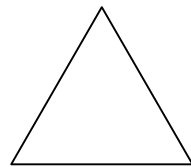


# Bebauungsplandeckblatt Nr. 10 Sportplatzsiedlung

Markt:  
Landkreis:  
Reg.-Bezirk:

Ergolding  
Landshut  
Niederbayern



Norden

1:500

## 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. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m. W. v. 15.09.2021,  
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  
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

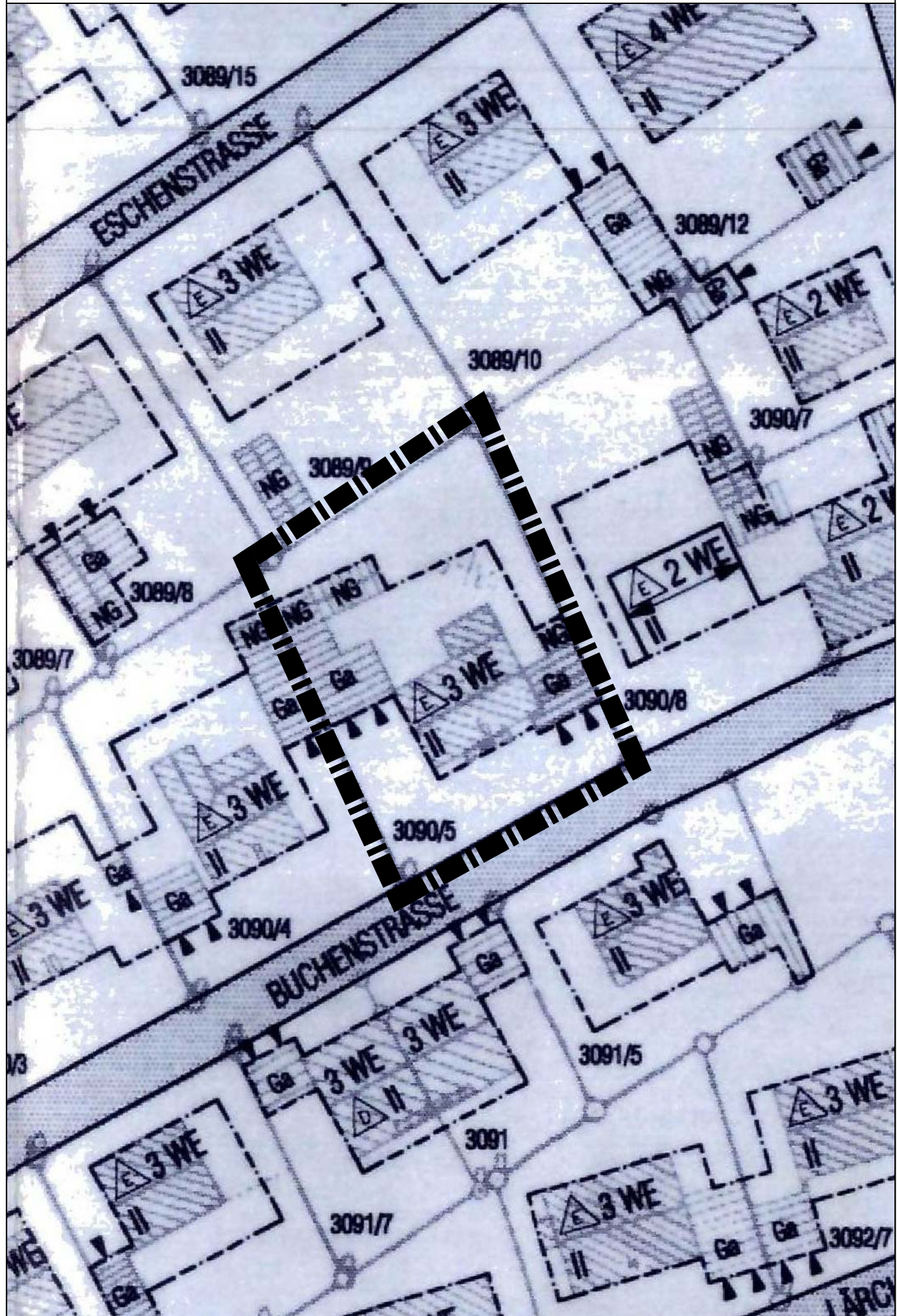
Landshut, den 07. Februar 2022

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

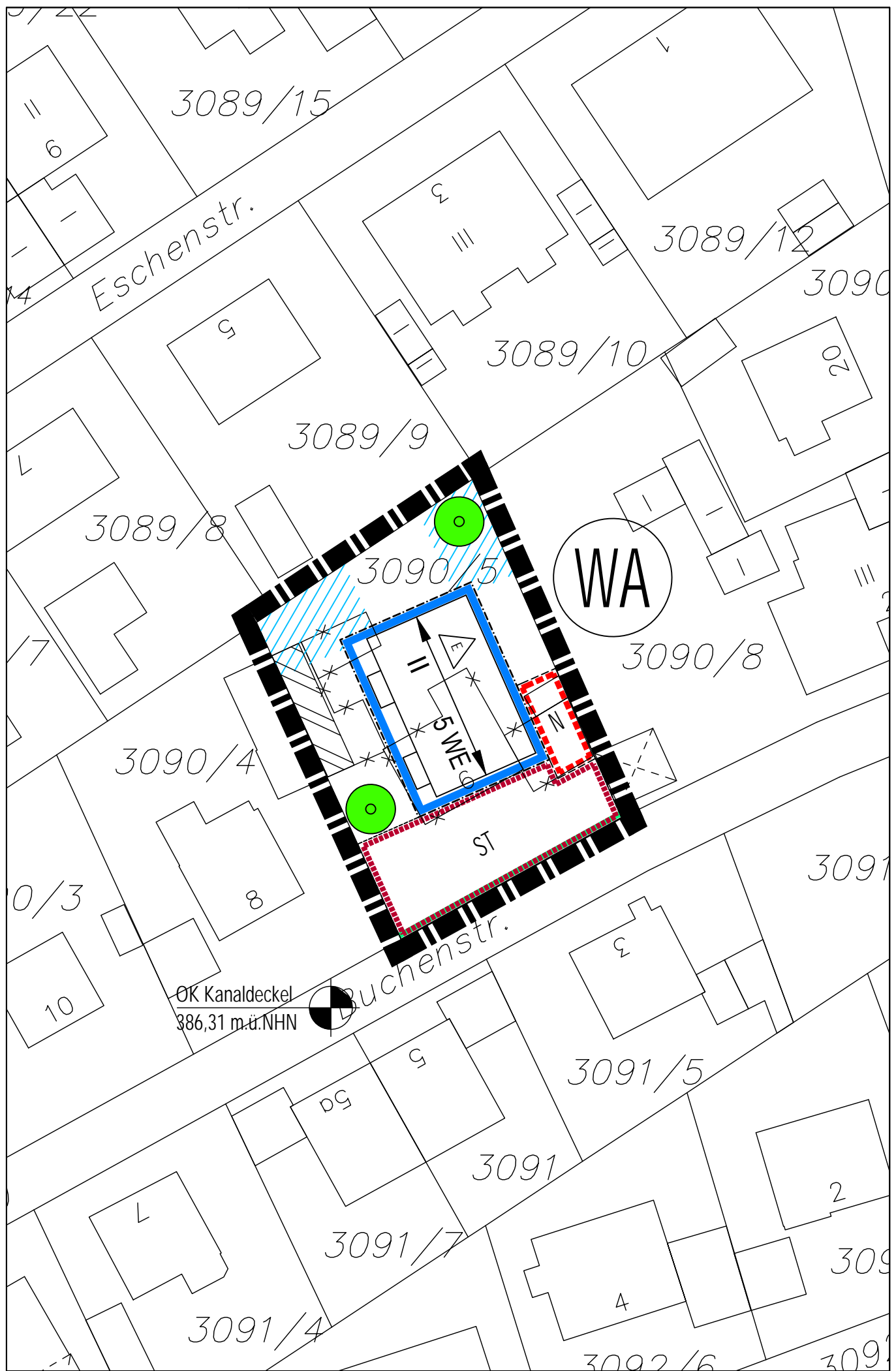
Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.  
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!  
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des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

Vorentwurf: 07.02.2022  
Entwurf:

Bearbeitung: Ascher  
Zeichnungsnummer: BD 2021-3458/Vorentwurf



# ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 10 M 1:500



# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

### 1.1 Wohnbauflächen

1.1.1.



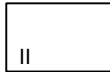
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

### 2.1. Allgemeines Wohngebiet

2.1.1.



Als Höchstgrenze zwei Vollgeschoße in der Form Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß (kein Vollgeschoß), GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

3.1.



nur Einzelhäuser zulässig

3.4.



Baugrenze Gebäude

3.5.



Baugrenze für Zufahrten und Stellplätze

3.6.



Baugrenze für Nebengebäude

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.3.



Straßenbegrenzungslinie

## 10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1.



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)


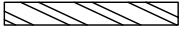
13.1.



Baum der Wuchsklasse II, privat  
(nur standortheimische Laubbäume zulässig,  
Standort vorgeschlagen)

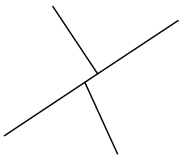
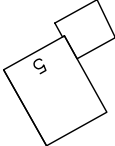
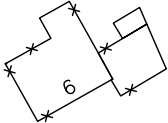
# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

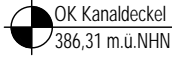
- |        |   |  |
|--------|---|--|
| 15.9.  | 5 WE  | Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten,<br>z. B. 5 WE                   |
| 15.15. |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplandeckblatts Nr. 10 |
| 15.16. | ST  | Stellplätze  |
| 15.17. | N   | Nebengebäude   |
| 15.18. |  | Grunddienstbarkeit<br>(Abstandsflächenübernahme)                           |

# PLANLICHE HINWEISE

## 16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN GRENZPUNKTE UND GRENZEN

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 16.1. | 3090/5  | Flurstücksnummer   |
| 16.2. |  | Flurstücksgrenze   |
| 16.3. |  | bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude mit Eintragung der Hausnummer |
| 16.4. |  | bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude abzurechnen                   |

## 17. VERSCHIEDENES

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 17.1. |  | Referenzhöhe für NHN-Höhen<br>= Bezugspunkt Wandhöhen<br>(OK Kanaldeckel) |
|-------|---|---|

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

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. BAUWEISE

0.1.1. Offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

## 0.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES

0.2.1. Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt.

Zulässig sind Geländeanschüttungen für einen barrierefreien Zugang und für Terrassen bis zu 75 cm. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.

## 0.5. GEBÄUDE

0.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.

Zwei Vollgeschoße in der Form Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß (kein Vollgeschoß)

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 32° - 40°

Dachdeckung: Dachziegel und Betonsteine in naturrot oder anthrazit, bei Dachgauben und Zwerchgiebel auch Blecheindeckung zulässig (Kupfer, Titanzink)

Wandhöhe: Traufseitig max. 392,90 m. ü. NHN

Dachgauben: Ab 35° Dachneigung Sattel- und Schleppegauben zulässig. Max. Breite 2,0 m. Mindestabstand vom Ortgang 3,00 m. Mindestabstand zwischen den Gauben 1,50 m. Max. Ansichtsfläche 4,00 m<sup>2</sup>.

Zwerchgiebel: Zulässig mit Satteldach oder Schlepptdach, wenn sie dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (max. 4,0 m breit). Max. ein Zwerchgiebel je Gebäudeseite. Im Bereich der Zwerchgiebel darf die festgesetzte Wandhöhe überschritten werden.

Dachüberstand bei Ortgang und Traufe: max. 0,80 m (bei Balkon bis max. 1,50 m) zulässig

## 0.6. ZAHL DER WOHNEINHEITEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

0.6.1. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten darf nicht überschritten werden.

## 0.7. ZAHL UND GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE

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

## 0.8. PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

0.8.1. 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.

## 0.12. ABSTANDSFLÄCHEN

0.12.1. Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

# TEXTLICHE HINWEISE

## A. 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.

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).

## B. 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.

## C. DENKMALSCHUTZ

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

Auf Art. 8 DSchG wird hingewiesen.



Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 27.01.2022  
Bodendenkmäler rot schraffiert, Änderungsbereich siehe blauer Pfeil

## 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 25.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Sportplatzsiedlung“ durch Deckblatt 10 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.01.2022 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 „Sportplatzsiedlung“ durch Deckblatt 10 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 Gemeinde 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 25.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan "Sportplatzsiedlung" durch Deckblatt Nr. 10 zu ändern.

## 2. HINWEISE ZUR PLANUNG

### 2.1. Bestand

Der Bebauungsplan „Sportplatzsiedlung“ stammt aus dem Jahr 1997 und wurde bisher mehrmals durch Deckblatt geändert. Die Änderung betrifft die Fl.-Nr. 3090/5 der Gemarkung Ergolding. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt insgesamt ca. 934 m<sup>2</sup> (mit CAD gemessen).

Als Nutzungsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Änderungsbereich ist bisher eine Bauparzelle für ein Einzelhaus mit maximal 2 Vollgeschossen und 3 Wohneinheiten festgesetzt mit Garagen und Nebengebäuden festgesetzt. Die Bebauung auf dem Grundstück entspricht den Festsetzungen.

Grünordnerische Festsetzungen finden sich nicht im Änderungsbereich.

### 2.2. Änderungen

Geplant wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten, somit ändert sich die Zahl der zulässigen Wohneinheiten von 3 auf 5 WE. Folgende Änderungen sind zur Umsetzung der Planung notwendig:

- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Baufenster für Stellplätze und Zufahrtsflächen
- Baufenster für Nebengebäude
- Festsetzung von 5 Wohneinheiten
- Erhöhung GFZ von 0,7 auf 0,8
- Anpassung Gebäudefestsetzungen
- Anpassung Höhenfestsetzung mit NHN-Bezug
- Festsetzung von Versickerungsflächen
- Grunddienstbarkeit für Abstandsflächenübernahme

### 2.3. Hinweise zur Planung

Die Planänderung soll die Errichtung eines größeren Mehrfamilienhauses ermöglichen. Die weitergehenden Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung (WA; GRZ 0,4) bleiben unverändert. Es werden planerische Festsetzungen getroffen zur Lage der Stellplätze. Die bestehenden Gebäude sollen abgebrochen werden. Grünordnerische Festsetzungen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden, dennoch werden im Deckblatt grünordnerische Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen getroffen.

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

### 2.4. Wasserwirtschaft

#### Grobdimensionierung der Versickerungsfläche:

Auf Grundlage der planlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie der zulässigen Überschreitung wurde eine maximale Versiegelungsfläche  $934 \times 0,6 = 560 \text{ m}^2$  ermittelt.

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 Praxisratgeber „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt, Seite 36)

Wenn man von einer mittleren Wasserdurchlässigkeit ausgeht, ergeben sich damit hier erforderliche Muldenflächen von 15% von  $560 \text{ m}^2 = 84 \text{ m}^2$ . Die im Deckblatt ausgewiesenen Versickerungsflächen umfassen ca. 130 m<sup>2</sup>. Es ist somit festzustellen, dass die ausgewiesenen Versickerungsflächen bei mittlerer Wasserdurchlässigkeit des Bodens für die maximale Versiegelungsfläche ausreichen. Bei guter Versickerungsleistung würden hier bereits ca. 56 m<sup>2</sup> ausreichen.

Es soll darauf geachtet werden die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Zufahrts- und Stellflächen mit durchsickerungsfähigen Baustoffen (z.B. Rasengittersteine).

# BEGRÜNDUNG

## 4. BAULEITPLANVERFAHREN

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20000 m<sup>2</sup> 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.