt der zuerst Planende.
(Datum des Bauantrageingangs beim Markt)

D. Festsetzungen durch Text

D.6.2 Eine Einfriedung des Stauraums zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche zur Straße hin ist nicht zulässig.
Im Bereich von zwei direkt aneinander grenzenden, benachbarten Garagenzufahrten ist eine Einfriedung der Parzellen nicht zulässig.

D.6.3 Für die Anzahl und die Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Ergolding, in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans gültigen Fassung.

D.6.4 Die Flächen für die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Kiesbelag).

D.6.5 Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. B.3.2, B.3.3 und B.8.3 bis B.8.5 im Bebauungsplan sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

D.6.6 Sichtflächen:
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen (siehe B. 8.8) dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht 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. Ebensowenig 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.6.7 Überdeckung der Tiefgaragen:
Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mind. 0,60 m starken gefügestabilen Bodensubstratschicht (Zusammensetzung der Vegetationsschicht gemäß FLL-Richtlinien) einschließlich einer Dränschicht von max. 6 cm fachgerecht aufzubauen.
Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht einschließlich max. 6 cm Dränschicht auf mindestens 0,80 m zu erhöhen.
Die Tiefgarage darf sich oberirdisch nicht im Gelände abzeichnen.

D.6.8 Tiefgaragenaufgänge / -abgänge sind außerhalb der über- und unterbaubaren Flächen unzulässig.

D.7 <u>EINFRIEDUNGEN UND MAUERN</u>

D.7.1 Art:
Zu den Verkehrsflächen hin sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung und Metallzäune zulässig.

D.7.2 Höhe:
Straßenseitige Begrenzung:
Mindestens 1,00 m, höchstens 1,20 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante

Seitliche und rückwärtige Begrenzung:
Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen bis höchstens 1,50 m über Geländeoberkante zulässig. Bei Errichtung einer Mauer/Stützmauer (Vgl. D.7.4) sind Einfriedungen auf diesen Mauern mit einer max. Höhe von 0,90 m zulässig.

D.7.3 Sockel:
Es werden sockellose Einfriedungen empfohlen.
Bei Sockeln ist die Höhe auf 5 cm beschränkt.
Bei Einfriedungen muß zwischen Geländeoberfläche und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten werden, um einen Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen.

D. Festsetzungen durch Text

D.7.4 Mauern / Stützmauern:

Stützmauern sind im Bereich von Garagenzufahrten bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Oberkante Straße mit der Oberkante Gelände an der Grundstücksgrenze.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 12, 13, 32 bis 34 und im nördlichen Bereich der Parzellen 35 bis 45 außerhalb der Schutzstreifen der bestehenden Wasserleitung sind Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 0,80 m, gemessen ab OK anschließendem Gelände bzw. natürlicher Geländeoberkante, und ausschließlich in Form von Trockenmauern, zulässig.
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Stützmauern bis 0,80 m, gemessen ab Straßen- oder Gehsteigoberkante zulässig.
Zwischen den Parzellen sind Stützmauern bei Ausführung einer einseitigen Mauer mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig, bei einer Ausführung von beidseitigen Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m je Parzelle zulässig.

Im WA 3 sind Stützmauern zur Terrassierung des Geländes und zum Abfangen von Geländeniveaus mit einer Höhe von je max. 1,00 m zulässig. Die Summe der Terrassierungsmauern darf eine Gesamthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

D.8 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109 -1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen zur Orientierung von Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern, zu den Lärmpegelbereichen (LPB im Sinne der DIN 4109-1:2016-07) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer:

Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist.
Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämpften Lüftung auszustatten.
Die Lage der nachfolgenden Baufelder (entspricht Parzellennummern) ist der Planzeichnung zu entnehmen:

Baufeld 1

Etage	Himmelrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Erdgeschoss	Nord	III	Nein
	Ost	IV	Nein
	Süd	III	Nein
	West	I	Ja
1. Obergeschoss	Nord	IV	Nein
	Ost	V	Nein
	Süd	IV	Nein
	West	I	Ja
2. Obergeschoss	Nord	IV	Nein
	Ost	V	Nein
	Süd	IV	Nein
	West	I	Ja

D. Festsetzungen durch Text

Baufeld 2

Etage	Himmelrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Untergeschoss	Nord	II	Nein
	Ost	III	Nein
	Süd	II	Nein
	West	I	Ja
Erdgeschoss	Nord	III	Nein
	Ost	III	Nein
	Süd	III	Nein
	West	I	Ja
Dachgeschoss	Nord	III	Nein
	Ost	IV	Nein
	Süd	III	Nein
	West	I	Ja

Baufeld 3

Etage	Himmelrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Untergeschoss	Nord	III	Nein
	Ost	III	Nein
	Süd	II	Ja
	West	I	Ja
Erdgeschoss	Nord	III	Nein
	Ost	III	Nein
	Süd	II	Nein
	West	I	Ja
Dachgeschoss	Nord	III	Nein
	Ost	IV	Nein
	Süd	III	Nein
	West	I	Ja

Baufeld 4

Etage	Himmelrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Erdgeschoss	Nordost	III	Nein
	Nordwest	II	Ja
	Südost	II	Ja
	Südwest	I	Ja
1. Obergeschoss	Nordost	III	Nein
	Nordwest	II	Ja
	Südost	II	Nein
	Südwest	I	Ja

Baufeld 5

Etage	Himmelrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Erdgeschoss 1. Obergeschoss	Nordost	II	Nein
	Nordwest	II	Ja
	Südost	II	Ja
	Südwest	I	Ja

D. Festsetzungen durch Text

Baufeld 20

Etage	Himmelrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Erdgeschoss	Nordost	II	Nein
	Nordwest	I	Ja
	Südost	II	Ja
	Südwest	I	Ja
1. Obergeschoss	Nordost	II	Nein
	Nordwest	I	Ja
	Südost	II	Ja
	Südwest	I	Ja

Baufeld 21

Etage	Himmelrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Erdgeschoss	Nord	II	Ja
	Ost	II	Nein
	Süd	II	Ja
	West	I	Ja
1. Obergeschoss	Nord	II	Ja
	Ost	III	Nein
	Süd	II	Ja
	West	I	Ja

Baufeld 22

Etage	Himmelrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Untergeschoss	Nord	II	Ja
	Ost	III	Nein
	Süd	II	Ja
	West	I	Ja
Erdgeschoss	Nord	II	Ja
	Ost	III	Nein
	Süd	II	Ja
	West	I	Ja
1. Obergeschoss	Nord	II	Nein
	Ost	III	Nein
	Süd	II	Nein
	West	I	Ja

Baufeld 23

Etage	Himmelrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Erdgeschoss	Nord	II	Ja
	Ost	II	Nein
	Süd	II	Ja
	West	I	Ja
1. Obergeschoss	Nord	II	Ja
	Ost	II	Nein
	Süd	II	Ja
	West	I	Ja

D. Festsetzungen durch Text

Baufeld 24

Etage	Himmelrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Erdgeschoss	Nordost	II	Ja
	Nordwest	I	Ja
	Südost	II	Ja
1. Obergeschoss	Nordost	II	Nein
	Nordwest	I	Ja
	Südost	II	Ja

Baufeld

Etage	Himmelrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Erdgeschoss	Nordost	II	Ja
	Nordwest	I	Ja
	Südost	II	Ja
1. Obergeschoss	Nordost	II	Nein
	Nordwest	I	Ja
	Südost	II	Ja

Baufeld 43

Etage	Himmelrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Erdgeschoss 1. Obergeschoss	Nord	II	Ja
	Ost	II	Nein
	Süd	II	Ja
	West	I	Ja

Baufeld 44

Etage	Himmelrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Erdgeschoss	Nord	II	Ja
	Ost	III	Nein
	Süd	II	Ja
	West	I	Ja
1. Obergeschoss	Nord	II	Ja
	Ost	III	Nein
	Süd	II	Nein
	West	I	Ja

D. Festsetzungen durch Text

Baufeld 45a

Etage	Himmelrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Untergeschoss	Nord	II	Nein
	Ost	III	Nein
	Süd	III	Nein
	West	I	Ja
Erdgeschoss	Nord	III	Nein
	Ost	IV	Nein
	Süd	III	Nein
	West	I	Ja
1. Obergeschoss	Nord	III	Nein
	Ost	IV	Nein
	Süd	III	Nein
	West	I	Ja

Baufeld 45b

Etage	Himmelrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Untergeschoss	Nord	III	Nein
	Ost	IV	Nein
	Süd	III	Nein
	West	I	Ja
Erdgeschoss	Nord	IV	Nein
	Ost	V	Nein
	Süd	IV	Nein
	West	I	Ja
1. Obergeschoss	Nord	IV	Nein
	Ost	V	Nein
	Süd	IV	Nein
	West	I	Ja
2. Obergeschoss	Nord	IV	Nein
	Ost	V	Nein
	Süd	IV	Nein
	West	I	Ja

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und sich aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

Hinweis:
Die hier festgesetzten Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben.
Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahren durch den Bauwerber zu prüfen.

D. Festsetzungen durch Text

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften:
Alle unter D.8 zitierten Normen und Richtlinien können beim Markt Ergolding im Bauamt zu den Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.
Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).
Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

D.9 PUFFERUNG UND DROSSELUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

D.9.1 Um die Belastung für die öffentliche Kanalisation zu minimieren, ist das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten / zu puffern und dem Kanalsystem gedrosselt zuzuführen. Je m² überbauter und versiegelter Fläche sind 15 Liter Rückhaltevolumen nachzuweisen. Die Ablaufdrosselung ist mit 1 l / sec. vorzusehen.

D.10 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

D.10.1 Öffentliche Grünflächen

D.10.1.1 Für die zu pflanzenden Bäume entlang der St 2143 sind folgenden Arten zulässig:

- Acer platanoides 'Eurostar'	Spitzahorn
- Sorbus aria 'Majestica'	Mehlbeere
- Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere

D.10.1.2 Als Mindestpflanzqualität werden Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm festgesetzt.

D.10.2 Private Grundstücksflächen

D.10.2.1 Je 250 m² nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Baum oder Obstbaum zu pflanzen. In der Planzeichnung festgesetzte, zu pflanzende Bäume gemäß Ziffer B.7.3 werden angerechnet.

D.10.2.2 Entlang der Planstraße A ist im Vorgartenbereich der Parzellen 35 bis 45 gemäß Planzeichnung Ziffer B.7.3 jeweils ein Zierapfel zu pflanzen, entlang der Planstraße B im Vorgartenbereich der Parzellen 2a, 2b, 3a, 14 -bis 21 jeweils eine Zierbirne zu pflanzen.

Als Mindestpflanzqualität für diese Bäume werden Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm festgesetzt.

D.10.2.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrundstücken zur Ausbildung eines lockeren Ortsrandes
Parzellen 12,13, 32 bis 34:
Entlang der Westgrenze ist eine Anpflanzung mit standortgerechten Obstgehölzen, Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt. Mindestens 50% der umgrenzten Fläche gemäß Ziffer B.7.1 sind zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

D. Festsetzungen durch Text

Parzellen 35 bis 45:
Entlang der Nordgrenze ist eine Anpflanzung mit standortgerechten Sträuchern festgesetzt. Mindestens 50% der umgrenzten Fläche gemäß Ziffer B.7.1 sind zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Die Schutzzone der vorhandenen und neu zu verlegenden Wasserleitung mit Ramm- und Überbauverbot sind zu beachten, im Bereich dieser Schutzzone dürfen nur Sträucher und keine Bäume gepflanzt werden.

D.11 VER- UND ENTSORGUNG

D.11.1 Abfallwirtschaft:
Abfall- und Wertstoffbehälter müssen in die Einfriedung eingebunden oder in baulichen Zusammenhang mit Garagen bzw. Nebengebäuden errichtet oder müssen eingegrünt werden.

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, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.

E.1.2 Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße. Es ist mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub, usw.). Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden. Die Kosten für evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz von der Gemeinde zu tragen.

E.2 BODENDENKMALPFLEGE

E.2.1 Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas vom Landesamt für Denkmalpflege sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt. Unabhängig davon ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet unbekannte Bodendenkmäler befinden.
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 DSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.

E.3 OBERFLÄCHENWASSER

E.3.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.

E.3.2 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.3.3 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.3.4 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und v.a. Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu treffen und die Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu sichern. (z.B. weiße Wanne)

E.3.5 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftreffenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B.Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

E. Hinweise durch Text

E.4 ERDKABEL UND PFLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

E.4.1 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 Energieversorungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

E.4.2 Vorhandene Leitungen dürfen weder mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden noch in irgendeiner Form überbaut werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 404.
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 Energieversorungsunternehmen 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.
Die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen – Richtlinien für die Planung" ist zu beachten.
Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungs- und Leitungsanlagen nicht behindert werden.
Es wird auf die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.
Vor Beginn von Erdarbeiten ist bezüglich der vorhandenen Sparten der Bayernwerk Netz GmbH Planauskunft im Zeichenbüro (Tel.: 0871/96639-338; E-Mail: planauskunft-altdorf@bayernwerk.de) einzuholen.

E.4.3 Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Telekommunikation) sind soweit möglich innerhalb der für die öffentlichen Verkehrswege festgesetzten Flächen unterirdisch zu verlegen. (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

E.5 VORHANDENE HAUPTWASSERLEITUNG

Die genaue Lage und Höhe der nördlich verlaufenden, vorhandenen Hauptwasserleitung ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer beim Zweckverband Wasserversorgung, Rottenburger Gruppe, einzuholen. Die Mindestüberdeckung der Wasserleitung einschließlich der Schutzstreifen beträgt 1,50 m ab OK Rohr. Als Ausnahme vom generellen Ramm- und Überbauverbot können in Abstimmung mit dem Zweckverband Zaunfundamente und Einfriedungen zugelassen werden.

E.6 BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALTLASTEN

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

E.7 TERRASSEN

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Terrassennutzung auf einem grenzständigen Nebengebäude unzulässig ist.

E. Hinweise durch Text

E.8 UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHSFLÄCHENNACHWEIS:

Für das Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften nach § 13a BauGB bzw. § 13 Abs. 3 BauGB. Im Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.
Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, ein Ausgleichsflächennachweis entfällt..

E.9 KAMPFMITTEL/ FUNDMUNITION

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof und das Industriegebiet wurden im 2 Weltkrieg flächig bebombt. Die Distanz zum Planungsgebiet beträgt ca. 6 km. Es ist nicht vorweg bzw. kategorisch auszuschließen, dass Ausläufer der Bombardierung 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 Belegungen 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.

E.10 SCHUTZWÜRDIGKEIT DES OBERBODENS:

Grundsätzlich ist auf die Schutzwürdigkeit des wertvollen Gutes Oberboden zu achten. Da es sich vor allem bei der Flurnummer 75 um eine Fläche handelt, welche sehr hohe Bodenpunkte aufweist (62 - 68 Bodenpunkte), sollte im Zuge der weiteren Erschließungsplanung auch ein Bodenmanagementkonzept für eine Verwertung des ca. 40 cm hohen Oberbodens (ca. 15.000 m³) erstellt werden, um den Verlust dieses hochwertigen und knappen Gutes zu vermeiden bzw. zu minimieren.
Daher sollte möglichst eine hochwertige Bodenverwertung auf geeigneten Ackerflächen zum Erhalt oder Verbesserung der dort vorhandenen Bodenfruchtbarkeit angestrebt werden.
Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens ist im Vorfeld zu prüfen, ob es einer baurechtlichen Genehmigung bedarf, die vor Beginn der Maßnahmen einzuholen ist.
Weiterhin sind Analyseergebnisse nach den Angaben des Anhangs 1 und 2 Bundesbode nschutzverordnung (BBodSchV) des Materials, sowie der gewünschten Aufbringfläche dem Landratsamt Landshut, Sachgebiet 25, vorzulegen.

F. Verfahrensvermerke

F.1 **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs.1 BauGB):**

Der Marktgemeinderat des Marktes Ergolding hat in der Sitzung vom 19.01.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schreinerfeld III, Käufelkofen" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 06.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB.

F.2 **FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG :**

Der vom Marktgemeinderat gebilligte Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 07.06.2018 wurde mit Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018 öffentlich ausgelegt.

F.3 **FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG :**

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 hat in der Zeit vom 27.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018 stattgefunden.

F.4 **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB):**

Der vom Marktgemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 09.08.2018 wurde mit Begründung in der Zeit vom 03.09.2018 bis einschließlich 05.10.2018 öffentlich ausgelegt.

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

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 03.09.2018 bis einschließlich 05.10.2018 stattgefunden.

Ergolding, den ....
1. Bürgermeister

F.6 **SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB):**

Der Markt Ergolding hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 25.10.2018 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Ergolding, den ....
1. Bürgermeister

F.7 **AUSFERTIGUNG:**

Das Orginal dieses Bebauungsplans wurde am .....2018 ausgefertigt.

Ergolding, den ....
1. Bürgermeister

F. Verfahrensvermerke

F.8 **BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN:**

Der Beschluss dieser Satzung durch den Marktgemeinderat wurde am .....2018 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Satzung ist damit rechtsverbindlich.
Diese Satzung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des Par. 44 Abs. 3 u. 4 der Par. 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ergolding, den ....
1. Bürgermeister

A. Planzeichnung M 1:1.000 (Ausschnitt)

Markt Ergolding - Bebauungsplan "Baugebiet Schreinerfeld III, Ortsteil Käufelkofen"

Endfassung vom 25.10.2018

Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".