

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GE ZUM EICHFELD" STADT MAINBURG

Präambel

Die Stadt Mainburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024, aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt alle im Geltungsbereich vorangegangenen rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungspläne mit allen ihren bisher rechtskräftigen Änderungen. Es werden Teilbereiche des Bebauungs- und Grünordnungsplans "GE Auhof - Südwest Neu" mit 1.789 m² aufgehoben und neu überplant.

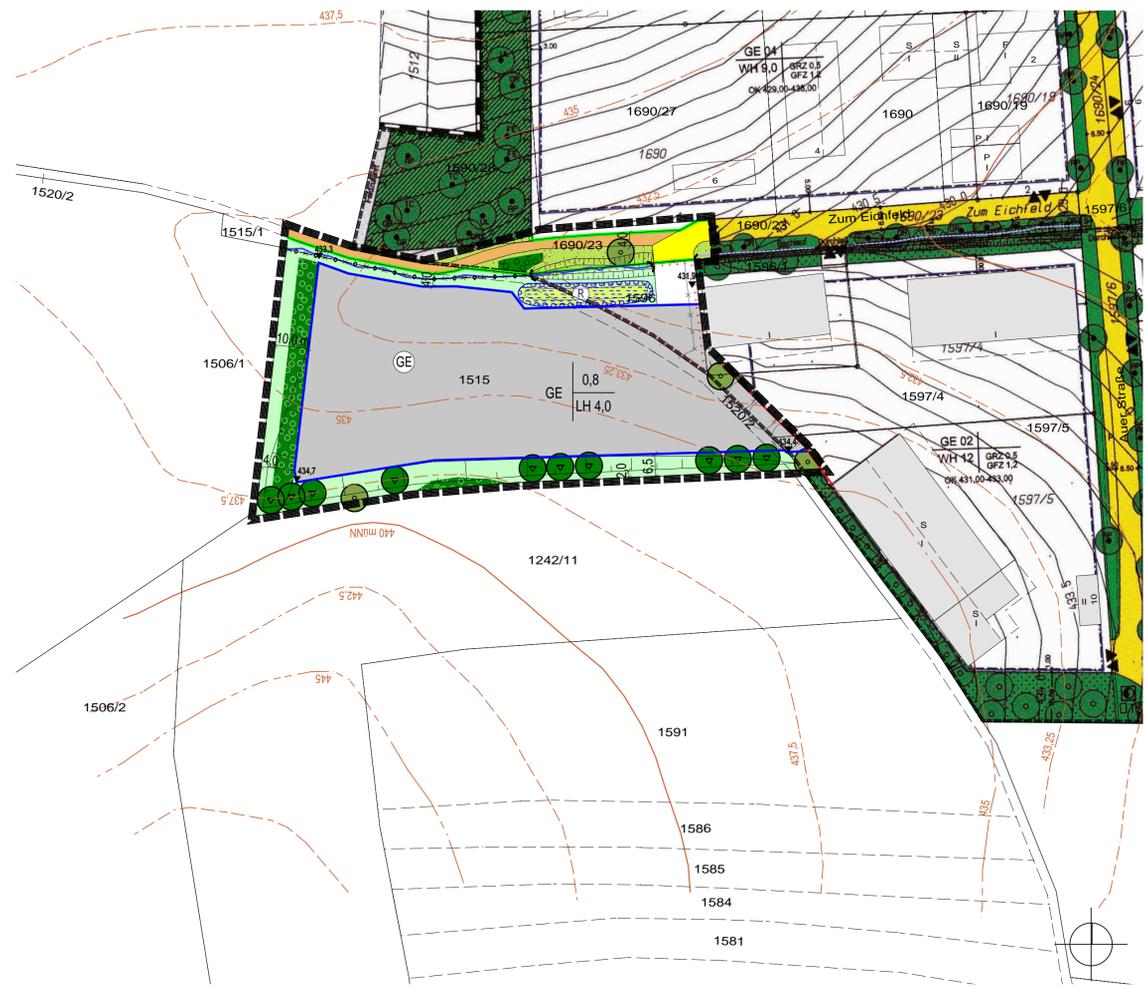
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Im Gewerbegebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Anlagen für Sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 ausgeschlossen. Weiterhin sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

Es sind ausschließlich Lagerflächen für Erdaushub, Kies und andere Schüttgüter oder Stellflächen für Container, Baumaschinen, PKW und LKW bzw. LKW-Anhänger zulässig. Unzulässig sind Lagerplätze für Schrott, Fahrzeugwracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Gewerbegebiet siehe Nutzungsschablone Planzeichen 15.1
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - a abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, siehe textliche Festsetzung 0.1.2.2
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche, öffentlich
 - landwirtschaftlicher Feldweg, öffentlich

PLANLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

- Verkehrs- und Erschließungsfläche, privat einschließlich Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - offener Grabenlauf, zeitweise wasserführend, geschwungener bzw. mäandrierender Niedrigwassergerinne, Fließgewässer 3. Ordnung
 - naturnahes Rückhaltebecken für Niederschlagswasser (Ausführung nach DWA A-102 mit bewachsenem Bodenfilter im Staubereich)
 - Regenwasserkanal DN 300 unterirdisch, bestehend, wird aufgelassen (Öffnung des Grabenlaufs als Fließgewässer 3. O.)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - zu pflanzender Großbaum H 4xv STU 20 - 25 in privaten Grundstücksflächen
 - zu erhaltender Baum
 - zu rodender Baum / zu rodende Gehölze



PLANLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

- öffentliche Grünfläche - extensive Wiesenutzung
- öffentliche Grünfläche - Feldhecken und Feldgehölze - Bestand zu erhalten
- private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Rand-Eingrünung, Bestand zu erhalten
- private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Rand-Eingrünung, flächige, mind. dreireihige Strauchpflanzung im Dreiecksverband 1,5 x 1,5 m, Arten gemäß Artenliste
- private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier extensive Wiesen
- private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - naturnahe Gestaltung der Retentionsfläche mit wechselnden Böschungsneigungen, strukturiert modelliert, mit bewachsenem Bodenfilter innerhalb Staubereich und autochthoner Ansaat (Hochstauden, Röhricht, Feuchtwiese)
- Sonstige Planzeichen
 - Nutzungsschablone
 - Art der baulichen Nutzung (siehe Ziffer 1.1)
 - max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - Bauweise: a = abweichende Bauweise sowie maximal zulässige Lagerhöhe * (= LH)
 - Bezugshöhe ist das natürliche Gelände, siehe Planzeichen 16.2
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans "GE Zum Eichfeld"
 - festgesetzte Höhen DHM, Angabe in Meter im Deutschen Haupthöhennetz, Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)
 - Verrohrung

PLANLICHE HINWEISE

- Flurstücksgrenzen / Flurnummern, Quelle: digitale Flurkarte, Stand 2023
- Höhenlinien natürliches Gelände, Quelle: www.geoportal.bayern.de 2023
- Böschungen (Abgrabungen in Randbereichen und für Rückhaltebecken)
- Gebäudebestand, Quelle: digitale Flurkarte 2023
- Laubbäume im Umfeld / Grabenlauf bestehend, im Umfeld
- naturschutzfachliche Ausgleichsfläche, die aufgehoben und 1:1 ersetzt wird
- naturschutzfachliche Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans "GE Auhof - Südwest Neu", vom 29.10.2010

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bebauung
 - Einfriedungen
 - Art und Ausführung: Metallzaun oder verzinkter Maschendraht
 - Höhe des Zauns: max. 2,0 m (Bezugshöhe ist das bestehende Gelände, s. Planzeichen 16.2)
 - Sockel: Sockel sind nicht zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist zu gewährleisten.
 - Auf der Nord-, West- und Südseite des Geltungsbereichs zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist der Zaun von der Grundstücksgrenze nach innen versetzt, auf der Innenseite der privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe Planzeichen 13.8, zu führen.
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Im Gewerbegebiet: Es gelten die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) der Nutzungsschablone, siehe Planzeichen 15.1.
 - Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist anzuwenden. Eine Ausnahme gilt für die internen Grenzen zwischen dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes und dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans "GE Auhof - Südwest Neu", vom 29.10.2010. Hier ist eine Grenzbebauung zulässig.
 - Lagerflächen
 - Die maximal zulässige Höhe der Lagermiter beträgt 4,0 m, siehe Planzeichen 15.1. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände, siehe Planzeichen 16.2.
 - Werbeanlagen und Beleuchtung
 - Eine Fremdwerbung ist unzulässig
 - Nicht zulässig sind blinkende, oszillierende oder ähnlich auffallend wechselnde Werbeanlagen und Laufschriften.
 - Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen sind mit der Abstrahlrichtung vom Grundstücksrand nach innen gerichtet anzubringen. Die verwendeten Beleuchtungskörper für die Beleuchtung bei Nacht müssen eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch Fledermäuse ausüben (nach derzeitigem Stand der Technik sind dies LED-Lampen mit einer warmweißen Lichtfarbe von maximal 2.700 Kelvin). Insektenfallen sind zu vermeiden, d.h. diese sind streulichtarm auszubilden (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) und staubicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verengungen) auszubilden und dürfen zur Vermeidung der Lockwirkung auf Insekten keine UV-Anteile besitzen.
 - Stellplätze und Beläge
 - Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Mainburg (Stellplatzsatzung) vom 11.05.2023 gültig zum 01.09.2023.
 - Der Anteil an befestigten Flächen soll möglichst gering gehalten werden. Abstellflächen und untergeordnete Verkehrsflächen sollen mit wasserdurchlässigen Befestigungen versehen werden.
 - Oberflächenwasser
 - Oberflächenwasser ist im Gewerbegebiet auf dem privaten Grundstück zu sammeln (Rückhaltebecken im Nordosten). Von dort erfolgt ein gedrosselter Notüberlauf in den offenen Grabenlauf. Der bisher verrohrte Grabenlauf im Nordwesten wird auf 75 m Länge geöffnet (siehe Ziffer 10.3).
 - Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauer am Südrand
 - Im Gewerbegebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu den festgesetzten Höhen, siehe Planzeichen 15.3, zulässig. Notwendige Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m ab natürlichem Gelände nicht überschreiten und sind nur am Südrand zulässig. Eine Ausführung ist als Trockenmauer (Naturstein) oder als Gabionen mit Kalksteinfüllung sicherzustellen.
 - Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

- Grünordnung
 - Gehölzpflanzungen
 - Es sind ausschließlich "standortgerechte und klimaangepasste, heimische / autochthone" Laubgehölze (mit Herkunftsnachweis) entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.2.3 zu verwenden. Dies gilt sowohl für Neu- als auch für Nachpflanzungen.
* Hinweis: ggf. langfristig im Zuge erforderlicher Klimaanpassungsstrategien zu hinterfragen.
 - Pflanzdichte und Pflanzraum
 - Zur Sicherstellung eines optimalen Pflanzraumes für Bäume sind folgende Größen für Pflanzgruppen (Mindestbedarf 12 m² Wurzelraum) einzuhalten: Bodenstandraum bzw. unverseigte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung in einer Größe von mind 8 m². Pflanzgruppe: Mindestbreite 2,5 m, Mindesttiefe 1 m.
Die Verwendung von durchwurzelungsfähigem Baumsustrat (nach „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“, kurz „ZTV-Vegtra-Mü“) wird festgesetzt.
 - Erhalt von Gehölzen: Die gemäß der Bestimmungen dieser Satzung herzustellende und zu erhaltende Bepflanzung ist zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nach zu pflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Vor und während der Bauphase ist der bestehende und zu erhaltende Gehölzbestand ausreichend vor Schädigung zu schützen.
 - Während der Bauarbeiten ist ein stabiler Baumschutz-Zaun mit Querbretern zum Schutz der Bäume und Gehölze, siehe Planzeichen 13.2, 13.5 und 13.6, aufzustellen. Eingriffe in den Untergrund sind im Kronenbereich zu vermeiden.
 - private Grünflächen
 - Mindestens 20 % der privaten Grundstücksfläche im Gewerbegebiet sind als Grünfläche anzulegen.
 - Artenliste für Gehölzpflanzungen
 - Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
 - Randeingrünung
 - Randeingrünung der Parzellen, siehe Planzeichen 13.7. Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m im Dreiecksverband, die Reihen gegeneinander versetzt. Auf mindestens 50 % und maximal 70 % der Länge hat eine Bepflanzung mit Strauch-Hecken zu erfolgen. Die Bepflanzung wird durch gehölzfreie Abschnitte unterbrochen. In der Randeingrünung sind naturnah ausgebildete Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig.
 - Pflanzgebot: Die gemäß Planzeichen 13.1 und 13.7 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Gewerbenutzung herzustellen.
 - An den Rändern der Gewerbeparzelle sind dauerhafte und gut erkennbare Markierungen der Grenzen zu den angrenzenden Ackerflächen / Intensivnutzungen, z.B. mit Eichenstangen, vorzusehen.
 - Eine regelmäßige Pflege bzw. extensive Mahd der Wiesenmulden bzw. Wiesenstreifen, siehe Planzeichen 13.4 und 13.8 (mindestens zweimal jährlich, mit Mahguldfuhr (aber nicht in den ersten 24 Stunden nach der Mahd), keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel) ist durchzuführen. Bei Planzeichen 13.9 ist eine Mahd spätestens alle drei Jahre erforderlich. Die weiteren Vorgaben gelten analog.
 - Innerhalb der mit Planzeichen 13.8 gekennzeichneten privaten Flächen ist zur Bewältigung des Niederschlagswassers aus den Außeneinzugsgebieten ein Entwässerungsgraben vorzusehen. Am West- und Südrand des Geltungsbereichs ist zur gezielten Ableitung des Niederschlagswassers aus den Außeneinzugsgebieten in den mit Planzeichen 13.8 gekennzeichneten privaten Flächen die Abgrabung für Entwässerungsgräben mit einer Tiefe von etwa 25 bis 30 cm zulässig. Zudem sind am Nordrand Abgrabungen für den offenen Grabenlauf und das Rückhaltebecken (Planzeichen 10.1 und 10.2) vorzusehen.

TEXTLICHE HINWEISE

- Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
 - Der Ausgleichsbedarf wird ertränbracht. Es wird die 5.443 m² große Fl.Nr. 912, Gemarkung Mainburg, zugeordnet. Entwicklungsziel ist vorwiegend ein Extensiv-Grünland, hier ein Mosaik aus artenreichem Grünland in einer Mischung mit artenreicheren Beständen auf insgesamt 4.652 m². Herstellungsmaßnahmen sind das Abschieben des Oberbodens (0,2 bis 0,3 m) und eine Artenreicherung (Heusaat) in den artenarmen Teilbereichen auf rund 1.420 m². Die Entwicklungsdauer: 25 Jahre.

Kleinfächig wird eine Pflanzung von Baum-Strauch-Hecken auf 791 m², autochthon, vorgesehen. Diese erfolgt auf den humusierten Flächen (hier Aufbringen des abgeschobenen Oberbodens mit ca. 0,4 m Schichtdicke). Bei den Heckpflanzungen beträgt die Entwicklungsdauer 15 Jahre.

An den Rändern der Ausgleichsfläche ist eine dauerhafte und gut erkennbare Markierung der Grenzen zu den angrenzenden Ackerflächen / Intensivnutzungen, z.B. mit Eichenstangen, vorzusehen.
- Freiflächengestaltungspläne
 - Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Eingabeplanung eine qualifizierte Freiflächengestaltungsplanung im Genehmigungsverfahren eingefordert werden kann. Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte sonstige Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.
- Erneuerbare Energien
 - Die Anwendung erneuerbarer Energien ist zu fördern. Sämtliche Maßnahmen zur Verwendung erneuerbarer Energien und Energieeinsparmaßnahmen sind wünschenswert.
- Immissionsschutz
 - Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist örtlich und insofern auch an Sonn- und Feiertagen hinzunehmen.
- Grundwasser, Wasserwirtschaft
 - Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, besteht Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht (§ 62 WHG). Für das Einleiten von anfallenden Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation gilt der § 58 WHG.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GE Zum Eichfeld"

Stadt: Mainburg
Landkreis: Kelheim
Regierungsbezirk: Niederbayern

1. BESCHLUSS Die Stadt Mainburg hat in der Sitzung vom 25.07.2023 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.		
2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 25.07.2023 hat in der Zeit vom 25.08.2023 bis einschließlich 26.09.2023 stattgefunden.		
3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 25.07.2023 hat in der Zeit vom 25.08.2023 bis einschließlich 26.09.2023 stattgefunden.		
4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 07.12.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.12.2023 bis 09.02.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.	Siegel	1. Bürgermeister
5. BEHÖRDENBETEILIGUNG Zum Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 07.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2023 bis 09.02.2024 beteiligt.	Siegel	1. Bürgermeister
6. SATZUNG Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 06.03.2024 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.	Siegel	1. Bürgermeister
7. AUSFERTIGUNG Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.	Siegel	1. Bürgermeister
8. INKRAFTTRETEN Der Satzungsbeschluss wurde am 06.03.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich in der Hallertauer Zeitung und im Internet bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.	Siegel	1. Bürgermeister

M 1 : 1.000

bearbeitet:	
Vorentwurf	25.07.2023 LU / H
Entwurf	07.12.2023 LU / Vd
genehmigungsfähige Planfassung	06.03.2024 LU / Vd
Planformat: 525 x 384 mm	gic: 06.03.2024 Linke / Hieb / Vdg

MARION LINKE + **KLAUS KERLING**
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDLA
Papierstraße 16 84034 Landsbut
Tel. 0871 / 273936 email: kerling-linke@t-online.de