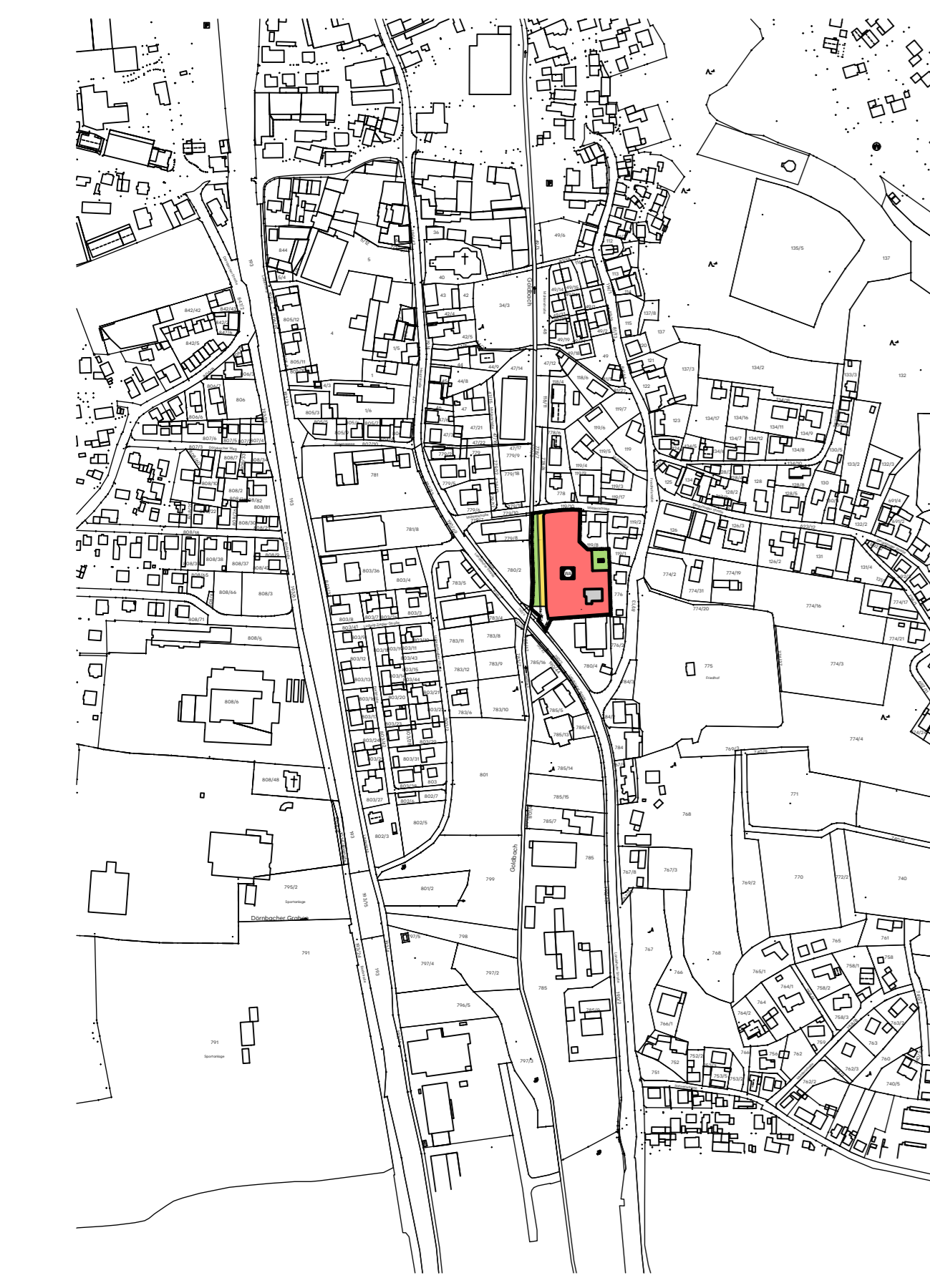


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 BAUWEISE
0.1.1 offen nach §22 Abs. 2 BauNVO
0.2 MINDESTGRÖSSE FÜR BAUGRUNDSTÜCKE
0.2.1 mind. 580 m²
0.3 GEBÄUDE
0.3.1 E1: Firstrichtung: die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich
Wandhöhe: max. 9,5 m, gemessen ab OK, gepl. Erschließungsstraße bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit OK Dachhaut in der Gebäudemitte
0.3.2 E2: Firstrichtung: die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich
Wandhöhe: max. 12,5 m, gemessen talseitig ab OK, Erschließungsstraße bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit OK Dachhaut in der Gebäudemitte

- 0.4 GELANDEGESTALTUNG
0.4.1 Stützmauern sind im Bereich der Garagenzufahrten bis 0,30 m Höhe zulässig.
0.4.2 Abgrabungen sind bis max. 0,5 m und Aufschüttungen sind bis max. 1,0 m ab natürlichem Gelände zulässig.
0.5 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE
0.5.1 Als Dachformen sind zulässig: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach
0.5.2 Je Wohneinheit bis 60 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz, je Wohneinheit über 60 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

- 0.5.3 Außerhalb der Baugrenzen sind zulässig:
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- offene PKW-Stellplätze und Carports
- Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen
- Tiefgaragen
0.6 ENFRIEDUNGEN
0.6.1 Holz- und Metallzäune sowie Schnitthecken und freiwachsende Hecken mit einer Höhe bis maximal 1,50 m sind zulässig.
0.7 ABSTANDSFLÄCHEN
0.7.1 Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
0.8 GRÜNORDNUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 5, 10, 15, 16, 17, 20 und 21 BauGB
0.8.1 öffentliche Grünflächen
0.8.1.1 Im Westen des Planungsgebietes, neben dem Goldberg, ist ein ca. 10 m breiter, sich nach Norden verschmälernder, Grünstreifen geplant.
0.8.2 private Grünflächen
0.8.2.1 Je Grundstück ist ein Obstbaum-Hochstamm (Pflanzenqualität H STU 8-10) zu pflanzen.
0.8.2.2 Die als "private Grünfläche, zu begrünen" festgesetzten Flächen sind als Rasen, Wiese, Beete, Stauden- und/oder Gehölzpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

- 0.8.3 Gehölzpflanzungen
0.8.3.1 Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN zu verwenden.
0.8.4 Leitungstrassen
0.8.4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch im öffentlichen und privaten Wege- und Straßenraum zu verlegen.
0.9 VERKEHRSFLÄCHEN - BELÄGE
0.9.1 öffentliche Verkehrsflächen
0.9.2 private Verkehrsflächen

TEXTLICHE HINWEISE

- A WASSER
A.1 Von den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser sollte zum Schutz der natürlichen Ressourcen als Brauchwasser genutzt werden.
A.2 Drainagewasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
A.3 Das Auftreten von Schichtwasser kann nicht ausgeschlossen werden.
A.4 Bei Baumaßnahmen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ist das DVWG-Regelwerk 125, zu beachten.
A.5 Im Hinblick auf sonstige Wassergefahren wie Starkregenereignisse und Sturzfluten, auch im bestehenden Bereich, wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die Wasserdichtheit der Gebäude bis 50 cm über GOK oder dem möglichen Straßenniveau vorzusehen.
B ENERGIE
B.1 In die Dachflächen integrierte Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.
B.2 Soweit Baum- und Strauchpflanzung innerhalb einer Abstandzone von beidseits 2,50 m von Erdkabeln vorgenommen werden, sind im Einvernehmen mit den zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
B.3 Falls die Verlegung von Anlagen zur Stromversorgung auf öffentlichem Grund nicht möglich ist, sind die zur Stromversorgung nötigen technischen Anlagen auf den Privatgrundstücken zu verlegen und zu platzieren und durch die Grundstückseigentümer dauerhaft zu dulden.
C DENKMALSCHUTZ
C.1 Wer Bodendenkmälern auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

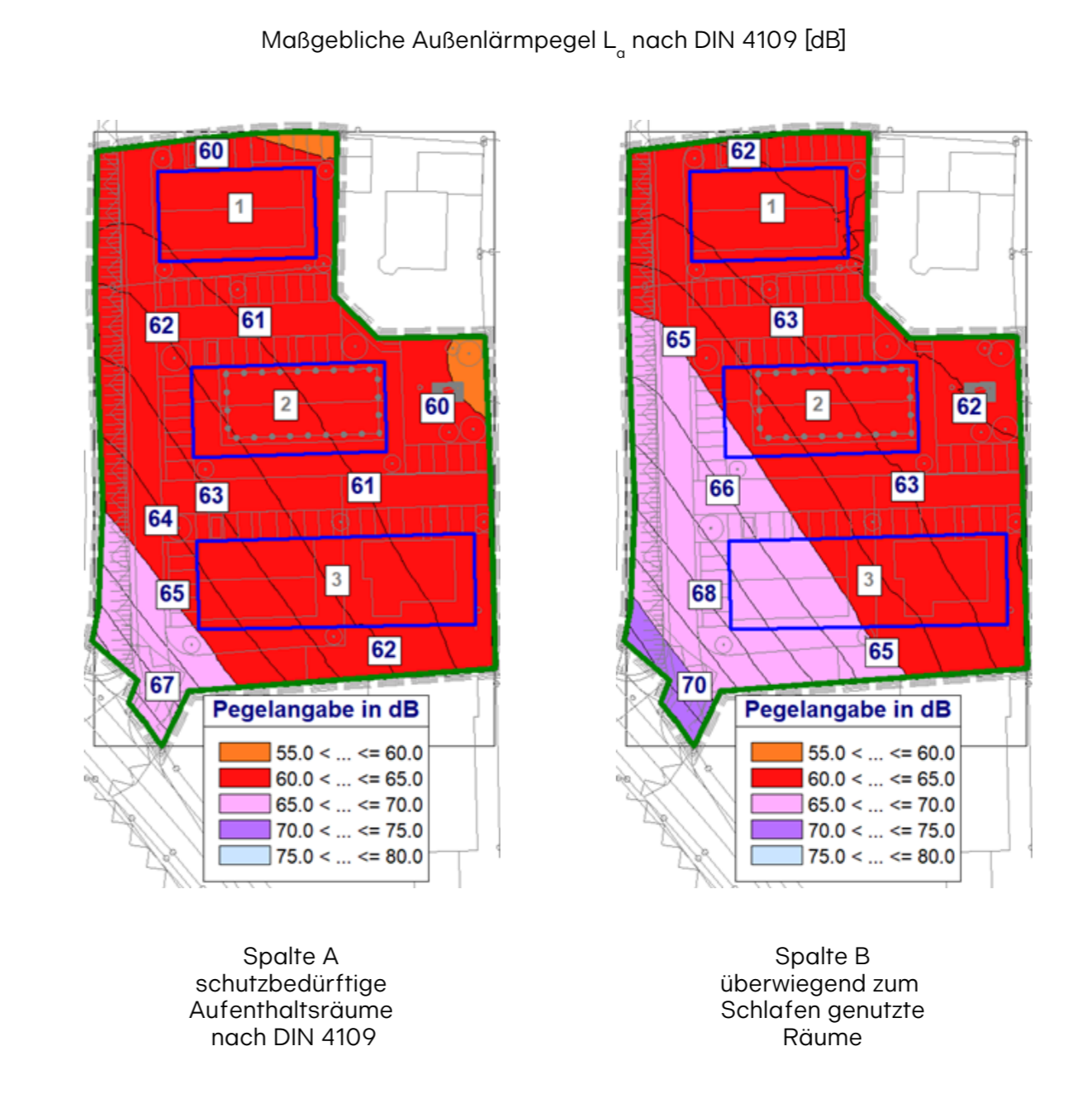
- D IMMISSIONSSCHUTZ
D.1 Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 02.04.2024 (Bericht Nr. 2849-2024 / SU V01) können zu den üblichen Öffnungszeiten beim Markt Ergoldsbach eingesehen werden.
D.2 Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.
D.3 Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_n für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach DIN 4109-01/2018-01 berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2010 nach den Vorgaben der RLS-19 prognostizierten Straßenverkehrslärm-Bewertungspegel und des tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 55 dB(A) sowie unter Berücksichtigung der nach Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge (z.B. für erhöhte nächtliche Störwirkung bei überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen).

0.10 IMMISSIONSSCHUTZ

- 0.10.1 Festsetzungen zum Schallschutz
Das folgende Planzeichen gilt beispielhaft in Bezug auf den erforderlichen Schallschutz vor dem einwirkenden Straßenverkehrs-lärm und kann durch das zuständige Planungsbüro abweichend festgelegt werden.
0.10.1.1 Grundrissorientierung
In den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden dürfen keine Fenster zu liegen kommen, die zur Belüftung von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen notwendig sind.
0.10.1.2 Erforderliches Bau-Schalldämm-Maß für Neu- oder Ersatzbauten
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz von Straßenverkehrs- und Gewerbelärm zu treffen.



- a) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc.
R'_{w, gem} = L_n - 30 dB
b) für Büroräume und Ähnliches
R'_{w, gem} = L_n - 35 dB



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, § 91 bis 111 BauNVO
1.1 Wohnbauflächen
1.1.3 Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
2.5 Grundflächenzahl
GRZ 0,4
GRZ1 + II max. 0,8
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
3.5 Baugrenze
3.6 Abgrenzung des zurückgesetzten obersten Geschosses
4. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
4.1 geplante Straßenverkehrsfläche, privat
4.2 Fußweg, öffentlich
4.3 Straßenbegrenzungslinie
5. GRÜNFLÄCHEN
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
5.1 öffentliche Grünflächen - Am Bach
5.2 private Grünflächen - Spielplatz
5.3 private Grundstückfläche, zu begrünen

- 10. WASSERLEITEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER-SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
13. PLANEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern
13.2.1 zu pflanzender Großbaum (Pflanzenqualität H STU 16-18) in öffentlichen Grünflächen
13.2.2 je Grundstück ein Obstbaum-Hochstamm (Pflanzenqualität H STU 8-10) gemäß Artenliste Punkt 0.8.3.1 zu pflanzen.
13.2.3 Baumbestand, zu erhalten
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
15.15 Hauptfirstrichtung, zwingend einzuhalten
15.16 Maßzahl
15.17 Freihaltung von Sichtdreiecken

PLANZEICHEN ALS HINWEIS

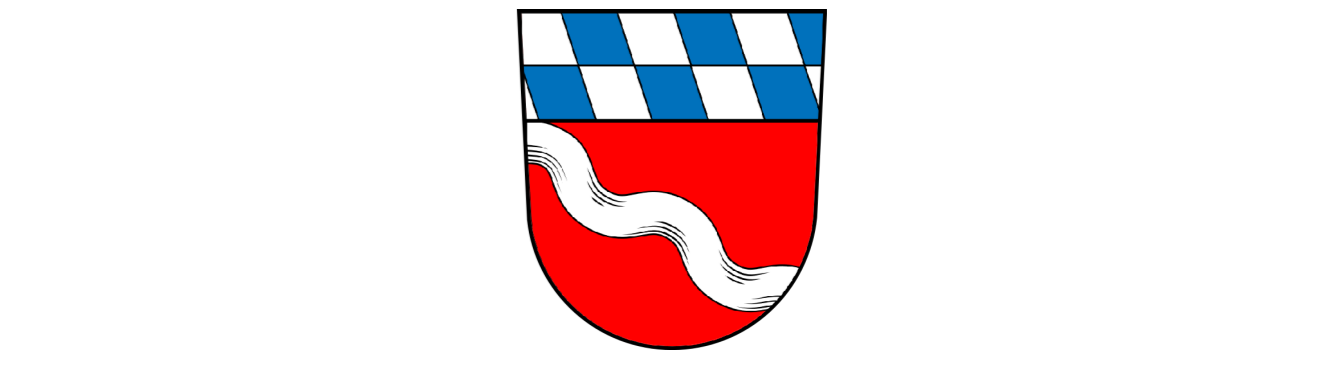
- 16. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
16.1 geplante Grundstücksgrenzen
16.2 Nummerierung der im Geltungsbereich vorhandenen und geplanten Baugrundstücke
16.3 Fußweg privat, Standortvorschlag
16.4 Stellplätze/Fahrwege, Standortvorschlag
16.5 Höhenlinie 1 m - Schritt aus dem Digitalen Geländemodell aus GeodatenOnline
16.6 Gehölzbestand im Umfeld
17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN
17.1 Katasterfestpunkt
17.2 Flurstücksgrenze mit abgemerktem Grenzpunkt und Zahlennachweis
17.3 Flurstücksgrenze mit unabgemerktem Grenzpunkt und graphischem Nachweis
17.4 bestehendes Nebengebäude, oberirdisch
17.5 bestehendes Wohngebäude, oberirdisch
17.6 unterirdische Gebäude
17.7 Arkade, Passage, Durchfahrt
17.8 Grube, Schacht, Klarbecken, Silo
17.9 735/23 Flurstücknummern

BEBAUUNGSPLANUNTERLAGEN

Der Bebauungsplan "SCHMALHOFER-AREAL" besteht aus dem Geheft mit Begründung, Umweltbericht, Liste der heimischen Gehölzarten, Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung M 1:1000 und planlichen und textlichen Festsetzungen sowie planlichen Hinweisen zur Höhenentwicklung des Baugeländes.

Informational box for the planning process, including dates, participants, and contact information for the planning office.

BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN NR. 82 "SCHMALHOFER-AREAL" - GEMEINDE: ERGOLDSBACH, LANDKREIS: LANDSHUT, REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



PRÄAMBEL: Die Marktgemeinde Ergoldsbach erlässt gemäss gemäss § 13a i. V. m. § 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 3634), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674); Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250) und der Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 17), Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 NatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan aus.

SATZUNG: Stand der Planung: VORENTWURF

Contact information for BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner und Berater, Ingenieure Part mbB, Kapellenberg 18, 84092 Bayerbach.