

# Bebauungs- und Grünordnungsplan "Lehrschwimmhalle Mainburg"

## M 1 : 1000



Quelle: Bayernbefliegung - GeoDaten Online 2020

M 1 : 1000

### PLANLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 BAUGB, § 1 BAUNVO)

Sondergebiet (§11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Gemeinbedarfsfläche Hallenbad

Grenze des räumlichen Geltungsbeichts

2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.	2.	1.	Gebiet mit Angaben der Nutzungsart
3.	4.	2.	zulässige Wandhöhe
5.	6.	3.	Grundflächenzahl
		4.	Geschossflächenzahl
		5.	Bauweise
		6.	mögl. Dachformen

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

Baugrenze

offene Bauweise

Verkehrsfläche

Zufahrtsbereich

Grünordnung

Randeingrünung

Sonstige-Pflanzenzeichen

203 Flurnummer

bestehende Bebauung

Hallenbad

Höhenlinien

best. Flurstücksgrenze

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Bebauung**  
1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**  
Zulässig ist die Errichtung eines Hallenbades als Lehrschwimmhalle und zur Nutzung für Vereine + Öffentlichkeit  
Festgesetzt wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6.

1.2 **Einfriedung**  
Es ist eine Ausführung als Maschendrahtzaun, Industriezaun und Metallzaun bis 2,5 m mit Übersteigschutz zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).  
Die Zaunlinie muss bestehende Hecken und Ranken berücksichtigen.

1.3 **Wandhöhe**  
Die maximale Wandhöhe vom bestehenden Gelände (bergsseitig) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Anschluss der Wand gemessen beträgt 10,00 m.

1.4 **Gestaltung Baulicher Anlagen**  
Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach  
Dachneigung: max. 15°  
Dacheindeckung: alle harten Deckungen (bei PD und FD auch Dachbegrünung zulässig), PV-Anlagen auf den Dächern sind verpflichtend zu erstellen, eine Eingrünung der Dachflächen wird empfohlen.  
Dachüberstand: Ost- und Westseite max. 1,00 m  
Überdachung von Eingangsbereichen / Anlieferungen etc. sind bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig.

1.5 **Abstandsflächen**  
Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO  
Hier sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bindend.  
Hinweis: Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

1.6 **Stellplätze, Carports, Nebengebäude, Garagen**  
sind im Grundstück frei wählbar, auch außerhalb der Baugrenze.

1.7 **Abgrabungen / Aufschüttungen**  
max. 2,50 m

**GRÜNORDNUNG**  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei Durchführung der Erschließung.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

**Randeingrünung**  
5,00 m breit

**Schutz des Oberbodens**  
§ 1a Abs. 2 BauGB  
Der Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen, fachgerecht in Mieten von max. 3 m Höhe zwischenzulagern und bei längerer Lagerung mit Leguminosen anzusäen. Sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtung oder Bodenverunreinigung ist zu vermeiden.  
Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Um Beeinträchtigungen von eventuell vorhandenen Bodenbrütern auszuschließen darf in der Zeit vom 01.03. bis einschl. 31.07 kein Oberboden abgetragen werden.  
Sollte bauablaufbedingt in dieser Zeit der Oberbodenabtrag erfolgen müssen, ist die Fläche vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu prüfen.

**Begrenzung der Flächenversiegelung**  
Die Parkplätze sind, soweit innerbetriebliche Belange nicht dagegen sprechen, wasserdurchlässig zu gestalten. Mögliche Oberflächenbefestigung: Versickerungspflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen.  
Die Fahrbahnen sind mit Betonpflaster oder Asphalt zu befestigen.  
Alle offenen Flächen sind zu begrünen.

**Maßnahmen zur Durchgrünung, Pflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
(Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Ortsrandeingrünungen sind fachgerecht herzustellen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind artgerecht zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzen sind sind der Pflanzenlisten zu entnehmen.

**Abstand der Bepflanzung zu landwirtschaftlichen Grundstücken**  
Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Bei Sträuchern ist ein Abstand von 2,00 m erforderlich.  
(Art. 48 AGBGB)

**Pflanzgebote auf privaten Flächen**  
Je angefangene 1000 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste zu pflanzen. Mit der Vorlagen des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.  
Die Begrünung der privaten Flächen ist spätestens 1 Jahr nach der Inbetriebnahme der Gebäude zu vollziehen. Die Fertigstellung der Begrünungsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Kelheim anzuzeigen. Die Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

**Dachbegrünung / Fassadenbegrünung**  
Flachdächer und fach geneigte Dächer sind vorzugsweise mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Begrünung ist mit Gräsern und Sedumarten auszuführen.  
Bei PV-Anlagen auf den Dächern kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. Fassadenbegrünung ist erwünscht.

**Naturschutzfachliche Kompensation gemäß Eingriffsregelung**  
Der Ausgleich erfolgt auf der Fl. Nr. 124/5 in der Gemarkung Holzmannshausen  
Es werden ca. 2.500 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche benötigt.  
Näheres regelt die Ausgleichsflächenberechnung.

**Pflanzenliste:**

**Hinweis:**  
Nur heimische Arten verwenden

**Bäume 1. Wuchsordnung**  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Tilia cordata - Winterlinde  
Quercus robur - Eiche  
Betula pendula - Sandbirke  
und andere heimische Arten  
Pflanzenqualifikation:  
Hochstamm 3 x v., m. Ballen, STU 16/18

**Bäume 2. Wuchsordnung**  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
und andere heimische Arten  
Pflanzenqualifikation:  
Hochstamm 3 x v., m. Ballen, STU 14/16  
oder v. Heister, Höhe 200 / 250 cm

**Sträucher**  
Cornus sanguinea - Roter Hatriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen (vereinzelte)  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - gemeine Heckenkirsche  
Rosa canina - Hundrose  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - wölliger Schneeball  
und andere heimische Arten  
Pflanzenqualifikation:  
Sträucher 2 x v., Höhe 60 / 100  
Pflanzabstand 150 x 150 cm  
Sträucher in Gruppen von 3 bis 7 Stück pflanzen.

**Hinweis:** Der Anteil der Apfelbäume an der Gesamtpflanzung soll mindestens 65 % betragen.  
Pflanzenqualifikation:  
Hoch- oder Halbstämme STU 10/12 cm, mit Ballen

#### Obstgehölze (Auswahl)

**Apfel (Frühe Sorten)**  
Jakob Fischer  
Apfel aus Croncels  
Reka

**Apfel (Mittelfrüh)**  
Rebella  
Muttersapfel  
Revena

**Apfel (Späte Sorten = Lagertypen)**  
Rote Sternrenette  
Kaiser Wilhelm  
Roter Eiserapfel  
Lohrer Rambur  
Welschiner  
Reinda  
Purpurrotter Cousinot

**Birnen**  
Stuttgarter Geißhirtle  
Gute Graue  
Geilerts Butterbirne  
Josefine von Mechelen  
Obersterreichische Weinbirne

**Zwetschgen**  
Wangenheimer Frühzwetschge  
Schönberger Zwetschge  
Hauszwetschge  
Große grüne Renekloide

**Sauerkirschen**  
Morellenfeuer  
Schwäbische Weinweichel

**Süßkirschen**  
Burlat  
Schauenburger  
Schwäbische Weinweichel

Walnuss  
Juglans regia

**Hinweis:** Der Anteil der Apfelbäume an der Gesamtpflanzung soll mindestens 65 % betragen.  
Pflanzenqualifikation:  
Hoch- oder Halbstämme STU 10/12 cm, mit Ballen

### TEXTLICHE HINWEISE

**DENKMALSCHUTZ - BODENDENKMALPFLEGE**

Bodendenkmäler sind im Bereich der geplanten Sondergebietsausweisung nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, ist dies 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.

**ALLTASTEN**

Die betroffenen Flächen sind im Alltastkataster des Landratsamtes Kelheim derzeit nicht eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Alltasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind im Landratsamt Kelheim zu melden.

**ANSCHLUSS AN DAS STROMNETZ**  
Das Plangebiet wird durch die Abens Donau Energie GmbH mit elektrischer Energie versorgt.

**Sicherheitshinweise:**

Bei allen Erdarbeiten im Bereich der Mittelspannungsfreileitung ist der nach DIN VDE 0210/5.2005 erforderlicher Abstand von 6,0 m jederzeit einzuhalten. Ebenso darf die Standsicherheit der Masten durch die Erdarbeiten niemals gefährdet sein.

Der Abstand zwischen fertiger Fahrbahnoberkante und Leitersail darf 7,0 m nicht unterschreiten, dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leitersail durch Windlast gegeben sein. Es ist zu beachten, dass bei Einsatz von größeren Baugeräten oder Lastkranwagen mit Kran im Bereich der Freileitungen Arbeiten mit erhöhter Vorsicht auszuführen sind. Eine Annäherung an die Leitersail ist mit Lebensgefahr verbunden. Es gelten die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen. Die elektrische Erschließung der geplanten Gebäude erfolgt über Erdkabel. Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

**Pflanzen und Bäume**  
Beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten, um die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit zu gewährleisten. Ist das nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der Bayerwerk AG abzustimmen (siehe „Merkblatt über Baustandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrsweesen bzw. die DVGW-Richtlinie).

**SPARTEN, FREILEITUNGEN UND GASLEITUNGEN**

Vor Baubeginn muss vom Anlagenhersteller eine Spartenabfrage durchgeführt und Plansatz mit den nötigen Sicherheitsanforderungen eingeholt und beachtet werden.

**BRANDSCHUTZ**

Der Betreiber der geplanten Anlage ist für die Umsetzung und Einhaltung der Belange des Kreisbrandrats verantwortlich.

**GRUNDWASSER**

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Anzeigepflicht von Grundwasseraufschlüssen ergibt sich aus § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG. Eine Erlaubnispflicht für Bauwasserhaltungen besteht gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG. Auf dies wird hingewiesen.  
Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

**ABWASSER**

Das anfallende Schmutzwasser ist über die bestehende Druckleitung, welche am Grundstück vorbeiführt zu entsorgen.

**REGENWASSER**

Sämtliches im Sondergebiet anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser muss vorzugsweise versickert werden. Ist dies nicht möglich muss das anfallende Niederschlagswasser in den östlicheren Bach geleitet werden.  
Die Entwässerungsthematik wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit den betroffenen Behörden abgestimmt.

**GELÄNDEOBERFLÄCHE**

Der Oberboden sollte nach Möglichkeit wiederverwertet werden.

**HAUPTWASSERLEITUNG WASSERZWECKVERBAND**

Die Wasserversorgung durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau ist sichergestellt.

**LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN**

Landwirtschaftliche Emissionen ausgehend von den benachbarten Gebieten müssen geduldet werden.

**MÜLLENTSORGUNG**

Die Beseitigung des Abfalls erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Abfuhrunternehmen. Auf dem Grundstück ist ausreichende Fläche für Abfallbehälter bereitzustellen.

**LEUCHTMITTEL**

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie z.B. Natrium-Dampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden.

**REGENERATIVE ENERGIE**

Die regenerative Energieerzeugung wird empfohlen.

### VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.01.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich in der Hallertauer Zeitung und im Internet bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2022 hat in der Zeit vom 16.02.2022 bis 18.03.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.2022 hat in der Zeit vom 16.02.2022 bis 18.03.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2022 bis 27.05.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2022 bis 27.05.2022 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 29.06.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.06.2022 als Satzung beschlossen.

Stadt Mainburg, den ..... (Siegel)

Helmut Fichtner  
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt  
Stadt Mainburg, den ..... (Siegel)

Helmut Fichtner  
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich in der Hallertauer Zeitung und im Internet bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Mainburg, den ..... (Siegel)

Helmut Fichtner  
1. Bürgermeister

Stadt Mainburg, den ..... (Siegel)

Helmut Fichtner  
1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „LEHRSCHWIMMHALLE MAINBURG“



MAINBURG  
KELHEIM  
NIEDERBAYERN

STADT  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

ENDFASSUNG VOM 29.06.2022

### PRÄAMBEL:

Die Stadt Mainburg erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, § 9 und 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-14) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 29.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist und der Flächennutzungsverordnung (FlächZV) diesen Bebauungsplan "Lehrschwimmhalle Mainburg" als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 29.06.2022 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**  
Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen

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

