

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Krematorium"



Quelle: Bayernbefliegung - GeoDaten Online 2020
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
8,00 m Wandhöhe in Metern bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, BAUWEISE

--- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

SONSTIGE PLANZEICHEN

Nutzungsschablone

1.	2.
3.	4.

1. Gebiet mit Angaben der Nutzungsart
2. Wandhöhe gemessen bergseitig im Mittel
3. Grundflächenzahl
4. Geschossflächenzahl

GRÜNORDNUNG

● zu erhaltender Baum / zu erhaltender Strauch
● zu pflanzende Bäume (siehe Pflanzenliste)
● zu rodener Baum

● vorhandener Feldgehölzbestand Schutz nach Art. 16 BayNatSchG

■ Ausgleichsfläche

■ vorhandene Böschungsbepflanzung Feldgehölzbestand Schutz nach Art. 16 BayNatSchG

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

▲ Ein- und Ausfahrt

■ Bestandsgebäude

PLANGRUNDLAGE

— best. Flurstücksgrenze
962/5 best. Flurnummern
□ best. Gebäude
— Höhenlinien (0,25 m)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Bebauungsplandekblatt ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen Bebauungspläne.

1) **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 8 BauNVO)
Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO

2) **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17-20 BauNVO)

2.1) Die zulässige Grundflächenzahl auf den Grundstücken beträgt Vierzig vom Hundert (GRZ 0,4).

2.2) Die zulässige Geschossflächenzahl auf den Grundstücken beträgt Achtzig vom Hundert (GFZ 0,8).

2.3) Höhe der Baulichen Anlage
Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf eine Höhe von 8,00 m bergseitig im Mittel bezogen auf das natürliche Gelände nicht überschreiten

3) **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Plangebiet sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung

4) **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen:

Dachform und Dachneigung: Dächer sind ausschließlich als Sattel-, Pult- und Flachdach zulässig. Die zulässige Dachneigung bei SD darf eine Neigung von 45° Grad bezogen auf die Horizontale nicht überschreiten. Bei einem PD zwischen 7° - 17°. Bei einem FD max. 5°

5) **STELLPLÄTZE / NEBENGEBAUDE / GARAGEN**

Stellplätze sind gemäß der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

6) **AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m erlaubt und müssen zur freien Landschaft hin auslaufen. Stützmauern sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,50 m ab natürlichen Gelände. Geländemodellierungen angrenzender Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

7) **ABWASSERENTSORGUNG**

Schmutzwasser
Im Plangebiet wird das anfallende Schmutzwasser im Trennsystem über Sammelleitungen der bestehenden kommunalen Kläranlage zugeführt. Die Kanalleitungen werden entsprechend den DIN- Normen und der örtlichen Gegebenheiten bemessen.

Oberflächenwasser/ Regenwasser
Weitere Festlegungen und Entscheidungen zu einer detaillierten Ausführung sind im Zuge der Erschließungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut und dem Landratsamt Kelheim durchzuführen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

8) **AUSGLEICHSFÄCHEN**

Die Ausgleichsfläche von ca. 2.057 m² auf Fl. Nr. 1729/4 in der Gemarkung Steinbach ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

9) **GRÜNORDNUNG**

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

9.1) **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.

- 9.2) **Begrenzung der Flächenversiegelung**
Die Hofflächen, Lagerflächen, Parkplätze, Stellplätze usw. im Freibereich der Privatgrundstücke sind, soweit innerbetriebliche Belange nicht dagegen sprechen, wasserundurchlässig zu gestalten. Mögliche Oberflächenbefestigung: Versickerungspflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen.
- 9.3) **Maßnahmen zur Durchgrünung, Pflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind artgerecht zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzen sind sind den Pflanzenlisten zu entnehmen.
- 9.4) **Abstand der Bepflanzung**
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)
- 9.5) **Pflanzgebote auf privaten Flächen**
Je angefangene 1000 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste zu pflanzen. Die bereits vorhandenen Bäume können angerechnet werden. Mit der Vorlage des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengealtungsplan 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. Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind mit einer mindestens 1-reihigen Strauchpflanzung zu hinterpflanzen. Für diese Bepflanzung ist ein mindestens 2,00 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.
- 9.6) **Dachbegrünung / Fassadenbegrünung**
Flachdächer und flach geneigte Dächer sind 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.
- 9.7) **Bauzeitenregelung**
Rodungen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis einschl. Ende Februar durchgeführt werden § 39 Abs. Abs. 5 BNatSchG. Sollten bauaufbedingt Rodungen außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden müssen sind vor Beginn der Rodungsarbeiten die zu fallenden Gehölze durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Falls Verbotstatbestände festgestellt werden ist die weitere Vorgehensweise in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- 9.8) **Pflanzenliste**
Hinweis:
Für die Bepflanzung darf nur autochthones Pflanzgut (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB) verwendet werden. Der Nachweis der Herkunft ist zu erbringen.
- Bäume:**
als Ersatz für die zu rodenden Bäume pflanzen
3 Stück Tilia cordata - Winterlinde
5 Stück Acer platanoides - Spitzahorn
3 Stück Quercus robur - Eiche
Pflanzenqualifikation:
Hochstamm 3 x v., mit Ballen, StU 20/25 cm
- Flächige Pflanzung:**
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuchen
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Prunus spinosa - Schlehe
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn
Salix caprea - Salweide
Corylus avellana - Haselnuss
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Pflanzenqualifikation:
Sträucher 2 x v., Höhe 60 / 100 cm
Sträucher in Gruppen von 5 bis 9 Stück pflanzen
Sträucher 2 x v., Höhe 60 / 100 cm, Pflanzabstand 150 x 150 cm

TEXTLICHE HINWEISE

ERSCHLIESSUNG
Das Gebiet wird an die zentrale Trink- und Wasserversorgung angeschlossen.

GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG
Grundstücksentwässerungen sind nach den anerkannten Regeln der Technik sowie DIN 1986 ff zu erstellen.

NIEDERSCHLAGSWASSER
Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, geändert zum 22.07.2014 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENQW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENQG) vom 17.12.2008 zu beachten. Es ist zu beachten, dass verschmutztes Niederschlagswasser von Gewerbeflächen und stark frequentierten Parkplätzen abhängig von Art und Grad der Verschmutzung gegebenenfalls einer Reinigung bedarf bzw. nicht versickert werden darf. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Mindestmaß zu begrenzen. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).

REGENERATIVE ENERGIEERZEUGUNG
Die Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik wird empfohlen.

DENKMALSCHUTZ
Sollten bei Bauarbeiten unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muss die zuständige Dienststelle gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG umgehend davon unterrichtet werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG 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.

ALTLASTEN
Altlasten sind nicht bekannt.

GRUNDWASSER
Jahreszeitlich bedingt ist mit unterschiedlich stark zulaufenden Schichtenwasser zu rechnen. Geeignete Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Alle Eigentümer haben ihr Grundstück vor Grund-, Hang- bzw. Schichtenwasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 30 BayWG bei der Freilegung vom Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 15 BayWG wird hingewiesen.

Die Entwässerung der Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken in tiefer liegende abfließt. Keller- und Fundamentdrainagen (Grundwasserableitungen) sind unzulässig. Wege und Plätze sind wasserundurchlässig zu gestalten, ausgenommen sind Bereiche auf denen wassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr der Verschmutzung ausgeht.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.2022 hat in der Zeit vom 19.10.2022 bis 18.11.2022 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 27.09.2022 hat in der Zeit vom 19.10.2022 bis 18.11.2022 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2023 bis 21.07.2023 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2023 bis 21.07.2023 öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 13.09.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.09.2023 als Satzung beschlossen.
- den
- Stadt Mainburg (Siegel)
- Helmut Fichtner
1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- den
- Stadt Mainburg (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.
- den
- Stadt Mainburg (Siegel)
- Helmut Fichtner
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „KREMATORIUM“



STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

ENDFASSUNG VOM 13.09.2023

PRÄAMBEL:

Die Stadt Mainburg erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, § 9 und 10 und des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023 geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I S. 132) Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 1507) diesen Bebauungsplan "Krematorium" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 13.09.2023 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.



Planverfasser
Grundordnungsplan:

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

LANDSCHAFTSARCHITEKT
ERWIN FRÖSCHL DIPL. ING. FH
ULMENWEG 8
93333 NEUSTADT A. D. DONAU
Tel.: 0944521117
e-mail: erfroschl@aol.com

Mainburg, 13.09.2023 / J. Herrmann
Prj.Nr.: 2022-214/BBP-EF