

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GE/MI PAUL-MÜNSTERER-STRASSE DECKBLATT NR. 04

Landratsamt Kelheim

Eing.: 24. Feb. 2020

Az.:
SG:

Beil:

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

MAINBURG
KELHEIM
NIEDERBAYERN

Präambel:

Die Stadt Mainburg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 1507) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE/MI Paul-Münsterer-Straße“ Deckblatt Nr. 04 als **S a t z u n g**.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom 16.10.2019 einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung

Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m P l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauer 176 948
Planungsträger	Stadt Mainburg Marktplatz 1-4 84048 Mainburg
Maßstab	Lageplan 1:500 Übersichtslageplan 1:5.000
Stand	16.10.2019



Bearbeitung	Feb. 2019	SE
Geändert Anlass		
§ 4 Abs. 1 BauGB	Juli 2019	SE
§ 4 Abs. 2 BauGB	Okt. 2019	SE
Projekt Nr.		
19-1109_BBp		

VERFAHRENSHINWEISE

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

- 1 **Aufstellungsbeschluss**
Die Stadt Mainburg hat in der Sitzung vom 26.02.2019 die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2 **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.04.2019 bis 23.05.2019 durchgeführt.
- 3 **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.04.2019 bis 23.05.2019 durchgeführt.
- 4 **Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "GE/MI Paul-Münsterer-Straße" Deckblatt Nr. 04 in der Fassung vom 11.07.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis 19.09.2019 öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
- 5 **Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "GE/MI Paul-Münsterer-Straße" Deckblatt Nr. 04 wurde mit Beschluss vom 16.10.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 16.10.2019 als Satzung beschlossen.
- 6 **Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.**

Stadt Mainburg, den **12. Feb. 2020**



.....
1. Bürgermeister
Josef Reiser

- 7 **Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "GE/MI Paul-Münsterer-Straße" Deckblatt Nr. 04 wurde am **14. Feb. 2020** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "GE/MI Paul-Münsterer-Straße" Deckblatt Nr. 04 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Mainburg, den **17. Feb. 2020**



.....
1. Bürgermeister
Josef Reiser

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

SO - Einzelhandel

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Lebens- und Genussmittel und Getränke (Lebensmitteldiscounter).

1.2 Verkaufsfläche

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes beträgt maximal **1.200 m²**.

Eine Überschreitung dieser Gesamtfläche ist unzulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 20 BauNVO
SO - Einzelhandel	max. 0,8	max. 1,2

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 1,0.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhe (WH)

Zubehöranlagen (GA/CP/NG)

max. 3,50 m - bergseitig

Wohn-/ Büro-/ Geschäfts-/ Betriebsgebäude

max. 9,00 m - bergseitig

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

4 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen innerhalb des Sondergebietes hat unterirdisch zu erfolgen.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

5.1.1 Zubehöranlagen

Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)

Dachneigung: bei SD/ PD max. 32°.

Dachdeckung: alle harten Deckungen/ Foliendach;
bei FD auch extensive Dachbegrünung zulässig.

Dachüberstand: bei SD/ PD: Ortsgang und Traufe max. 0,80 m,
bei FD: unzulässig;

Überdachungen von Eingangsbereichen/ Anlieferung etc. sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.

Dachaufbauten: zulässig nur in Form erforderlicher technischer Anlagen, ansonsten unzulässig;
aufgeständerte Modulkonstruktionen für Solarthermie und Photovoltaik sind nur bei FD zulässig. Bei PD sind diese Anlagen an die Dachneigung anzupassen.

Zwerch-/Standgiebel: unzulässig.

5.1.2 Wohn-/Büro/ Geschäfts-/ Betriebsgebäude

- Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)/ Bogendach (BD)
Dachneigung: bei SD/ PD max. 32°.
Dachdeckung: alle harten Deckungen/Foliendach;
bei FD auch extensive Dachbegrünung zulässig.
Dachüberstand: bei SD/ PD/ BD: Ortsgang und Traufe max. 0,80 m,
Vordächer traufseitig bis max. 3,50 m,
bei FD: unzulässig;
Überdachungen von Eingangsbereichen/ Anlieferung etc. sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.
Dachaufbauten: zulässig nur in Form erforderlicher technischer Anlagen, ansonsten unzulässig;
aufgeständerte Modulkonstruktionen für Solarthermie und Photovoltaik sind nur bei FD zulässig. Bei PD sind diese Anlagen an die Dachneigung anzupassen.
Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig.

5.1.3 Alternative Energien

Zur Förderung regenerativer Energienutzungen durch Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden für zulässig erklärt.
Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nur auf Flachdächern (FD) zulässig.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
Die für die Versorgung des Sondergebietes notwendigen Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

5.3 Private Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten/ Ausfahrten zu erfolgen.

Hinweis:

Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg ist dabei maßgebend.

5.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO zu den äußeren Grundstücksgrenzen benachbarter Baugrundstücke einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet hier keine Anwendung.
Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

5.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.
Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbestelen oder Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 10,00 m ab fertigem Gelände zulässig.
Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.
Die Werbeanlagen dürfen nicht in den Außenbereich hineinwirken.
Gemäß § 33 Abs. 1 StVO darf der Verkehr an überörtlichen Verkehrsstraßen durch Werbung oder Propaganda nicht gestört werden. Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.

5.6 Einfriedungen

- Art und Ausführung: Metallzaun/ Industriegitterzaun/ Maschendrahtzaun.
Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m ab fertigem Gelände.
Sockel: unzulässig.

5.7 Gestaltung des Geländes

5.7.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Zulässig sind Abgrabungen bis max. 2,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m ab natürlichem Gelände. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern im Bereich von Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

6 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Gebietes sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenfläche zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern (Arten entsprechend Ziffer 13.4) zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

7 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN, ZUGÄNGE

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Im Sinne des Bodenschutzes ist wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen. Vorgesehen sind hierbei Beläge mit geringem Abflussbeiwert, hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit wie Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen etc.

8 PFLANZMASSNAHMEN

8.1 Pflanzflächen

Zur Begrünung der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume 1., 2. und 3. Ordnung gemäß der Artenliste 13.1 und 13.2 sowie Sträucher gemäß Artenliste 13.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden.

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Gehölz 1., 2. und 3. Ordnung entsprechend den Artenlisten 13.1 und 13.2 zu pflanzen. Bei Gehölzpflanzungen im Bereich von Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche sind von Bepflanzungen über 0,80 m Wuchshöhe freizuhalten, um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

9 PFLANZ- UND SAATARBEITEN

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,15 m zu erfolgen hat.

10 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Die Anzahl der im Bebauungsplan festgesetzten Gehölze stellt die Mindestanzahl dar. Bodendeckende Kleinsträucher sind an beengten Pflanzorten zulässig. Auf Ziffer 8.1 wird verwiesen.

11 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

12 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

13 PFLANZENLISTE

Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials, falls verfügbar, zu achten.
Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

13.1 Gehölze 1. Ordnung

Qualität: H, 3 x v., mDB, 16-18, (Straßenraumprofil falls erforderlich)

Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzung)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	San-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und andere standortgerechte Arten.

13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Qualität: H, 3 x v., mDB, 14-16, (Straßenraumprofil falls erforderlich)

Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzung)

Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wird-Birne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlsbeere

und andere standortgerechte Arten.

13.3 Sträucher

Qualität: vStr., m 4 Tr. 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris*	Flieder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball

und andere standortgerechte Arten.

13.4 Bodendecker / Kleingehölze

an beengten Pflanzenstandorten und in den Grüninseln innerhalb befestigter Flächen.

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Epimedium versicolor	Efeublume
Hedera helix (in Sorten)	Efeu
Geranium (in Sorten)	Storachschnabel
Hypericum (in Sorten)	Johanniskraut
Luzula sylvatica	Wald-Hainsimse
Potentilla (in Sorten)	Fingerkraut
Rosa (in Sorten)	Rose
Tiarella cordifolia	Schaumblume
Vinca minor	Kleines Immergrün
Waldsteinia geoides	Waldsteinie

und andere standortgerechte Arten.

* giftige oder in Teilen giftige Pflanzen

C) SCHALLSCHUTZ

14 SCHALLSCHUTZ

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Paul-Münsterer-Straße“ Deckblatt Nr. 03 festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 sind entsprechend heranzuziehen.

Diese lauten wie folgt:

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte im Mischgebiet nördlich entlang der Paul-Münsterer-Straße die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit zwischen 06:00 und 22:00 Uhr noch nachts zwischen 22:00 und 06:00 Uhr überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m ²].		
Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK\text{Tag}}$	$L_{EK\text{Nacht}}$
GE II-1: (S_{EK} ca. 13.820 m ²)	67	52

S_{EK} : Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche.

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist – mit Ausnahme der Regelung zur „Relevanzgrenze“, die keine Gültigkeit findet – nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/ Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingenten eingehalten werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Es wird auf die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz des Deckblatts Nr. 03 verwiesen.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist durch die Vorlage eines Gutachtens im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bei Bauanträgen mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Büros) ist durch Gutachten nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Geräuschemissionen durch Gewerbelärm gewahrt bleibt.

TEXTLICHE HINWEISE

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Maßnahmen zur Verhinderung von Samenflug und aufkommenden Unkräutern (z. B. Ackerkratzdistel) sind z. B. durch Köpfmähd vor dem Abblühen zu treffen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

2 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT

Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe.

4 GRUNDWASSERSCHUTZ

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.

5 DACHBEGRÜNUNG, BEGRÜNUNG VON WANDFLÄCHEN

Leicht geneigte Dächer sowie Flachdächer sollten extensiv begrünt werden. Größere, ungegliederte, vertikale Gebäudeflächen ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 100 m² sollten mit Rank- und Klettergehölzen begrünt werden. Auf geeignete Rankhilfen ist zu achten.

6 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (natriumbedampft oder LED) wird angeraten.

7 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorIV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

8 ERSCHLIESSUNG

Die Zufahrt von der Paul-Münsterer-Straße erfolgt über das Grundstück Fl.-Nr. 759/13 und ist entsprechend durch Dienstbarkeit gesichert.

9 Zugänglichkeit von DIN-Vorschriften, Normblättern, Richtlinien etc.:

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungs- und Grünordnungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind im Rathaus der Stadt Mainburg (Rathaus, Marktplatz 1-4, 84048 Mainburg, Zimmer Nr. 4.03) während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sondergebiet - Einzelhandel (gemäß textlicher Festsetzung 1.1)

Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)



Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch
Baugrenzen festgesetzt.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsflächen
nicht eingezäunt; zur Erschließung



Einfahrt/ Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege
und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Pflanzflächen - mit Pflanzgebot
(Baum-/ Strauchpflanzung/ Bodendecker) zur Randeingrünung



Einzelgehölz - bestehend

Sonstige Planzeichen

ST

Stellplätze



Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossflächenzahl (GFZ)
4. Dachform (DF) / Dachneigung (DN)
5. Wandhöhe (WH)

PLANLICHE HINWEISE

767 Flurnummer

—○— Flurstücksgrenze mit Grenzstein

 Baubestand

 Geplante Bebauung (Vorschlag)

 Baugrenze außerhalb des Geltungsbereiches

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5.000



