

A. BEBAUUNGSPLAN
A.1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1.1 Allgemein
 1.1.1 Geltungsbereich
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flur-Nr. der Gemarkung Mainzburg: 755; 755/1; 755/2; 756; 756/2; 757; 759; 759/1; 759/2; 767; 767/1; 767/2; 771; 771; 772; 801/3; 778/5; 778/10; 777; 775; 773; 777/1; 777/2; 778/4; 778/7; 801/3; 757; 757/1; 757/2; 778/11; 800/6 Teil, 1/49/Teil.

1.2 Gewerbe
1.2.1 Gebiete I
1.2.1.1 Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO v. 1990
 Je Gewerbebetrieb ist max. eine Wohneinheit für Aufsichtsbüros oder Bereitschaftspersonen oder den Betriebsinhaber zulässig.
1.2.1.2 Bauweise
 Offene Bauweise nach § 22 BauNVO von 1990
1.2.1.3 Maß der baulichen Nutzung
 Anzahl der Vollgeschosse: keine Festlegung
 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8
 Geschöflächenzahl (GFZ): max. 2,0
 Wandhöhe bergseitig (WH): max. 9,0 m
 Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie befestigte Freiflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Ansatz gebracht.

1.2.1.4 Äußere bauliche Gestaltung
 Dachform: Sattel-, Pult-, Bogen, Shed-, oder Flachdach mit extensiver Begrünung
 keine weiteren Festsetzungen
 Garagen und Nebengebäude
 Garagen und Nebengebäude haben sich in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen
1.2.2 Gebiete II
1.2.2.1 Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO v. 1990
 Je Gewerbebetrieb ist max. eine Wohneinheit für Aufsichtsbüros oder Bereitschaftspersonen oder den Betriebsinhaber zulässig.
1.2.2.2 Bauweise
 Offene Bauweise nach § 22 BauNVO
1.2.2.3 Maß der baulichen Nutzung
 Anzahl der Vollgeschosse: max. II
 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8
 Geschöflächenzahl (GFZ): max. 1,2
 Wandhöhe bergseitig (WH): max. 9,0 m
 Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie befestigte Freiflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Ansatz gebracht.
1.2.2.4 Äußere bauliche Gestaltung
 Dachform: Sattel-, Pult-, Bogen-, oder Flachdach mit extensiver Begrünung
 keine weiteren Festsetzungen
 Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. §9 Abs. 6 FStrG im Bereich der Bauverbotzone unzulässig. Außerhalb der Bauverbotzone sind diese so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

1.2.3 Einfriedung
 Für sämtliche Grundstücksgrenzen sind ein grün ummantelter Maschendrahtzaun oder ähnliche Zaune (z.B. Stahlgitterzaun) mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Sichtbare Sockel max. 20 cm über Gelände.
 Der Bezugspunkt UK Zaun ist die OK des fertigen Geländes.
1.2.4 Stellplätze
 Die Stellplätze sind durch Baum- und Strauchpflanzung zu gliedern, nach Möglichkeit sind die Stellplätze mit Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.
1.3 Mischgebiet
1.3.1 Gebiet III
1.3.1.1 Art der baulichen Nutzung
MI Mischgebiet nach § 8 BauNVO v. 1990
 nach BauNVO § 1, Abs. 4 wird die Art der zulässigen Nutzung innerhalb des Mischgebietes festgelegt wie folgt:
 Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbetriebe, Tankstellen, Vergnügungsgärten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in dem Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
1.3.1.2 Bauweise
 Offene Bauweise nach § 22 BauNVO von 1990.
1.3.1.3 Maß der baulichen Nutzung
 Anzahl der Vollgeschosse: max. II
 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8
 Geschöflächenzahl (GFZ): max. 1,2
 Wandhöhe bergseitig (WH): max. 9,0 m
 Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie befestigte Freiflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Ansatz gebracht.
1.3.1.4 Äußere bauliche Gestaltung
 Dachform: Sattel-, Pult-, Bogen-, oder Flachdach mit extensiver Begrünung
 keine weiteren Festsetzungen
1.3.1.5 Einfriedung
 Für sämtliche Grundstücksgrenzen sind ein grün ummantelter Maschendrahtzaun oder ähnliche Zaune (z.B. Stahlgitterzaun) mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Sichtbare Sockel max. 20 cm über Gelände.
 Der Bezugspunkt UK Zaun ist die OK des fertigen Geländes.
1.3.1.6 Stellplätze
 Die Stellplätze sind durch Baum- und Strauchpflanzung zu gliedern, nach Möglichkeit sind die Stellplätze mit Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.
1.3.2 Gebiet IV
1.3.2.1 Art der baulichen Nutzung
MI Mischgebiet nach § 8 BauNVO v. 1990
 nach BauNVO § 1, Abs. 4 wird die Art der zulässigen Nutzung innerhalb des Mischgebietes festgelegt wie folgt:
 Wohngebäude, Garagen, Carports und zum Wohnen gehörende Nebengebäude
1.3.2.2 Bauweise
 Offene Bauweise nach § 22 BauNVO von 1990, Hausgruppen mit unterschiedlichen Einzelhausbauten (6 - 10 m), Abstandsflächen nach Art. 8 BayBO
 Garagen, Carports einschl. Nebenanlagen als Abschottung zur Paul-Münsterer-Strasse an den südlichen Grundstücksgrenzen lt. planischer Darstellung.
 Max. Wandhöhe 3,0m dem Gelände folgend.
1.3.2.3 Maß der baulichen Nutzung
 Anzahl der Vollgeschosse: max. II
 untergeordnete Bauteile: lt. Definition
 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4
 Geschöflächenzahl (GFZ): max. 0,6
 Wandhöhe bergseitig (WH): max. 6,0 m bzw. 7,3 m bei Pultdachfrist
 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachtraufe oder bis zum oberem Abschluss der Wand, gemessen im Mittel an der Traufe. Für Gebäude oder Gebäuteile mit versetzten Außenwänden ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.
 Außerhalb der Baulinien sind nur Nebenanlagen nach §14 BauNVO gestattet.
 Definition untergeordnete Bauteile: Wintergärten, Loggien, Windfänge, Erker bis halbe Gebäudebreite, eingeschossig bis max. 2m tief zweigeschossig bis max. 1m tief.
 Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie befestigte Freiflächen und Nebenanlagen werden bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) lt. §19, Abs. 4 BauNVO in Ansatz gebracht.

1.3.2.4 Äußere bauliche Gestaltung
 Dachform: Sattel-, Pult-, Bogen-, oder Flachdach mit extensiver Begrünung
 keine weiteren Festsetzungen
1.3.2.5 Einfriedung
 Für sämtliche Grundstücksgrenzen sind ein grün ummantelter Maschendrahtzaun oder ähnliche Zaune (z.B. Stahlgitterzaun) mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Sichtbare Sockel max. 20 cm über Gelände.
 Der Bezugspunkt UK Zaun ist die OK des fertigen Geländes.
1.3.2.6 Stellplätze
 Die Stellplätze sind durch Baum- und Strauchpflanzung zu gliedern, nach Möglichkeit sind die Stellplätze mit Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.
1.3.2.7 Freiflächen
 Freiflächen sind durch Baum- und Strauchpflanzung zu gliedern, nach Möglichkeit sind die Freiflächen mit Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.
1.3.2.8 Öffentliche Freiflächen
 Öffentliche Freiflächen sind durch Baum- und Strauchpflanzung zu gliedern, nach Möglichkeit sind die Freiflächen mit Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.
1.3.2.9 Spielplätze
 Spielplätze sind durch Baum- und Strauchpflanzung zu gliedern, nach Möglichkeit sind die Spielplätze mit Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.
1.3.2.10 Sichtdreiecke
 Sichtdreiecke sind durch Baum- und Strauchpflanzung zu gliedern, nach Möglichkeit sind die Sichtdreiecke mit Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.
1.3.2.11 Sackendrucke
 Sackendrucke sind durch Baum- und Strauchpflanzung zu gliedern, nach Möglichkeit sind die Sackendrucke mit Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.
1.3.2.12 Gemeinschaftlicher Innenhof
 Gemeinschaftlicher Innenhof ist durch Baum- und Strauchpflanzung zu gliedern, nach Möglichkeit sind die Freiflächen mit Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.
1.3.2.13 Private Grünflächen ohne Einzäunung
 Private Grünflächen ohne Einzäunung sind durch Baum- und Strauchpflanzung zu gliedern, nach Möglichkeit sind die Freiflächen mit Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.
1.3.2.14 Spielplatz auf privater Grünfläche
 Spielplätze auf privater Grünfläche sind durch Baum- und Strauchpflanzung zu gliedern, nach Möglichkeit sind die Freiflächen mit Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.
1.3.2.15 Sichtdreiecke
 Sichtdreiecke sind durch Baum- und Strauchpflanzung zu gliedern, nach Möglichkeit sind die Freiflächen mit Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.
1.3.2.16 Sackendrucke
 Sackendrucke sind durch Baum- und Strauchpflanzung zu gliedern, nach Möglichkeit sind die Freiflächen mit Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.
1.3.2.17 Gemeinschaftlicher Innenhof
 Gemeinschaftlicher Innenhof ist durch Baum- und Strauchpflanzung zu gliedern, nach Möglichkeit sind die Freiflächen mit Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.
1.3.2.18 Private Grünflächen ohne Einzäunung
 Private Grünflächen ohne Einzäunung sind durch Baum- und Strauchpflanzung zu gliedern, nach Möglichkeit sind die Freiflächen mit Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.
1.3.2.19 Spielplatz auf privater Grünfläche
 Spielplätze auf privater Grünfläche sind durch Baum- und Strauchpflanzung zu gliedern, nach Möglichkeit sind die Freiflächen mit Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.
1.3.2.20 Sichtdreiecke
 Sichtdreiecke sind durch Baum- und Strauchpflanzung zu gliedern, nach Möglichkeit sind die Freiflächen mit Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.
1.3.2.21 Sackendrucke
 Sackendrucke sind durch Baum- und Strauchpflanzung zu gliedern, nach Möglichkeit sind die Freiflächen mit Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.
1.3.2.22 Gemeinschaftlicher Innenhof
 Gemeinschaftlicher Innenhof ist durch Baum- und Strauchpflanzung zu gliedern, nach Möglichkeit sind die Freiflächen mit Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.

1.3.2.4 Äußere bauliche Gestaltung
 Dachform: Wohnbauten Sattel- oder Pultdach, Garagen/ Carports: Flachdach mit extensiver Begrünung oder Pultdach.
 Dachneigung: Satteldach 20 - 25°, Pultdach 7°
 Jegliche Dachaufbauten sind untersagt.
 Dachabdichtung: in ziegelrot, grau, Blech (ohne farbige Beschichtung in blau, gelb oder grün) oder begrünt.
 Einfriedungen: zwischen den Privatgärten bis 1,20 m Höhe ohne Sockel erlaubt. Auf der Seite der Wohnhöfe keine Einfriedungen.
 Auffüllungen und Abgrabungen: sind bis zu einer Höhe von 1,0 m erlaubt.
 Befestigte Freiflächen: Hof- und Zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (siehe auch Grünordnung).
 Stellplätze: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Satzung der Stadt Mainzburg.
1.4 Sportflächen für Gemeinbedarf / Tennis Gebiet V
1.4.1 Tennisanlage
1.4.1.1 Art der baulichen Nutzung
 Sportflächen für Gemeinbedarf / Tennis
1.4.1.2 Bauweise
 Offene Bauweise nach § 22 BauNVO von 1990.
1.4.1.3 Maß der baulichen Nutzung
 Anzahl der Vollgeschosse: II
 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8
 Geschöflächenzahl (GFZ): max. 1,2
 Wandhöhe bergseitig (WH): max. 9,0 m
 Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie befestigte Freiflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Ansatz gebracht.
1.4.1.4 Äußere bauliche Gestaltung
 Dachform: Sattel-, Pult-, Bogen, Shed-, oder Flachdach mit extensiver Begrünung
 keine weiteren Festsetzungen
 Garagen und Nebengebäude
 Garagen und Nebengebäude haben sich in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen
1.5 FESTSETZUNGEN
1.5.1 Regenwasser
 Bei Dächern mit Blei-, Zink- oder Kupferdeckung von mehr als 50m² Fläche sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des Regenwassers erforderlich. Bei beschichteten Metallblechern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 (Schutzdauer "lang" nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Entsprechende Bestätigung sind bei Stellen eines Baugesuches vorzulegen. Auf die wasserrechtlichen Anzeigebzw. Genehmigungspflichten beim Umgang mit wasserführenden Stoffen (Art. 37 BayWG) sowie für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (Art. 41c BayWG) wird ausdrücklich hingewiesen.

A.2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
2.1 Planzeichen
 2.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 2.1.2 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
 2.1.3 Neue Grundstücksgrenze
 2.1.4 Nutzungsgrenze
 2.1.5 Werbeflächen
2.2 Bauweise, Baugrenzen
 2.2.1 Baugrenze
 2.2.2 Baulinie
 II Anzahl der Vollgeschosse
 2.2.1 Hinweis auf untergeordnete Bauteile
 2.2.2 Bebauungsvorschlag Gewerbebau
 2.2.3 Bebauungsvorschlag Wohnbau
2.3 Verkehrsflächen
 2.3.1 Erschließungsstraße
 2.3.2 Gehweg
 2.3.3 Öffentliche PKW-Stellplätze
 2.3.4 Privater Parkplatz
 2.3.5 bestehendes Gebäude (unter Bestandsschutz) mit Festsicherung und Anzahl der Vollgeschosse
 2.3.6 Sackendrucke für unbelastetes Oberflächenwasser
 2.3.7 Gemeinschaftlicher Innenhof
 2.3.8 Private Grünflächen ohne Einzäunung
 2.3.9 Spielplatz auf privater Grünfläche
 2.3.10 Sichtdreiecke

A.3. HINWEISE DURCH TEXT
3.1 Erschließung
 3.1.1 Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem durchgeführt. Das Oberflächenwasser von Dächern und befestigten Hof-, Park- und Zufahrtsflächen ist, soweit wasserrechtlich möglich, einem natürlichen Vorfluter zuzuleiten.
 3.1.2 Anfallendes Dachwasser soll, soweit wasserrechtlich möglich als Grauwasser verwendet werden bzw. auf den eigenen Grundstück versickert werden.
3.2 Zufahrtsrecht
 3.2.1 Für die Grundstücke mit der Flur-Nr. 759/4 und 759/6 - Tennisanlage - besteht von der Paul-Münsterer-Str. für jetzt und die Zukunft kein Zufahrtsrecht und auch kein Zugangrecht.
 3.2.2 Sichtverhältnisse
 Die Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen und die Ausfahrtbereiche aus den Grundstücken im Baubereich sind von jeder Befahrung und Bebauung über 0,80 m Höhe über der Straßenoberkante freizuhalten. Bäume sind bis 3,0 m Höhe über der Straßenoberkante auszusparen.
 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen jeder Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtige Bauten oder Stellplätze errichtet oder Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
3.2.3 Werbeanlagen
 Innerhalb der entzäunten gekennzeichneten Bereiche sind Werbeträger für ortsnahes Gewerbe zulässig. Diese dürfen in Gruppen als schlanke Pylone mit einem Höhen/Breiten-Verhältnis von mind. 3:1 (oder schlanker) bei max. 3,5 m Höhe oder als Werbefahrten mit entsprechenden Abmessungen aufgestellt werden.
3.2.4 Bodenkenntnisse
 Sollen bei den Baumaßnahmen umgebante Bodenkenntnisse sichtbar werden, muss die zuständige Dienststelle umgehend davon in Kenntnis gesetzt werden.

B. GRÜNORDNUNG
B.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
 1.1 öffentliche Grünflächen
 1.2 private Grünflächen, Gewerbe/ private Grünflächen, Hausgärten
 1.3 private Grünflächen, Gemeinschaftsgrün
 1.4 Bäume gepflanzt
 1.5 Strauchflächen gepflanzt
 1.6 Bäume zu erhalten
 1.7 Gehölzpflanzung zu erhalten
 1.8 Bäume zu beseitigen
 1.9 Gehölzpflanzung zu beseitigen
 2.0 Heckenpflanzungen zwischen Hausgärten
 2.1 Regenrückhaltebecken
B.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
2.1 Pflanzenliste
 2.1.1 Bäume bedingt der Paul-Münsterer-Strasse
 ACER PLATANOIDES - SPITZAHORN
 Pflanzenqualifikation: Hochstamm 3 x v., mit durchgehendem Leittrieb, SU 18/20
 2.1.2 Bäume entlang des Bachlaufs und im Bereich des Regenrückhaltebeckens
 ALNUS GLUTINOSA - SCHWARZPERLE
 POPULUS TREMULA - ZITTERPAPPEL
 ACER PLATANOIDES - SPITZAHORN
 FRAXINUS EXCELSIOR- ESCHEN
 QUERCUS ROBUR - EICHE
 PRUNUS AVALUM - VOGELKIRSCHEN
 TILIA CORDATA - WINTERLINDE
 Pflanzenqualifikation: Hochstamm 14/16 Stammbüchel/ Solitär Höhe 300-400 cm
 2.1.4 Bäume im Vorplatzbereich (Wohnhof)
 TILIA CORDATA - WINTERLINDE "RANCHO"
 Pflanzenqualifikation: Hochstamm 3 x v., mit durchgehendem Leittrieb, SU 20/25
 2.1.5 Sträucher im Bereich des Regenrückhaltebeckens
 CORULUS AVELLANA - HASELNUS
 CORNUS BANGUINEA - ROTER HARTRIEGEL
 LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER
 VIBURNUM OPULUS - GEMEINER SCHNEEBALL
 LONICERA - GEMINER SCHNEEBALL
 XYLOSTEUM - SCHWARZER HOLZLEINER
 SAMBUCUS NIGRA - SCHWARZE HECKE
 SALIX CINEREA - GRAUWEIDE
 Pflanzenqualifikation: Sträucher 2 x v., Höhe 60/100
2.2 Festsetzungen
 2.2.1 Freiflächenpflanzungsplan
 Für Regenrückhaltebecken, Grabenverlauf und öffentl. Grünflächen sind qualifizierte Freiflächenpflanzungspläne zu erstellen.
 2.2.2 Öffentliche Beleuchtung
 nach Möglichkeit mit Naturlandlampen
 2.2.3 Bauverbotzone
 Innerhalb der Bauverbotzone gekennzeichnete Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen jeder Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtige Bauten oder Stellplätze errichtet oder Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
 2.2.4 Einfriedung Gewerbegebiet
 Für sämtliche Grundstücksgrenzen sind ein Maschendrahtzaun oder ähnliche Zaune (z.B. Stahlgitterzaun) mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Sichtbare Sockel max. 20 cm über Gelände.
 Der Bezugspunkt UK Zaun ist die OK des fertigen Geländes.
 2.2.5 Einfriedung Mischgebiet
 Keine Einzäunung bei den Vorgärten.
 Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzaune oder Holzzaune mit senkrechten Latten ohne Sockel zulässig.
 Maximale Zaunhöhe 120 cm.
 2.2.6 Stellplätze Gewerbegebiet und Mischgebiet
 Die Stellplätze sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Nach Möglichkeit sind die Stellplätze mit Rasenpflaster oder wassergebundenen Decken auszuführen.
 Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.
 2.2.7 Freiflächenpflanzungsplan
 Mit Vorlage des Bauantrages ist ein Freiflächenpflanzungsplan vorzulegen.
 Jedes Grundstück muss eingepflanzt werden. Ein Teil der Pflanzung hat grundsätzlich entlang der Grundstücksgrenzen zu erfolgen.
 15% der Gesamfläche sind zu begrünen. In dieser Fläche sind die Pflanzarten an den Grundstücksgrenzen enthalten.
 Die Pflanzungen sind aus mindestens 3 Baumarten und mindestens 8 Straucharten entsprechend der Pflanzentabelle zu erstellen.
 2.2.8 Zeitpunkt der Begrünung
 Für die Pflanzungen im privaten Grün (Gewerbe- und Mischgebiet) ist eine verbindliche Frist von einem Jahr nach Inbetriebnahme der Gebäude einzuräumen. Pflanzungen im öffentlichen Grün werden nach Bauaufsicht vorgenommen.
HINWEIS:
 Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt vollständig den am 04.06.2005 in Kraft getretenen Bebauungsplan „GE Paul-Münsterer-Str.“ und löst diesen als neues Ortsrecht ab.

Zulässige Emissionskontingente L _{eq} (dB(A)) je m² Fläche Emissionsbezugsfläche S _{eq} = überbaubare Fläche	Tagzeit	Nachtzeit
GE 1 (S _{eq} ca. 8.900 m²)	89	54
GE 2 (S _{eq} ca. 7.300 m²)	64	49
GE 3 (S _{eq} ca. 2.555 m²)	64	49
GE 4 (S _{eq} ca. 23.000 m²)	85	50
GE 5 (S _{eq} ca. 1.970 m²)	83	48
GE 6 (S _{eq} ca. 1.680 m²)	83	48
GE 7 (S _{eq} ca. 5.400 m²)	83	48
GE 8 (S _{eq} ca. 10.740 m²)	94	49
GE 9 (S _{eq} ca. 15.970 m²)	83	48
GE 10 (S _{eq} ca. 6.180 m²)	61	46
GE 11 (S _{eq} ca. 1.880 m²)	59	44
GE 12 (S _{eq} ca. 1.360 m²)	60	45
GE 13 (S _{eq} ca. 1.110 m²)	58	43

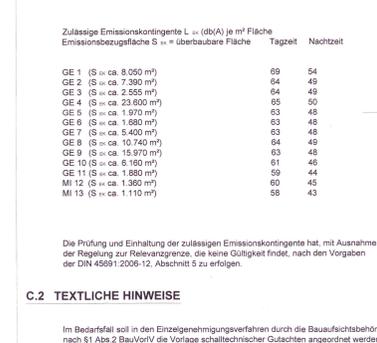
Die Prüfung und Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente hat, mit Ausnahme der Regelung zur Relevanzgrenze, die keine Gültigkeit findet, nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen.
 Im Bedarfsfall soll in den Einreichungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs.2 BauVorV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.
 Qualifiziert nachzuweisen ist dann für alle maßgeblichen Emissionsorte außerhalb gewerblich genutzter nutzbarer Gebiete, dass die Beurteilungswerte der von jeweils geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche unter dem Zielwert der Genehmigung tatsächlich anzunehmenden Schallabstrahlungswerten (Ermittlung aller Zusatzstrahlungen aus Luftabsorption und -reflexion sowie Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionsverluste) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsvorgängen (d.R. TA Lärm) die für die vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilflächen der Emissionsbezugsfläche verfügbaren Emissionskontingente einhalten oder unterschreiten können.

DECKBLATT 1 ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS GEWERBEGEBIET PAUL - MÜNSTERER - STRASSE
STADT MAINBURG
LANDKREIS KELHEIM REG: NIEDERBAYERN
M. 1 : 1000

Nr.	Beschreibung	Datum
01	Aufstellungsbeschluss	24.07.2007
02	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	25.08.2007
a)	Zeitung	25.08.2007
b)	Amtsblatt	25.08.2007
03	Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB)	24.08.2007 - 18.09.2007
04	Bekanntmachung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	03.09.2007
05	Billegationsbeschluss	20.08.2007
06	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	25.09.2007
a)	Zeitung	13.10.2007
b)	Amtsblatt	23.11.2007
07	Auslegungszeit	23.10.2007 - 23.11.2007
08	Abwägungsbeschluss	22.11.2008
09	Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	24.01.2008
a)	Zeitung	24.01.2008
b)	Amtsblatt	22.02.2008
10	Auslegungszeit	01.02.2008 - 22.02.2008
11	Abwägungsbeschluss (§ 10 BauGB)	04.03.2008
12	Satzungsbeschluss	01.04.2008

Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Bescheid vom 01.07.08, Nr. 100/08, genehmigt.
 Kelheim, den 24. Juli 2008
 ausgefertigt
 Mainzburg, den 24. Juli 2008
 ausgefertigt
 Landratsamt Kelheim
 Landratsamt Kelheim
 Josef Reibler, Bürgermeister
 Dipl.-Ing. Peter Wetzelschmitt
 Dipl.-Ing. Dipl.-Kfm. Rainer Wetzels

C. SCHALLSCHUTZ
C.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1.1 FESTSETZUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN GEM. DIN 45691
 In den Gewerbegebieten und dem Mischgebiet des Bebauungsplans sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Emissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes die in der unten angefügten Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 weder tags zwischen 6:00 und 22:00 Uhr, noch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr überschreiten. Die Zuordnung der in der Tabelle genannten Gebiete erfolgt über unmittelbare nachstehende Plangrafik.



Die Prüfung und Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente hat, mit Ausnahme der Regelung zur Relevanzgrenze, die keine Gültigkeit findet, nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen.
 Im Bedarfsfall soll in den Einreichungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs.2 BauVorV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.
 Qualifiziert nachzuweisen ist dann für alle maßgeblichen Emissionsorte außerhalb gewerblich genutzter nutzbarer Gebiete, dass die Beurteilungswerte der von jeweils geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche unter dem Zielwert der Genehmigung tatsächlich anzunehmenden Schallabstrahlungswerten (Ermittlung aller Zusatzstrahlungen aus Luftabsorption und -reflexion sowie Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionsverluste) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsvorgängen (d.R. TA Lärm) die für die vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilflächen der Emissionsbezugsfläche verfügbaren Emissionskontingente einhalten oder unterschreiten können.

C.2 TEXTLICHE HINWEISE
 Die Prüfung und Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente hat, mit Ausnahme der Regelung zur Relevanzgrenze, die keine Gültigkeit findet, nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen.
 Im Bedarfsfall soll in den Einreichungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs.2 BauVorV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.
 Qualifiziert nachzuweisen ist dann für alle maßgeblichen Emissionsorte außerhalb gewerblich genutzter nutzbarer Gebiete, dass die Beurteilungswerte der von jeweils geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche unter dem Zielwert der Genehmigung tatsächlich anzunehmenden Schallabstrahlungswerten (Ermittlung aller Zusatzstrahlungen aus Luftabsorption und -reflexion sowie Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionsverluste) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsvorgängen (d.R. TA Lärm) die für die vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilflächen der Emissionsbezugsfläche verfügbaren Emissionskontingente einhalten oder unterschreiten können.