

Bebauungs- und Grünordnungsplan  
 „GE AUHOF-SÜDWEST neu-ERWEITERUNG“, DB 02



M 1 : 1000  
 Quelle: Bayernbefliegung - GeoDaten Online 2022

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatt 2

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  
*Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für soziale Zwecke wie z. B. ein Betriebskindergarten. Alle anderen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.*



**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Nutzungsschablone  
 1. Gebiet mit Angaben der Nutzungsart  
 2. Grundflächenzahl  
 3. Geschossflächenzahl  
 4. Wandhöhe

**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze gemäß § 23 BauNVO  
 offene Bauweise

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Anbauverbotszone (20 m)

**GRÜNFLÄCHEN-/ORDNUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- zu erhaltende Bäume  
 öffentliche Grünfläche  
 private Grünfläche

**PLANGRUNDLAGE**

- best. Flurstücksgrenze  
 927 best. Flurnummern

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. BEBAUUNGSPLAN**

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1.1 **Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB, § 1 BauNVO)  
 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  
 Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für soziale Zwecke wie z. B. Betriebskinderbetreuungseinrichtungen. Alle anderen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**Zulässige Grund-/Geschossfläche**

Nutzung	Grundfläche § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschossfläche § 17 i.V.m § 20 BauNVO
GE	GRZ: max. 0,50	GFZ: max. 1,20

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Grundfläche von max. 12 m<sup>2</sup> zulässig. Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 1.3 **Höhe baulicher Anlagen**

**Wandhöhe**  
 Gebäude: max. 22,00 m bergseitig natürliches Gelände

**Definition:**  
 Die Wandhöhe der Gebäude ist ab dem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand zu messen.

- 1.4 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Innerhalb des Geltungsbereiches gilt folgende Bauweise:  
 offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

- 1.5 **Abstandsflächen**  
 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

- 1.6 Die Festsetzungen des Punktes 2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT des Bebauungsplanes "GE Auhof-Südwest neu - Erweiterung" bleiben unverändert rechtsgültig.

- 1.7 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der B 301 sind nicht zulässig.

**2. GRÜNORDNUNGSPLAN**

Die Festsetzungen des Punktes TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES des Bebauungsplanes "GE Auhof-Südwest neu - Erweiterung" bleiben unverändert rechtsgültig.

**3. IMMISSIONSSCHUTZ**

Die Festsetzungen des Punktes IMMISSIONSSCHUTZ des Bebauungsplanes "GE Auhof-Südwest neu - Erweiterung" bleiben unverändert rechtsgültig.

**4. TEXTLICHE HINWEISE**

Die Festsetzungen des Punktes TEXTLICHE HINWEISE des Bebauungsplanes "GE Auhof-Südwest neu - Erweiterung" bleiben unverändert rechtsgültig.

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2023 ortsüblich in der Hallertauer Zeitung und im Internet bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2023 bis 31.01.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2023 bis 31.01.2024 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 06.03.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.03.2024 als Satzung beschlossen.

..... den .....

Stadt Mainburg (Siegel)

Helmut Fichtner  
 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

..... den .....

Stadt Mainburg (Siegel)

Helmut Fichtner  
 1. Bürgermeister

- 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 Stadt 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.

..... den .....

Stadt Mainburg (Siegel)

Helmut Fichtner  
 1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**  
 „GE AUHOF-SÜDWEST neu-ERWEITERUNG“  
 DB 02 IN MAINBURG



STADT  
 LANDKREIS  
 REGIERUNGSBEZIRK

MAINBURG  
 KELHEIM  
 NIEDERBAYERN

ENDFASSUNG IN DER FASSUNG VOM 06.03.2024

**PRÄAMBEL:**

Die Stadt Mainburg erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 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, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist. Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist 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 1507) diesen Bebauungsplan "GE AUHOF-SÜDWEST neu-ERWEITERUNG" DB 02 als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 06.03.2024 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

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

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



**mh** Ingenieurbüro Martin Huber  
 Dipl. Ing. für Bauwesen  
 Regensburger Straße 24, 84048 Mainburg  
 Tel: 08751 / 86 80 0; Fax: 08751 / 86 80 80; E-Mail: info@ing-huber.com

Mainburg, 06.03.2024/ J. Herrmann

Proj.Nr.: 2023-328/BBP-EF