# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## GE/MI KÖGLMÜHLE DECKBLATT NR. 05

Landratsamt Kelheim
Eing.: 23. Aug. 2022
Az.:
SG: Beil:

STADT MAINBURG
LANDKREIS KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK 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, das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I, S. 674) geändert worden ist, 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), 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 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl I 1802) dieses Deckblatt Nr. 05 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE/MI Köglmühle" als **S a t z u n g.**

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom 04.05.2022, einschließlich Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

rechtsverbindliche Fassung

| | |
|---|---|
| Planung | KomPlan<br>Ingenieurbüro für kommunale Planungen<br>Leukstraße 3<br>84028 Landshut<br>Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29<br>Mail: info@komplan-landshut.de<br>Dipl. Ing. (FH) D. Maroski<br>F. Bau |
| Planungsträger | Stadt Mainburg<br>Marktplatz 1-4<br>84048 Mainburg |
| Maßstab | Plandarstellung M 1:1.000<br>Übersichtslageplan M 1:10.000 |
| Stand | 04.05.2022 |

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER-TS
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

| | | |
|---|---|---|
| Bearbeitung | April. 2020 | SE |
| Geändert Anlass | | |
| § 4 Abs. 1 BauGB | April 2021 | SE |
| § 4 Abs. 2 BauGB | Febr. 2022 | Ba |
| | | |
| Projekt Nr. | | |
| 19-1128_BBP_D | | |

# VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "GE/MI Köglmühle" durch Deckblatt Nr. 05 erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Mainburg hat in der Sitzung vom 23.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "GE/MI Köglmühle" durch Deckblatt Nr. 05 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 05 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.06.2020 hat in der Zeit vom 15.07.2020 bis 19.08.2020 stattgefunden.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 05 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.06.2020 hat in der Zeit vom 15.07.2020 bis 19.08.2020 stattgefunden.

4 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Deckblattes Nr. 05 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.07.2021 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 27.08.2021 bis 01.10.2021 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

5 Erneute öffentliche Auslegung
Der Entwurf II des Deckblattes Nr. 05 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.02.2022 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 01.03.2022 bis 01.04.2022 gemäß § 4a Abs. 3 S.1 i.V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

6 Satzungsbeschluss
Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 04.05.2022 das Deckblatt Nr. 05 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.05.2022 als Satzung beschlossen.

7 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Die Stadt Mainburg, den 03.08.2022

BAYERN STADT MAINBURG

1. Bürgermeister

8 Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 05 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am 05.08.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich in der Hallertauer Zeitung und im Internet bekannt gemacht. Das Deckblatt des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 05 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 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.

Die Stadt Mainburg, den 08.08.2022

BAYERN STADT MAINBURG

1. Bürgermeister

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

#### 1.1 **Gewerbegebiet GE** (§ 8 BauNVO)

Nicht zugelassen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tankstellen – außer im GE 2
- Vergnügungsstätten.

Im **GE 1 - 2**

- Keine nahversorgungsrelevanten sowie innenstadtrelevanten Sortimente gemäß Anlage 2 – LEP Bayern.

#### 1.2 **Sonstiges Sondergebiet SO** (§ 11 BauNVO)

Die Sondergebietsflächen des **SO 4** dienen ausschließlich der Unterbringung von großflächigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben:

**SO 4:** Zulässig ist die Errichtung eines Discounters zur Nahversorgung des Lebensmittelsortiments.

##### 1.2.1 Verkaufsfläche

**SO 4:** Zulässig ist folgende Gesamtverkaufsfläche (VK) von **max. 1.200 m²**

- Nahrungs- und Genussmittel.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

#### 2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

| Nutzung | Grundflächenzahl - GRZ §17 i.V.m. § 19 BauNVO | Geschossflächenzahl - GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO |
|---|---|---|
| GE 1-3, 5-7 | max. 0,8 | max. 1,2 |
| SO 4 | max. 0,8 | max. 1,2 |

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im GE/ SO: max. 2 Vollgeschosse zulässig

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

##### 2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,50 m
Betriebs-/ Geschäfts-/ Büro-/ Verwaltungsgebäude: max. 8,50 m

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 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Gebäude können dabei entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen auch ohne die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen errichtet werden. Ein Mindestabstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen von 3,0 m ist allerdings einzuhalten. Dieser Mindestabstand gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszwecke sowie Bauflächen für Stellplätze. Auf die planliche Festsetzung zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

### 4.1 Private Verkehrsflächen

#### 4.1.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

#### 4.1.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen.

### 4.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO gemäß den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Ein Mindestabstand von 3,0 m zu den benachbarten Grundstücksgrenzen ist einzuhalten (mit Ausnahme der östlichen Grundstücksbegrenzung GE 3). Dies gilt nicht für Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports oder sonstigen Nebengebäuden.

## 5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt.
Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

## 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

### 6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

#### 6.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

| | |
|---|---|
| Dachform: | Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD) |
| Dachneigung: | max. 35° |
| Dachdeckung: | alle harten Deckungen<br>bei PD/ FD auch extensives Gründach sowie Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig; |
| Dachüberstand: | Ortgang und Traufe max. 1,00 m<br>bei FD unzulässig; |
| Dachaufbauten: | unzulässig; |

#### 6.1.2 Betriebs-/ Geschäfts-/ Büro-/ Verwaltungsgebäude:

| | |
|---|---|
| Dachform: | Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD) |
| Dachneigung: | max. 35° |
| Dachdeckung: | alle harten Deckungen<br>bei PD/ FD auch extensives Gründach sowie Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig; |
| Dachüberstand: | Ortgang und Traufe max. 1,00 m<br>bei FD unzulässig; |
| Dachaufbauten: | unzulässig; |

### 6.2 Anzahl der Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg.

Hinweis:

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

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 6.3 Einfriedungen

| | |
|---|---|
| Art und Ausführung: | Holzlattenzaun/ Metalizaun/ Maschendrahtzaun/ Industriegitterzaun/ lebende Zäune; |
| Höhe der Einfriedung | max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände; |
| Sockel: | unzulässig; |

## 6.4 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen:

Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 1,00 m und Aufschüttungen bis zur OK der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig, maximal jedoch bis 2,00 m.

Stützmauern:

| | |
|---|---|
| Art und Ausführung: | Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern, |
| Höhe: | max. 1,50 m ab fertigem Gelände. |

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Hochwasserretentions- und Abflussräume:

Innerhalb der festgesetzten Hochwasserretentions- und Abflussräumen sowie in den Flächen des festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes sind Geländeveränderungen jeder Art unzulässig.

Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

## 6.5 Werbeanlagen im GE/ SO

Werbeanlagen an Gebäuden sollen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen oder Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von max. 10,00 m zulässig. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Die Werbeanlagen sollen nicht in den Außenbereich hinauswirken.

## 6.6 Hochwasserschutz

Die im Plan gekennzeichneten Abflusswege sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK-EG) der Gebäude ist min 25 cm über HW100 zu legen. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten. Dies gilt ebenso für Keller mit wasserdichter und auftriebssicherer Wanne, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten sowie Installationsdurchführungen.
Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.
Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein.

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

### 7 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen (siehe Ziffer 10).
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
Die nicht überbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als extensive Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden und standortgerecht zu pflegen.
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.

### 8 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE

Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten: untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, – sind mit unversiegelten und/ 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, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.
Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.
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.

### 9 GESTALTUNGSMASSNAHMEN/ PFLEGEMASSNAHMEN

Hinweis:
Die in der Plandarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum/-Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und die Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der straßenraumprägenden Gehölze variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.
Anfallendes Mahdgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Der Einsatz von Dünung, Pflanzenschutzmitteln und Kalkung ist nicht gestattet.
Die Bepflanzung der Freiflächen hat entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erfolgen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,20 m zu erfolgen hat.

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 10 PFLANZMASSNAHMEN

### 10.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Straßenraum

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 13.1 und 13.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.
Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Stellplatzbegrünung

Je 5 Stellplätze ist ein Baum gemäß der Artenliste 13.2 in den festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen, eine Gliederung dieser Stellflächen durch Strauchpflanzungen gemäß der Artenliste 13.3 wird angeraten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 13.1, 13.2 und 13.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.
Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.
Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 13.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Die im Straßenraum festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

### 10.2. Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen.

Straßenraum:

Die Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt mit Einzelgehölzen entlang der Bundesstraße B 301 und der Kreisstraße KEH 31 an den festgesetzten Standorten mit Stiel-Eiche oder Spitz-Ahorn entsprechend Artenliste 13.1, innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsleitung mit Mehlbeere oder Eberesche entsprechend Artenliste 13.2. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Gewässerbegleitende Begrünung

Die Begrünung des Öchslhofer Baches mit Einzelgehölzen erfolgt an den festgesetzten Standorten mit Schwarz-Erle entsprechend Artenliste 13.1. Bei Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

## 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.
Um Konflikte mit dem Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen unvermeidbare Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 13 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

### 13.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |

und andere standortgerechte Arten.

### 13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: vHei, 200-225 (flächige Pflanzungen)
Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)

| | |
|---|---|
| *Acer campestre* | Feld-Ahorn |
| *Malus sylvestris* | Holz-Apfel |
| *Prunus avium* | Vogel-Kirsche |
| *Sorbus aria* | Mehlbeere |
| *Sorbus aucuparia* | Gemeine Eberesche |

und andere standortgerechte Arten.

### 13.3 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

| | |
|---|---|
| *Cornus mas* | Kornelkirsche |
| *Cornus sanguinea* | Roter Hartriegel |
| *Corylus avellana* | Haselnuss |
| *Euonymus europaeus* | Pfaffenhütchen |
| *Ligustrum vulgare* | Gemeiner Liguster |
| *Lonicera xylosteum* | Heckenkirsche |
| *Rhamnus frangula* | Faulbaum |
| *Rosa canina* | Hunds-Rose |
| *Rosa rugosa* | Hagebutte |
| *Salix aurita* | Öhrchenweide |
| *Salix caprea* | Sal-Weide |
| *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder |
| *Syringa vulgaris* | Flieder |
| *Viburnum opulus* | Gewöhnlicher Schneeball |

und andere standortgerechte Arten.

### 13.4 Bodendecker

mTb

| | |
|---|---|
| *Alchemilla mollis* | Frauenmantel |
| *Epimedium versicolor* | Elfenblume |
| *Hedera helix* (in Sorten) | Efeu |
| *Geranium* (in Sorten) | Storchschnabel |
| *Hypericum* (in Sorten) | Johanniskraut |
| *Luzula sylvatica* | Wald-Hainsimse |
| *Potentilla* (in Sorten) | Fingerkraut |
| *Pulmonaria officinalis* | Echtes Lungenkraut |
| *Rosa* (in Sorten) | Rose |
| *Tiarella cordifolia* | Schaumblume |
| *Vinca minor* | Kleines Immergrün |
| Waldsteinia geoides | Waldsteinie |

und andere standortgerechte Arten.

# C) SCHALLSCHUTZ

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

## 14 FESTSETZUNGEN FÜR DIE GEWERBE- UND SONDERGEBIETE (GE 1-3, SO 4,GE 5-7)

### 14.1 Festsetzungen vom Emissionskontingenten gemäß DIN 45691: 2006-12

Das Gewerbegebiet (Parzellen GE 1 – GE 3, GE 5 – GE 7) ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Im Sondergebiet (Parzelle SO 4) wird das Emissionsverhalten der Nutzungen als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO durch Emissionskontingente nach DIN 45691 geregelt.

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

| Zulässige Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB(A) je m²] | | |
|---|---|---|
| Bauquartier mit Emissionsbezugsflächen $S_{EK}$ | $L_{EK, Tag}$ | $L_{EK, Nacht}$ |
| GE 1: $S_{EK}$ ~ 1.365 m² | 61 | 42 |
| GE 2: $S_{EK}$ ~ 6.005 m² | 62 | 48 |
| GE 3: $S_{EK}$ ~ 3.350 m² | 61 | 41 |
| SO 4: $S_{EK}$ ~ 6.780 m² | 62 | 45 |
| GE 5: $S_{EK}$ ~ 3.535 m² | 63 | 43 |
| GE 6: $S_{EK}$ ~ 3.985 m² | 63 | 43 |
| GE 7: $S_{EK}$ ~ 8.125 m² | 63 | 48 |

$S_{EK}$: Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksflächen zuzüglich der Bauflächen für private Stellplätze/Garagen/Carports/Nebenanlagen/Tiefgaragenzufahrten und deren Überdachungen sowie der Verkehrsflächen für Ein- und Ausfahrten

Für maßgebliche Immissionsorte auf Fl.Nr. 1076 der Gemarkung Lindkirchen mit dem Schutzanspruch eines Dorfgebiets und für maßgebliche Immissionsorte auf der Parzelle MI 5 im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 06 zum Bebauungsplan "GE/MI Köglmühle" der Stadt Mainburg gelten tags wie auch nachts um 2 dB(A) erhöhte Zusatzkontingente.

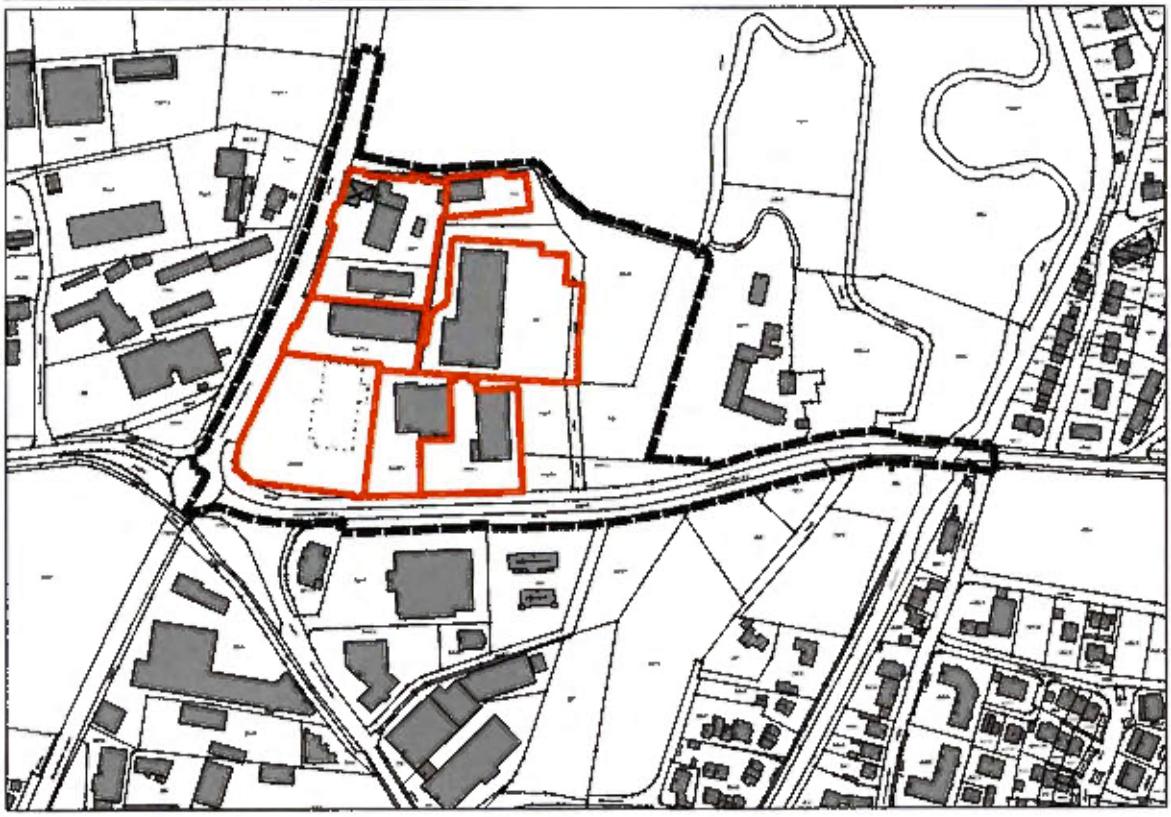
Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind 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 Immissionskontingente eingehalten werden.

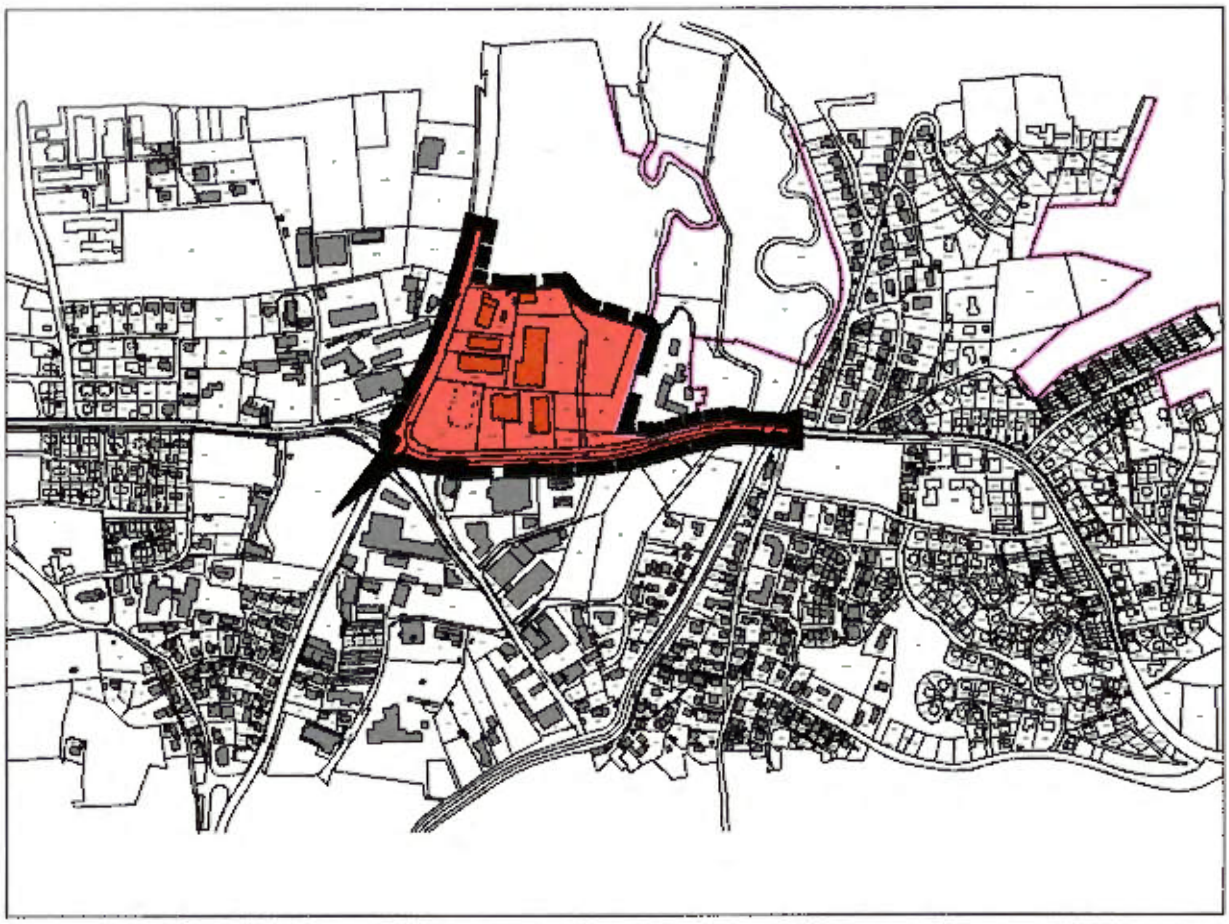
Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent $L_{IK}$ eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent $L_{IK}$ auf den Wert $L_{IK}$ = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

Emissionsbezugsflächen M 1:5.000



# ÜBERSICHTSLAGEPLAN
# M 1: 10.000



# HINWEISE DURCH TEXT

## 1 PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Mainburg zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

## 2 BAUGRUND

Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.

## 3 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 (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

## 4 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.



## 5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

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

## 6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen.
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

## 7 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-V 43) wird verwiesen.

## 8 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.
Lichtreklame im GE darf nicht im Zeitraum von 22.00 bis 07.00 betrieben werden und muss von der Nachbarbebauung abgewandt sein.

## 9 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG

Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

## 10 ALTLASTEN

Im Gebiet befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche. Dennoch kann es durch die jahrelange gewerbliche Nutzung zu Verunreinigungen des Untergrunds gekommen sein. Sollten bei Aushubarbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Kelheim zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Diese sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Kelheim, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

## 11 GRUNDWASSERSCHUTZ

Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwassersichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Kelheim zu beteiligen.
Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

## 12 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.
Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.
Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau) und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel").

## 13 HOCHWASSERGEFAHRENLAGE

Die bestehende und geplante Bebauung liegt teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Öchslhofer Baches. Durch bauliche Maßnahmen und einer hochwasserangepassten Bauweise bzw. Nutzung, können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Auf § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) wird verwiesen.
Es wird zudem grundsätzlich empfohlen, Gebäudeöffnungen im hochwassergefährdeten Bereich (z.B. Türschwellen, Oberkante Lichtschächte) mind. 25 cm über Fahrbahnoberkante anzuordnen.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Abens sind gemäß § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen und nach § 78a WHG Geländeveränderungen oder sonstige Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss behindern, verboten.

# HINWEISE DURCH TEXT

## 14 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

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

## 15 DACHBEGRÜNUNG, BEGRÜNUNG VON WANDFLÄCHEN

Pultdächer sowie Flachdächer sollten extensiv begrünt werden.
Größere, ungegliederte, vertikale Gebäudeflächen ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 100 m² sollten mit geeigneten Rank- und Klettergehölzen begrünt werden. Auf ausreichend dimensionierte Rankhilfen ist zu achten.

## 16 IMMISIONSSCHUTZ

Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente bzw. geltender Immissionsrichtwerte im Rahmen von Genehmigungsverfahren

In den Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen. Im Bedarfsfall ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm qualifiziert nachzuweisen, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten $L_{EK}$ respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten $L_{IK}$ übereinstimmt.
Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.
Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (beispielsweise Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.
An maßgeblichen Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets ist der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit eines Vorhabens über einen quantifizierenden Vergleich der Beurteilungspegel mit den geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu erbringen.

## 17 HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG

Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen der DB Energie GmbH deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in Meter üNN zwingend erforderlich.
Für Bauwerke innerhalb des o.a. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.
Es ist vom zukünftigen Bauherrn/Antragsteller zu prüfen, ob aufgrund geplanter Verkehrsführungen der Mast Nr. 6397 durch einen geeigneten Anfahrschutz gegen Anprall gesichert werden muss.
Die Standsicherheit des Mastes Nr. 6397 muss gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Bohrungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen sowie Verkehrswege und Parkplätze nicht durchgeführt/ausgewiesen werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.
Die Zufahrt zu den Masten der o.g. Bahnstromleitung muss jederzeit für Lkw uneingeschränkt gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein). Die Lkw-Zufahrt ist im Bebauungsplan darzustellen.
Änderungen des Geländeniveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.) dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.
Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden.
Die in der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder -26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von unseren 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist. Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitung innerhalb des o.g. Schutzstreifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei uns durchzuführen.
Auf erhöhte Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird hingewiesen. Es sind die Sicherheitsabstände nach dem "Sicherheitsmerkblatt für das Einrichten und den Betrieb von Baustellen in der Nähe von elektrischen Freileitungen" einzuhalten.

## 18 ZUGÄNGLICHKEIT VON DIN-VORSCHRIFTEN, NORMBLÄTTERN, RICHTLINIEN ETC.

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan mit 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.

## 19 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 1076 (Tf.) der Gemarkung Lindkirchen, sowie der Flurnummern 544/1, 544/2, 544/18, 544/19, 544/20, 544/21, 544/22, 544/23, 544/24, 544/28, 544/29, 544/30, 702, 702/4, 702/5, 704, 704/3, 704/4, 713, 713/2, 1765/16, 1884/2 und 1890/95 der Gemarkung Mainburg mit einer Fläche von 66.040 m².

## 20 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

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

GE Gewerbegebiet (siehe Ziffer 1.1)

SO Sonstiges Sondergebiet (siehe Ziffer 1.2)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

II max. 2 Vollgeschosse zulässig

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

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Baufläche für private Stellplätze/ Garagen/ Carports/ Nebenanlagen/ Tiefgaragenzufahrten sowie deren Überdachungen

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Überörtlich – B 301/ KEH 31

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Örtlich

Öffentlicher Geh- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

OD Ortsdurchfahrtsgrenze

Sichtfelder
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Private Verkehrsflächen
straßenseitig nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen

Wirtschaftsweg, beschränkt öffentlich – Planung

Einfahrt/ Ausfahrt

Einfahrt/ Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Trafostation – Bestand

110 kV-Bahnstromleitung mit 21 m Schutzstreifen beiderseits, bestehend mit Baubeschränkung gemäß Hinweise durch Text *Ziffer 17 Hochspannungsfreileitung* sowie *Ziffer 8.4 Energieversorgung* der Begründung
(Die Maßangaben beziehen sich auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände)

Flächen zur Sammlung von Niederschlagswasser (RRB)
Ausführung als offene, naturnahe Mulden

Kanalleitung – Bestand
unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche – Bestand
Hochwasserretentions- und Ablussraum, extensive Wiesennutzung

Öffentliche Grünfläche – Bestand/ Planung
Spielplatz

Öffentliche Grünfläche – Planung mit Pflanzgebot (siehe Ziffer 7)
Straßenbegleitgrün

Flächen für den Hochwasserschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Hochwassergefahrenflächen der Abens

Hochwassergefahrenfläche: $HQ_{100}$ – Grenze
Festgesetzte Überschwemmungsgebiet
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de, Stand 17.08.2021

Hochwassergefahrenfläche: $HQ_{extrem}$ – Grenze
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Hochwassergefahrenflächen des Öchslhofer Baches

Hochwassergefahrenfläche $HQ_{extrem}$ – Grenze
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, SiwaPlan Ing.-Ges.mbH, Stand Februar 2021

Hochwassergefahrenfläche: $HQ_{100}$ – Grenze
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, SiwaPlan Ing.-Ges.mbH, Stand Februar 2021

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Pflanzflächen – Bestand/ Planung
Zur Gliederung und Randeingrünung der privaten Grundstücksflächen

Einzelgehölz – Planung

Einzelgehölz – Bestand

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – Bestand

Amtliche Biotopkartierung, mit Nummer

## Sonstige Planzeichen


Fließrichtung

**GE-1** Bezeichnung abgegrenzter Nutzungsbereich (Quartiersgliederung)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Teilnutzungsgrenze)

Privatweg (PW)

Nutzungsschablone

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

# HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

| | |
|---|---|
| 586 | Flurnummer |
| | Flurstücksgrenze mit Grenzstein |
| | Gemarkungsgrenze |
| | Bebauung – bestehend |
| | Brückenbauwerk |
| | Bebauung – entfällt |
| | Bebauung Hauptnutzung - geplant (Vorschlag) |
| | Einzelgehölz – entfällt |
| | Anbauverbotsflächen zur Kreisstraße 15,00 m und zur Staatsstraße 20,00 m |
| | Böschung |
| | Regenrückhaltebecken (RRB) |
| TS | Trafostation – bestehend/ geplant |
| | Fläche mit Altlasten (Bez. MAIN 6.27) |
| | Landschaftsschutzgebiet – geplant |
| | ABSP Schwerpunktgebiet P „Abenstal" |
| | Hochspannungsmast |
| RÜB | Regenüberlaufbecken (RÜB) – Bestand |

**GE 1-3, 5-7**
max. II Vollgeschosse
GRZ max. 0,8 | GFZ max. 1,2
DF, SD/PD/FD DN: max. 35° | WH: max.8,50 m

**SO 4**
Verkaufsfläche: max. 1.200 m²
max. II Vollgeschosse
GRZ max. 0,8 | GFZ max. 1,2
DF, SD/PD/FD DN: max. 35° | WH: max.8,50 m

GE 1 2.304 m²
GE 2 6.585 m²
GE 3 3.524 m²
GE 5 3.532 m²
GE 6 4.217 m²
GE 7 9.746 m²
7.237 m²

Hochwassergefahrenfläche HQ extrem (Ochselhofer Bach)
Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (Ochselhofer Bach)
Hochwassergefahrenfläche HQ extrem (Abens)
Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (Abens)

Anbaufreie Zone
Regensburger Straße (B 301)
110 kV Bahnstromleitung
KEH 31
Ochselhofer Bach
Abensberger Straße
ABSP Schwerpunktgebiet P "Abenstal"
RRB
RÜB
Ü

7338-0231-001
7338-0231-001

0 25 50 Meter

N

**PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000**