

Präambel

Die Stadt Mainburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1037) 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 BayNat SchG und § 21 BNatSchG nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 10.10.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "GI Marzill" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

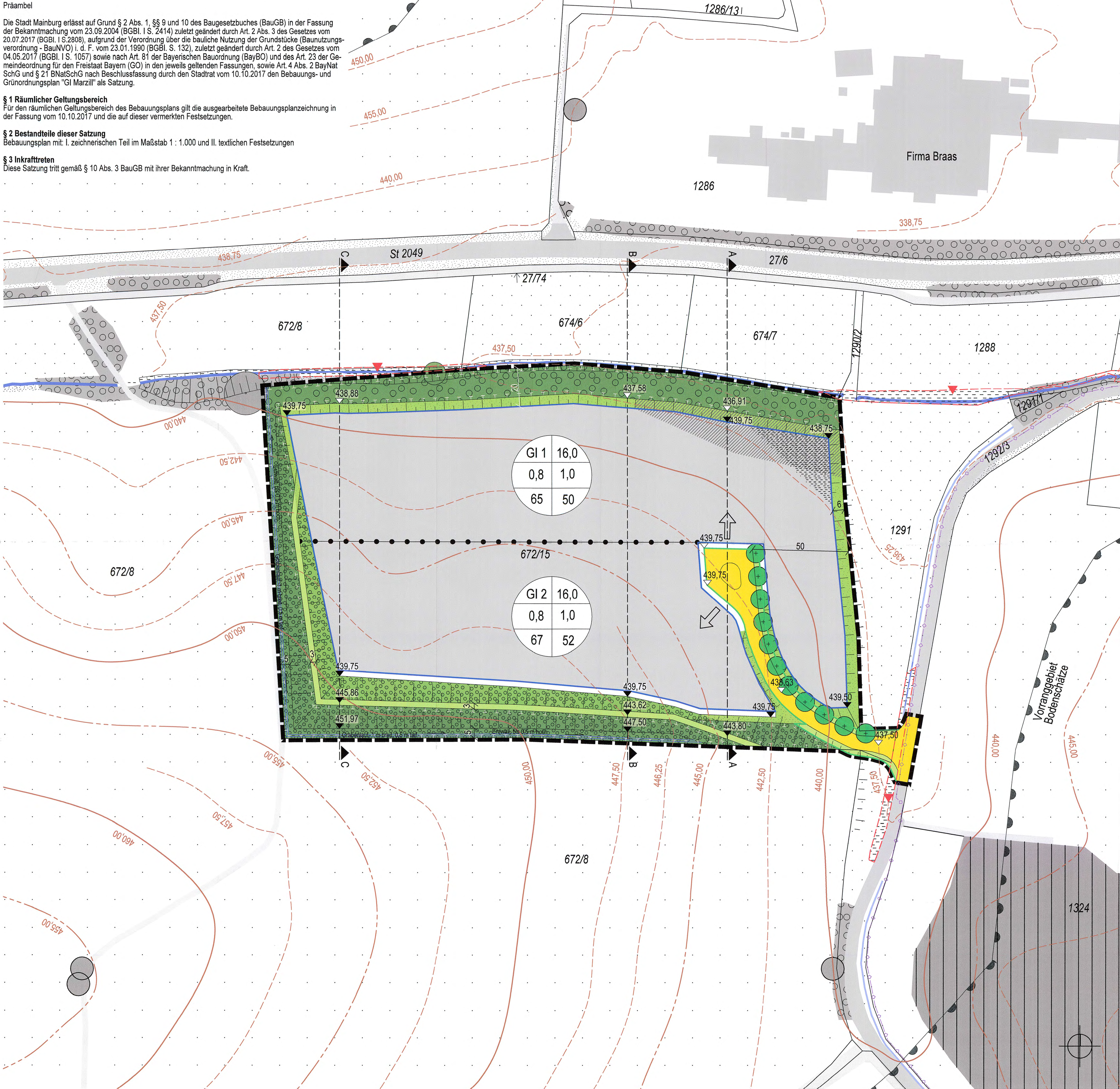
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 10.10.2017 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischen Teil im Maßstab 1 : 1.000 und II. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
- 1.1 Industriegebiet nach § 9 BauNVO
- Für die Zulässigkeit eines Betriebes ist eine Mindestgrundstücksgröße von 3 ha erforderlich. Das Industriegebiet ist gegliedert nach max. zulässigen Emissionskontingenten (siehe Ziffer 0.1.10)
- Zulässig sind nur:
- erheblich belastende produzierende
 - Beherbergungsbetriebe
 - Vergnügungsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Handwerksbetriebe
 - öffentliche Betriebe
 - sowie alle nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen
 - Betriebe, welche unter die Störfallverordnung 12.BimSchV fallen
- Unzulässig sind insbesondere:
- Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe
 - Beherbergungsbetriebe
 - Vergnügungsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Handwerksbetriebe
 - öffentliche Betriebe
 - sowie alle nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen
 - Betriebe, welche unter die Störfallverordnung 12.BimSchV fallen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- siehe Nutzungsschablone Ziffer 15.1

3. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO)
- 3.1 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)
- 9.1 öffentliche Grünfläche - Feldhecken - flächige Gehölzpflanzungen, Verwendung von autochthonen Heistern und Sträuchern
- 9.2 öffentliche Grünfläche - Schwarzer-Erlen-Galeriewald - flächige Gehölzpflanzungen, Verwendung von autochthonen Heistern und Sträuchern
- 9.3 öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün - magere Grasflächen, Schotterrasen und Straßengraben

13. 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)
- 13.1 bestehender Baum, zu erhalten
- 13.2 zu pflanzender Großbaum H 4xv STU 20 - 25 in öffentlichen Grünflächen
- 13.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - private Randeingrünung der Parzelle
- 13.4 private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier: magere Grasflächen - Herstellen von Magerwiesen, autochthone Ansaat bzw. Heumisch
- 13.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB - Freihalten von jeglicher Bebauung und Aufschüttungen - es sind entlang des Südrandes des Empfenbaches mind. 107 m² Röhrichtbestände zu entwickeln

15. Sonstige Planzeichen
- 15.1 Nutzungsschablone
1. Gebietsart (= Art der baulichen Nutzung nach BauNVO)
2. max. zulässige Wandhöhe in Meter, Bezugshöhe 439,75 müNN
3. max. zulässige Geschosflächenzahl
4. max. zulässige Geschosflächenzahl
5. max. zulässige Emissionskontingente Lex [dB(A)/m²] Tag
6. max. zulässige Emissionskontingente Lex [dB(A)/m²] Nacht

- 15.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
- 15.3 private Erschließungsflächen einschließlich Stellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- 15.4 verrohrter / offener wasserführender Graben, Unterempfenbacher Bach
- 15.5 geschützte Feucht- und Gehölzflächen nach § 30 BNatSchG z. T. in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG / amtlich kartiertes Biotop
- 15.6 festgesetzte Höhen
- 15.7 Geländeauffüllungen bis zu maximal 3 m über ursprünglichen Gelände zulässig
- 15.8 Grabenlauf, zeitweilig trocken fallend, zur Ableitung des oberflächlich abfließenden Wassers zum Empfenbach, 1 m breit, 0,5 m tief
- 15.9 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. § 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO), hier noch max. zulässige Emissionskontingente

PLANLICHE HINWEISE

- 16.1 Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: Digitale Flurkarte, Stand 2016 / Gebäudebestand
- 16.2 Böschungsbereiche
- 16.3 Höhenlinien gemäß Geoportal, Stand 2016
- 16.4 vorgeschlagene Höhenlage
- 16.5 Lage der Schnittachse (Geländeschritte als Anhang zur Begründung)
- 16.6 Gehölzbestände im Umfeld
- 16.7 Waldbestände im Umfeld
- 16.8 Einzelbäume im Umfeld
- 16.9 Unterempfenbacher Bach
- 16.10 private Grundstücksflächen - möglicher Retentionsraum zur Oberflächenwasserableitung - Ausbildung von naturnahen Rückhaltebecken mit bewachsenem Bodenerfller
- 16.11 20-kV-Kabel, Bayernwerk AG, beidseits 0,5 m Sicherheitsstreifen (nicht dargestellt)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Bebauung
- 0.1.1 Einfriedungen
- 0.1.1.1 Art und Ausführung: Metallzäune in unauffälliger Farbgebung. Der Zaunabstand an den Außen- und Innenbegrenzungen beträgt mind. 4 m zum Grundstücksrand. Zum Straßenraum ist der Zaun mindestens 2 m von der Grenze zurückgesetzt zu führen. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Bezugshöhe ist das hergestellte Gelände (siehe Ziffer 16.4).
- 0.1.1.2 Höhe des Zauns: max. 2 m
- 0.1.1.3 Sockel: unzulässig
- 0.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
- 0.1.2.1 Es gelten die max. zulässige Wandhöhe, Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl der Nutzungsschablone (siehe Ziffer 15.1). Die Firsthöhe wird mit max. 16,0 m festgesetzt. Die Bezugshöhe ist 439,75 müNN.
- 0.1.2.2 Fluchtwege (Fluchttreppen u. a.) dürfen als untergeordnete Bauteile ausnahmsweise die Bau- und Außenbegrenzung überschreiten. Diese sind auf maximal 10 % der Fassadenfläche zulässig.
- 0.1.3 Dachform
- 0.1.3.1 Sämtliche Dachformen sind zulässig. Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nur nicht spiegelfähig zulässig. Kupfer-, Zink- und Bleibedachungen sind nicht zulässig. Bei geneigten Dächern muss deren Fächerung parallel zur längeren Gebäudesseite verlaufen.
- 0.1.3.2 Mindestens 50 % der Dachflächen sind als extensive Dachbegrünung herzustellen.
- 0.1.4 Wand- und Firsthöhen
- 0.1.4.1 Die maximal zulässigen Wandhöhen (siehe Ziffer 15.1) dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Spänelager, Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 10 % der Grundflächen überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.
- 0.1.5 Werbeanlagen und Beleuchtung
- 0.1.5.1 Das Anbringen von Werbeanlagen wird auf den Bereich der Fassaden begrenzt. Pro 100 m Fassadenlänge sind jeweils 25 m² Werbefläche zulässig. Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
- 0.1.5.2 Nicht zulässig sind blinkende, oszillierende oder ähnlich auffallend wechselnde Werbeanlagen und Laufschriften.
- 0.1.5.3 Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Wandhöhe des Gebäudes bis maximal 2 m überragen.
- 0.1.5.4 Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen sind so zu installieren, dass eine Blendung des Verkehrs auf der St 2049 ausgeschlossen ist. Die Werbeanlagen dürfen nicht reflektieren. Sie sind so zu gestalten, dass sie in Form, Farbe und Beschriftung nicht mit antiken Verkehrsschildern verwechselt werden können. Die Werbeanlagen müssen hinsichtlich Standfestigkeit und Konstruktion den statischen Beanspruchungen, insbesondere den Windlasten, nach den einschlägigen Vorschriften genügen.
- 0.1.5.5 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).
- 0.1.5.6 Glasfenster und Glasfassaden der Gebäude sind durch Verwendung reflexionsarmer und / oder bedruckter Glasverglasung vogelfreundlich zu gestalten.
- 0.1.6 Regenwasser
- 0.1.6.1 Sämtliches, auf den Industrie-parzellen anfallendes, unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser, ist zu sammeln und auf den Grundstücken zu versickern.
- 0.1.7 Abgrabungen und Aufschüttungen
- 0.1.7.1 Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 9,00 m im Südwesteck zulässig. Bezugshöhe ist das ursprüngliche Gelände. Abgrabungen dürfen nicht in das Grundwasser eingreifen (2 m Mindestabstand). Am Nordrand sind Aufschüttungen bis zu 2 m zulässig, kleinflächig im Nordosteck bis zu 3 m (siehe Planzeichen 15.7). Die Geländemodellierungen sind zwischen Anfang August und Ende Februar durchzuführen.
- 0.1.7.2 Am West- und Südrand des Geltungsbereichs, innerhalb der flächigen Gehölzpflanzungen (siehe Ziffer 9.1), ist ein 0,5 m tiefer und 1 m breiter Grabenlauf vorzusehen. Zwischen diesem und der Böschungskante ist ein ergänzender Erwall von 0,5 m Höhe herzustellen.
- 0.1.8 Stellplatzbedarf
- 0.1.8.1 Es gilt der Stellplatzschlüssel nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg.
- 0.1.8.2 Im Bereich der Industrie-parzelle sind jeweils so genannte "Vorhöfe" herzustellen, in denen am Vorabend ankommende LKW bis zum nächsten Morgen parken können. Dieser Bereich kann vom weiteren Betriebsgelände gesondert abgegrenzt werden. Sanitäreinrichtungen sind vorzusehen.
- 0.1.9 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den anliegenden Grundstücken zur St 2049 sind unzulässig.
- 0.1.10 Immissionsschutz (Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12)
- Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur 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 Lex gemäß der 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 Lex [dB(A)] je m ² | Lex, Tag | Lex, Nacht |
|--|----------|------------|
| GI 1: Lex = 21.760 m ² | 65 | 50 |
| GI 2: Lex = 16.020 m ² | 67 | 52 |
- Sex: Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche
- Die Einhaltung zulässiger Emissionskontingente ist 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 kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.
- Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbe- oder Industriegebietes.

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur 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 Lex gemäß der 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 Lex [dB(A)] je m²	Lex, Tag	Lex, Nacht
GI 1: Lex = 21.760 m²	65	50
GI 2: Lex = 16.020 m²	67	52

Sex: Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

Die Einhaltung zulässiger Emissionskontingente ist 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 kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbe- oder Industriegebietes.

- 0.2 Grünordnung
- 0.2.1 öffentliche Grünflächen
- 0.2.1.1 Die öffentliche Grünfläche ist flächig mit autochthonen Gehölzen zu bepflanzen (siehe Ziffern 9.1 und 9.2). Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister, 200/250 cm, zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit max. 10% Heistern anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m im Dreiecksverband, die Reihen gegeneinander versetzt.
- 0.2.1.2 Die "öffentlichen Grünflächen - Straßenbegleitgrün" (siehe Ziffer 9.3) sind als Wiesenmulden (Straßenentwässerung) oder Schotterrasenflächen auszubilden.
- 0.2.2 Bepflanzung
- 0.2.2.1 Die privaten PKW-Stellplätze sind in wasserdruckstarrer Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfugen herzustellen. Im Bereich der Baustandorte (siehe Ziffer 13.2) sind mindestens 2,5 x 2,5 m große Pflanzflächen aus Schotterrasen anzulegen.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE HINWEISE

- 0.2.3 Randeingrünung der Industrie-parzelle
- 0.2.3.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Je angefangene 1.000 m² Grünfläche bzw. zusätzlich mindestens je sechs private Stellplätze ist ein Großbaum (Hochstamm 4xv, STU 20-25) zu pflanzen.
- 0.2.3.2 Randeingrünung der Industrie-parzelle (siehe Ziffer 13.3): Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister, 200/250 cm, zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit maximal 10% Heistern anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m im Dreiecksverband, die Reihen gegeneinander versetzt. Auf mind. 70 % der Fläche hat eine Bepflanzung mit Baum-Strauch-Hecken zu erfolgen.
- 0.2.3.3 Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze aus der Herkunftsregion Alpenvorland entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.2.4.1 zu verwenden. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu erfolgen.
- 0.2.3.4 Erhalt von Gehölzen: Die gemäß der Bestimmungen dieser Satzung herzustellende und zu erhaltende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nach zu pflanzen. Sollten sich 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.
- 0.2.3.5 Die Rodung von Gehölzbeständen und eine Beseitigung von Röhrichtbeständen sind nur ausserhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit 1. März bis 30. September) zulässig. Die Rodung von Großbäumen mit Höhlen und Spalten ist nur im Oktober zulässig. Die Baufeldfreimachung im Bodenrührer-Lebensraum ist nur zwischen 15. August und 28./29. Februar zulässig.
- 0.2.3.6 Die öffentlichen Grünflächen - Straßenbegleitgrün (Ziffer 9.3) sind als Gras- und Hochstaudenfluren bzw. extensivwirtschaften (Mäh und max. ein- bis zweimal pro Jahr, sofortiges Entfernen des Mahguts aus den Flächen, keine Düngung, Pflege in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde).
- 0.2.4 Artenliste für Gehölzpflanzungen
- Galeriewald am Nordrand des Geltungsbereichs in Bachnähe auf öffentlichen Grünflächen (siehe Festsetzungen 9.2 und 0.2.1.1)
- | Bäume: | Berg-Ahorn (FoVG**) | Schwarz-Erle (aus Phytophthora-freien Beständen) (FoVG**) |
|---------------------|------------------------|---|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn (FoVG**) | Schwarz-Erle (aus Phytophthora-freien Beständen) (FoVG**) |
| Alnus glutinosa | Hainbuche (FoVG**) | Hainbuche (FoVG**) |
| Carpinus betulus | Vogel-Kirsche (FoVG**) | Vogel-Kirsche (FoVG**) |
| Prunus avium | Stiel-Eiche (FoVG**) | Stiel-Eiche (FoVG**) |
| Quercus robur | Winter-Linde (FoVG**) | Winter-Linde (FoVG**) |
| Tilia cordata | Feld-Ulm | Feld-Ulm |
| Ulmus minor | | |
- | Sträucher: | Roter Hartriegel | Gewöhnliche Hasel | Gewöhnliche Pfaffenhütchen | Gewöhnlicher Faulbaum | Gewöhnliche Heckenkirsche | Stachelbeere | Schwarzer Holunder | Ohr-Weide | Purpur-Weide | Wolliger Schneeball | Wasser-Schneeball |
|--------------------|-----------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------|--------------------|-----------|--------------|---------------------|-------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | Gewöhnliche Hasel | Gewöhnliche Pfaffenhütchen | Gewöhnlicher Faulbaum | Gewöhnliche Heckenkirsche | Stachelbeere | Schwarzer Holunder | Ohr-Weide | Purpur-Weide | Wolliger Schneeball | Wasser-Schneeball |
| Corylus avellana | Haselnuss | | | | | | | | | | |
| Eunymus europaeus | Pfaffenhütchen | | | | | | | | | | |
| Frangula alnus | Gewöhnlicher Faulbaum | | | | | | | | | | |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche | | | | | | | | | | |
| Ribes uva-crispa | Echter Kreuzdorn | | | | | | | | | | |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | | | | | | | | | | |
| Salix aurita | Ohr-Weide | | | | | | | | | | |
| Salix purpurea | Purpur-Weide | | | | | | | | | | |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball | | | | | | | | | | |
| Viburnum opulus | Wasser-Schneeball | | | | | | | | | | |
- * in Teilen grüne Sträucher
- ** FoVG: Bei Baumarten, die dem Forstvermehrungsgesetz unterliegen, wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie von Erntebeständen aus der ökologischen Grundreinheit 42 (Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft) stammt.
- 0.2.5 Am Empfenbach sind Maßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Zustandes am Südrand vorzusehen. Zu diesen zählen die Herstellung von Flachuren, das Einbringen von Geschiebe (Kies) und / oder Wurzelstöcke und / oder Totholz-Faschinen (sog. Störhindernisse). Es ist ein Störhindernis je 10-fache Breite des Bachbettes einzubringen.

TEXTLICHE HINWEISE

- 0.3.1 Dachbegrünung
- Begrünte Dächer können bis zu 50 % ihrer Fläche als Grünfläche gewertet werden.
- 0.3.2 Freiflächengestaltungspläne
- Mit der Eingabplanung für die Baumaßnahme ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 0.3.3 externer Ausgleich
- Die externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 1a BauGB (Bedarf 14.050 m²) werden außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Hierfür wird zum einen die FLNr. 917, Gemarkung Oberndorf herangezogen. Auf der FLNr. 917, die eine naturschutzfachliche Optimierung für folgende Kennarten vorgesehen: Kreuz-Erzän, Kropf-Lattich, Kreuz-Erzän-Ameisenbläuling, Thymian-Ameisenbläuling, Uhu, Bienenfresser, Uferschwalbe, Neuntöter und Heideleiche im Kontext mit den benachbarten Flächen. Ein Anerkennungsfaktor von 0,5 ist anwendbar (13.721 m² x 0,5 = 6.861 m²). Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre. Insgesamt ist für die städteigenen Flächen ein qualifiziertes Gestaltungs- und Pflegekonzept zu erstellen.
- Auf den FLNr. 764/2 und 765, Gemarkung Oberempfenbach soll extensives Grünland auf einer 4.348 m² großen Teilfläche entwickelt werden. Es hat eine zweischürige Mähd ab dem 15. Juni zu erfolgen. Das Mähgut muss von der Fläche abgefahren werden. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Das Ausbringen von Dünger und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre.
- Auf einer 2.841 m² großen Teilfläche im westlichen Teil der FLNr. 1382, Gemarkung Appersdorf ist eine extensiv bewirtschaftete Waldwiese (einschürige Mähd) zu entwickeln. Das Mähgut muss von der Fläche abgefahren werden. Das Ausbringen von Dünger und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre.
- 0.3.4 Wasserwirtschaft
- 0.3.4.1 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.

- 0.3.4.2 Für die Versickerung des Niederschlagswassers in Sickermulden oder Rigolen ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung neben dem Baugenehmigungsverfahren erforderlich.
- 0.3.4.3 Wasserundurchlässige Verkehrflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und möglichst mit fahrhahnbegleitenden Grünstreifen zu versehen.
- 0.3.4.4 In Bezug auf Punkt 0.2.2 wird empfohlen Standflächen und untergeordnete Lagerflächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, in wasserdruckstarrer Bauweise, als wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasterfüge, herzustellen.
- 0.3.5 Baugelände
- Geländeauffüllungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z. B. Rinne, Mulde, Sickerleitung etc.) einzubauen.
- 0.3.6 Denkmalschutz
- Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Vor Beginn der Erdarbeiten muss um eine Ausgrabungserlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises nachgesucht werden.
- Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern
- 1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- 2) 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.
- 0.3.7 Immissionsschutz
- In der Immissionsschutzverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist dann für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschemission durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten Lex respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten Lex übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungswerte unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einschneuerung aller Zusatzeinrichtungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsschritten (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und verglichen mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Fläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.
- 0.3.8 Nördlich des Empfenbaches, auf der FLNr. 674/6, Gemarkung Oberempfenbach sind Maßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Zustandes vorzusehen. Es sind Flachenerosion auszubilden. Weiter sind zur Strukturierung des Eintrages von Geschiebe (Kies) Wurzelstöcke und / oder Totholz-Faschinen (sog. Störhindernisse) vorgesehen. Störhindernisse sind jeweils in einem Abstand von der 10-fachen Breite des Bachbettes einzubringen.
- 0.3.9 Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Bodenarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (siehe auch LÜ-Merkblatt „Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial“).
- 0.4 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, sind anderweitig im Bebauungs- und Grünordnungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Stadt Mainburg (Rathaus, Marktplatz 1, Zimmer Nr. 4.02) während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GI MARZILL"

Stadt: Mainburg

Landkreis: Kelheim

Regierungsbezirk: Niederbayern

Eng: 16. April 2018

SG: []

Beit: []

1. BESCHLUSS

Die Stadt Mainburg hat am 26.04.2016 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.05.2016 bis 20.06.2016 durchgeführt.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 20.05.2016 bis 20.06.2016 stattgefunden.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 09.05.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.06.2017 bis 14.07.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.

5. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 09.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.2017 bis 14.07.2017 beteiligt.

6. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG nach § 4a Abs. 3 BauGB

Der geänderte Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 28.07.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB vom 30.08.2017 bis 20.09.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.

7. ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG nach § 4a Abs. 3 BauGB

Zum geänderten Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 28.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.08.2017 bis 20.09.2017 beteiligt.

8. SATZUNG

Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 10.10.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

9. AUßERFÜHRUNG

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens aufgefertigt.

10. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss wurde am 2.9. März 2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich in der Hallertauer Zeitung bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

MAIRION LINKE + KLAUS KERLING

STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHitekten BDLA

Papierstraße 16 84034 Landshut

Telefon: 0671/273938 E-Mail: kerling-linke@t-online.de

Praxis: 199 x 200 m² geseichnet: 10.10.2017, Linke / Vogl genehmigungsfähige Planung: 10.10.2017, LU / VA

1. Bürgermeister Josef Reiser

2. Bürgermeister Josef Reiser

3. Bürgermeister Josef Reiser

4. Bürgermeister Josef Reiser

5. Bürgermeister Josef Reiser

6. Bürgermeister Josef Reiser

7. Bürgermeister Josef Reiser

8. Bürgermeister Josef Reiser

9. Bürgermeister Josef Reiser

10. Bürgermeister Josef Reiser

11. Bürgermeister Josef Reiser

12. Bürgermeister Josef Reiser

13. Bürgermeister Josef Reiser

14. Bürgermeister Josef Reiser

15. Bürgermeister Josef Reiser

<