

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN KLEINHAID

Deckblatt Nr. 1

Landratsamt Kelheim
24. Jan. 2019
Az.:
SG: Delt:

Stadt:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Mainburg
Kelheim
Niederbayern

1. BESCHLUSS

Die Stadt Mainburg hat am 29.07.2015 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 23.10.2015 bis 20.11.2015 durchgeführt.

3. TRÄGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 19.10.2015 bis 20.11.2015 stattgefunden.

4. AUSLEGUNG

Der Entwurf mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.01.2016 bis 11.02.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.

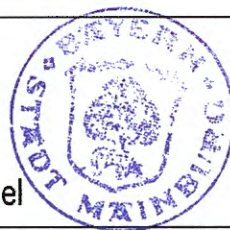
5. SATZUNG

Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 01.03.2016 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

6. AUSFERTIGUNG

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Siegel



Mainburg,
den 20. Dez. 2018

1. Bürgermeister
Josef Reiser

7. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss wurde am 16. Jan. 2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich in der Hallertauer Zeitung bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Siegel



Mainburg,
den 17. Jan. 2019

1. Bürgermeister
Josef Reiser

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

TRATHNIGG PLANUNGSGRUPPE
Guttenbergstraße 11 84048 Mainburg

bearbeitet:

Vorentwurf

Entwurf

genehmigungsfähige
Planfassung

Planformat 865 x 594 cm

29.07.2015 LI/Vd

08.12.2015 LI/Vd

01.03.2016 LI/Zf/Vd

M 1 : 1.000

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. 2141) zuletzt geändert durch Art. 6 der Verordnung vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), 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 zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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 nach Beschlussfassung durch den Bau- und Umweltausschuss vom 01.03. 2016 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Gebiet "Kleinhaid" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 01.03.2016 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit: I. 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.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Bebauung

0.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (sog. Betriebsleiterwohnungen) und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig. Es gelten die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe sowie die Grundflächenzahl der Nutzungsschablone (siehe Ziffer 15.1, zugehörige Bezugshöhen siehe Ziffer 16.3).

0.1.2 Dachform und Baukörper

Als Dachformen sind Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen von 5-20 Grad sowie Flachdächer zulässig. Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nur nichtspiegelnd zulässig. Kupfer-, Zink- und Bleibedachungen sind nicht zulässig. Bei geneigten Dächern muss deren Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

0.1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Fassaden am Gebäude mit einer max. Höhe von 4,0 m untergebracht werden. Es sind insgesamt sechs Schriftzüge à 15 m Länge zulässig, wobei maximal zwei auf einer Gebäudefassade angebracht werden dürfen. Freistehende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit blendenden Materialien sowie wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

0.1.4 Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO.

0.1.5 Einfriedung

Eine Einfriedung der Gewerbeflächen ist bis 2,00 m Höhe zulässig (Bezugshöhe = Geländeoberkante, siehe Punkt 16.3). Es ist eine Ausführung als Maschendrahtzaun zulässig. Ein Abstand von mind 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Die Zaunlinie ist an der Innenseite der privaten Grünflächen, nach Möglichkeit beidseits hinterpflanzt, zu führen.

0.1.6 Geländemodellierung

In den Quartieren GE 1a und GE 2 sind Abgrabungen bis zu 3,5 m zulässig. Im GE 1b sind Abgrabungen bis zu 1,4 m zulässig. Im Bereich der Zufahrt (Ziffer 6.2) und den südlich angrenzenden Flächen (Ziffern 6.3 und 9.3) sowie der privaten Grünfläche auf der Fl.Nr. 1729/4, sind Abgrabungen bis zu 1,50 m zulässig. Als Bezugshöhe wird die bestehende Geländeoberkante (Ziffer 16.3) festgesetzt.

- 0.1.7 **Regenwasser**
Sämtliches auf den Gewerbeparzellen anfallendes, unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln und zu den öffentlichen Rückhalteflächen zu leiten. Auf die wasserrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie für das Einleiten von Produktionswässern in die Sammelkanalisation wird hingewiesen.
- 0.1.8 **Erschließung**
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der St 2049 bzw. B 301 Anschlussrampe sind nicht zulässig.
- 0.1.9 Die Anwendung des Genehmigungsverfahren wird ausgeschlossen.
- 0.2 **Grünordnung**
- 0.2.1 **öffentliche Grünflächen**
Die flächigen Gehölzpflanzen sind als geschlossene Bestände zu entwickeln. Maximal zulässiger Eingriff: Stockhieb vom 10 % (nur zwischen 01.10. und 28.02. eines Jahres). Der Stockhieb muss in jährlich wechselnden Abschnitten durchgeführt werden, d.h. ein bereits bearbeiteter Abschnitt darf frühestens nach zehn Jahren wieder auf den Stock gesetzt werden. Gehölzfreie Bereiche sind als Gras- und Hochstaudenfluren bzw. extensives Grünland zu bewirtschaften (Mahd max. ein- bis zweimal pro Jahr, sofortiges Entfernen des Mähguts aus den Flächen, keine Düngung, Pflege in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde).
- 0.2.2 **Beläge**
Öffentliche und private Stellplätze und der Multifunktionsstreifen (Ziffer 6.1) sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge herzustellen. Die Multifunktionsfläche wird durch die Zufahrten zu den Gewerbeparzellen unterbrochen. Im Bereich der Baumstandorte sind mind. 2,5 x 2,5 m große Pflanzflächen aus Schotterrasen anzulegen.
- 0.2.3 **Gehölzpflanzungen**
Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Ziffer 0.2.3 zu verwenden.
Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
- 0.2.4 **private Grünflächen**
Mindestens 20 % der privaten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen. Je 400 m² privater Grünfläche ist ein Großbaum H 4 x v StU 20-25, Arten s. Ziffer 0.2.3 zu pflanzen. Je 5 Stellplätze ist zusätzlich 1 Großbaum H 4 x v StU 20-25, Arten s. Ziffer 0.2.3 nachzuweisen.
Randeingrünung Gewerbeparzellen: Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister 200/250 cm zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit mindestens 10 % Heistern anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m im Dreiecksverband. Hierbei sind mind. 30 % als gehölzfreie Flächen zu belassen und als extensives Grünland zu bewirtschaften (Pflege siehe Ziffer 0.2.1).

TEXTLICHE HINWEISE

- 0.3.1 **Dachbegrünung**
Begrünte Dächer können bis zu 50 % ihrer Fläche im Rahmen der Baugenehmigung als Grünfläche gewertet werden.
- 0.3.2 **Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung:** Der Ausgleichsbedarf beläuft sich bei einem Kompensationsfaktor von 0,3 / 1,0 auf 5.990 m² (inklusive Beseitigung Biotop, lt. § 30 BNatSchG). Im Geltungsbereich werden keine Ausgleichflächen nachgewiesen. Diese werden für das Gewerbegebiet Kleinhaid extern auf der Fl. Nr. 1692/5, Gemarkung Steinbach, zu 1.006 m² nachgewiesen. Auf den Fl.Nrn. 909 und 910, Gemarkung Mainburg, werden 4.763 m² zugeordnet (Entwicklungsziel extensives Grünland mit Obstbäumen und Heckenstrukturen). Weitere 442 m² werden auf Fl.Nr. 109, Gemarkung Meilenhofen, zugeordnet.
- 0.3.3 **Freiflächengestaltungspläne**
Mit der Eingabeplanung für Baumaßnahmen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte Außenraumgestaltung und Geländemodellierung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1



Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
gegliedert in die Quartiere GE 1a, GE 1b und GE 2

Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

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

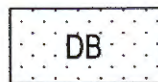
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1



Baugrenze

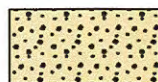
3.2



extensive Dachbegrünung auf Bürogebäude

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

6.1



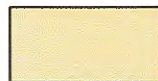
Multifunktionsfläche, öffentlich
(mit LKW-Stellplätzen)

6.2



Straßenverkehrsfläche, öffentlich

6.3



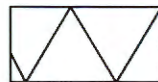
Feldweg, öffentlich

6.5



Straßenbegrenzungslinie

6.6



anbaufreie Zone entlang St 2049 (hier 20 m)

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

7.1



Flächen für Versorgungsanlagen,
Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

9.1



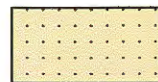
öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Randeingrünung -
Entwicklung eines geschlossenen Gehölzbewuchses (Sukzession)

9.2



private Grünfläche - Randeingrünung

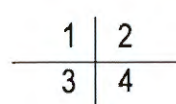
9.3



landwirtschaftliche Nutzfläche

15. Sonstige Planzeichen

15.1



Nutzungsschablone

1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
2. maximal zulässige Wandhöhe (Bezugshöhe = 443,00 müNN)
3. maximal zulässige Grundflächenzahl
4. maximal zulässige Firsthöhe (Bezugshöhe = 443,00 müNN)

15.2



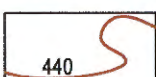
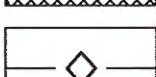
Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

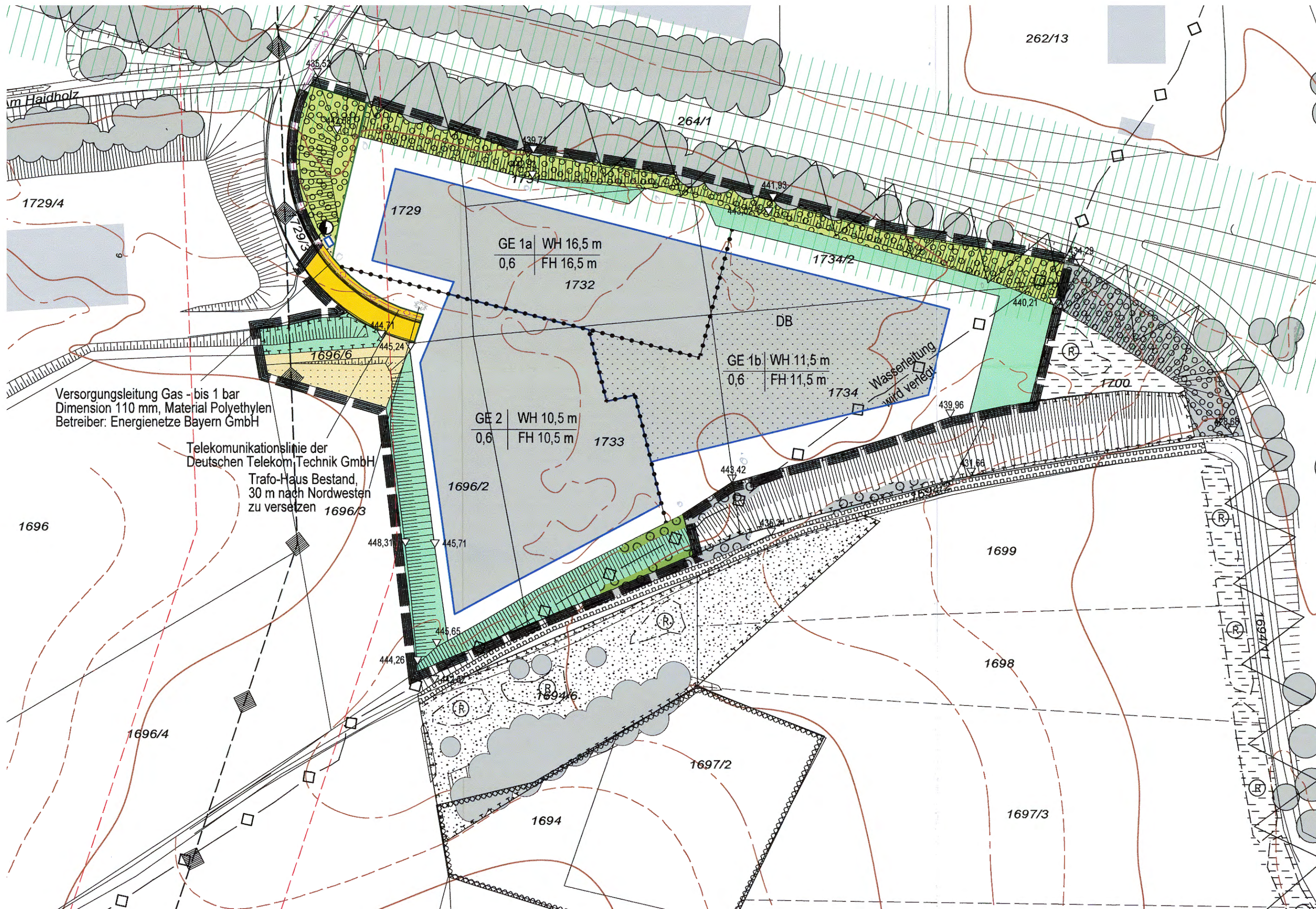
15.3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

PLANLICHE HINWEISE

- | | | |
|-------|---|---|
| 16.1 |  | Flurstücksgrenzen und Flurnummern / Gebäudebestand,
laut Digitaler Flurkarte der Stadt Mainburg, Stand 2015 |
| 16.2 |  | 110 kV Freileitung, Bayernwerk AG
beidseits 30 m Schutzstreifen |
| 16.3 |  | Böschungsbereiche / Höhenkoten
laut Aufmaß Ing.Büro Martin Huber, Mainburg, vom 22.11.2007 |
| 16.4 |  | Höhenlinien in 5 m Schritten, im Umfeld
laut Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Geoportal 2011 |
| 16.5 |  | Gehölzbestand im Umfeld
(Einzelbäume, Baumhecken und Waldflächen) |
| 16.6 |  | Trenngrün - nachrichtliche Übernahme laut Regionalplan Region 13 Landshut
gemäß 3. Verordnung (in Kraft getreten am 28. 11. 2009) |
| 16.7 |  | Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen,
deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(Altlast MAIN6.16 Auhof, Kat.Nr. 273 000 13, Stand 11/2008) |
| 16.8 |  | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung, nachrichtliche Übernahme
Wasserleitung und Steuerkabel, Zweckverband Wasserversorgung Hallertau |
| 16.9 |  | öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Retentionsraum zur Oberflächen-
wasserableitung - Ausbildung von naturnahen Rückhaltebecken mit
bewachsenem Bodenfilter und extensiver Grünlandnutzung |
| 16.10 |  | Rückhaltebecken für Oberflächenwasser |
| 16.11 |  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(Mahdregime und Pflege in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde) |
| 16.12 |  | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) |



262/13

264/1

1729/4

1729

GE 1a | WH 16,5 m
0,6 | FH 16,5 m

1732

1734/2

GE 1b | WH 11,5 m
0,6 | FH 11,5 m

1734

Wasserleitung
wird verlegt

Versorgungsleitung Gas - bis 1 bar
Dimension 110 mm, Material Polyethylen
Betreiber: Energienetze Bayern GmbH

Telekommunikationslinie der
Deutschen Telekom Technik GmbH

Trafo-Haus Bestand,
30 m nach Nordwesten
zu versetzen

1696

1696/2

GE 2 | WH 10,5 m
0,6 | FH 10,5 m

1733

1699

1698

1697/3

1697/2

1694

1696/4

1694/6