

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

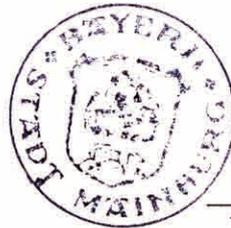
GE/MI PAUL-MÜNSTERER-STRASSE DECKBLATT NR. 02

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

MAINBURG
KELHEIM
NIEDERBAYERN

Präambel:

Die Stadt Mainburg
erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272), sowie Art. 81 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-I) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "GE/MI Paul-Münsterer-Straße Deckblatt Nr. 02" als Satzung.

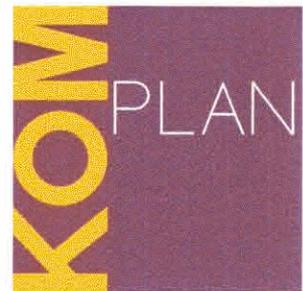


(Handwritten signature)

1. Bürgermeister
Josef Reiser

1. Bürgermeister

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut Fon 0871. 61091 Fax 0871. 630664 info @ komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitekt F. Bauer
Planungsträger	Stadt Mainburg Marktplatz 1-4 84048 Mainburg
Maßstab	Lageplan M 1 : 1.000
Stand	21.04.2009



Bearbeitung	27.01.09	Ba
Geändert Anlass:		
§ 4 Abs. 1 BauGB	21.04.09	Mm
Projekt Nr.		
08-0355_BBP_D		

VERFAHRENSHINWEISE

- 1 **Änderungsbeschluss**
Die Stadt hat in der Sitzung vom 27.01.2009 die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.02.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

- 2 **Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.03.2009 bis 03.04.2009 durchgeführt.

- 3 **Beteiligung der Behörden**
Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.03.2009 bis 03.04.2009 durchgeführt.

- 4 **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 21.04.2009 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2009 bis 15.06.2009 öffentlich ausgelegt.

- 5 **Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 21.04.2009 wurde mit Beschluss vom 30.06.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

- 6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

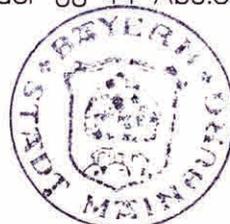
Mainburg, den **17. NOV. 2009**




1. Bürgermeister
Josef Reiser
1. Bürgermeister

- 7 **Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 21.04.2009 wurde am **21. NOV. 2009** gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs.3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Mainburg, den **24. NOV. 2009**



*Hallert. Zeitung
Amtsstapel*

1. Bürgermeister
Josef Reiser
1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund- bzw. Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
MI	max. 0,4	max. 0,8
GE	max. 0,8	max. 1,6

Im MI

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundflächen von Zubehöranlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,6.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im MI

max. 2 Vollgeschosse (II) zulässig

Bauweise: - Bautyp A: Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Bautyp B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

Im GE

max. 2 Vollgeschosse (II) zulässig

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Im MI

Zubehöranlagen (GA/CP/NG): max. 3,00 m - bergseitig

Wohn-/Büro-/Geschäftsgebäude: Bautyp A: max. 4,50 m - bergseitig

Bautyp B: max. 6,50 m - bergseitig

Definition:

Zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Im GE

Zubehöranlagen (GA/CP/NG): max. 3,00 m - bergseitig

Wohn-/Büro-/Geschäfts-/Betriebsgebäude: max. 9,00 m - bergseitig

Definition:

Zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im MI/GE

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

Die im Bebauungsplan dargestellte Firstrichtung stellt die empfohlene Hauptfirstrichtung dar. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° ist grundsätzlich zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im MI

Innerhalb der Mischgebietsflächen des Bebauungsplanes gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Gebäude können dabei entsprechend den überbaubaren Grundstücksflächen entlang den einzelnen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Ein Mindestabstand von 3,00m ist allerdings einzuhalten. Entlang der nördlichen Grundstücksbegrenzung der Parzellen 11 bis 14 können Hauptbaukörper in einem Abstand von 2,00m zur Grenze (Erschließungsstraße) errichtet werden.

Im GE

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5 ANZAHL DER WOHN EINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Nutzung	Wohneinheiten (WE)
MI - Einzelhaus - Parzellen 1-20	max. 2 WE
GE - Betriebsleiterwohnnutzung	max. 1 WE

6 FUHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen im Planungsbereich haben unterirdisch zu erfolgen.

7 SCHALLSCHUTZ

Für die Flächen des Gewerbegebietes IIa-IIc gelten die im Deckblatt Nr. 01 des Bebauungsplanes "GE/MI Paul-Münsterer-Straße" festgesetzten Emissionskontingente der entsprechenden Flächen uneingeschränkt weiter wie folgt:

GE IIa (MI 13):	Tagzeit: 58 db(A)	Nachtzeit: 43 db(A)
GE IIb (MI 12):	Tagzeit: 60 db(A)	Nachtzeit: 45 db(A)
GE IIc (GE 11):	Tagzeit: 59 db(A)	Nachtzeit: 44 db(A)

8 ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Zubehöranlagen (GA/CP/NG) im MI

Dachform:	Satteldach (SD)/Walmdach (WD)/Zeltdach (ZD)/Pultdach (PD) Flachdach (FD)
Dachneigung:	Bautyp A: 35 - 45° Bautyp B: max. 25°
Dachdeckung:	alle harten Deckungen
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m
Dachaufbauten:	unzulässig
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig

8.1.2 Wohn-/Büro-/Geschäftsgebäude im MI

Bautyp A:	
Dachform:	Satteldach (SD)
Dachneigung:	35 - 45°
Dachdeckung:	alle harten Deckungen
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m
Dachaufbauten:	zulässig als Schlepp- oder Giebelgaupen
Zwerch-/Standgiebel:	zulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bautyp B:	
Dachform:	Satteldach (SD)/Walmdach (WD)/Zeltdach (ZD)/Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung:	bei SD/WD/ZD 15 - 25° bei PD max. 15°
Dachdeckung:	alle harten Deckungen
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m
Dachaufbauten:	unzulässig
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig

8.1.3 Zubehöranlagen (GA/CP/NG) im GE

Dachform:	Satteldach (SD)/Pultdach (PD)/Flachdach (FD)
Dachneigung:	max. 32°
Dachdeckung:	alle harten Deckungen
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 0,80 m
Dachaufbauten:	unzulässig
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig

8.1.4 Wohn-/Büro-/Geschäfts-/Betriebsgebäude im GE

Dachform:	Satteldach (SD)/Pultdach (PD)/Flachdach (FD)/Bogendach (BD)
Dachneigung:	max. 32°
Dachdeckung:	alle harten Deckungen
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 0,80 m Vordächer - traufseitig bis max. 3,50m
Dachaufbauten:	unzulässig
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig

8.2 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg. Aktuell sind 2 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.

8.3 Abstandsflächen

Die Bestimmungen hinsichtlich der erforderlichen Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches richten sich nach den entsprechenden Aussagen unter Ziffer 4 BAUWEISE.

8.4 Einfriedungen

Zaunhöhe:	max. 2,00m Definition: zu messen ab fertigem Gelände.
Sockel:	max. 0,20m

8.5 Gestaltung des Geländes

Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,50 m ab natürlichem Gelände. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern sind im MI bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Im GE sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

Die gliedernde Grünfläche zwischen MI und GE dient zur Zäsur der unterschiedlichen Nutzungen sowie zum Höhenausgleich und ist in abgestufter Form mit Abgrabungen bis zu 2,50 m auszubilden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRUNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

9 NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

9.1 Mischgebiet

Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

9.2 Gewerbegebiet

Die nichtüberbaubaren Grundstücksteilflächen sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzfläche auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenfläche zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE

10.1 Mischgebiet

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasen-/sandverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).

10.2 Gewerbegebiet

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Im Sinne des Bodenschutzes ist wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen. Vorgesehen sind hierbei Beläge mit geringem Abflussbeiwert, hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit wie Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen etc..

11 PFLANZMASSNAHMEN

11.1 Mischgebiet

Zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.1, 14.2 und 14.3 sowie den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.

Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend den Artenlisten 14.1 und 14.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11.2 Gewerbegebiet

Zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen sind Bäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher jeweils gemäß den Artenlisten, den festgesetzten Mindestqualitäten und den festgesetzten Standorten zu verwenden.

Je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Gehölz 1. Ordnung bzw. zwei Gehölze 2. Ordnung entsprechend den Artenlisten 14.1 und 14.2 zu pflanzen. Bei Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche sind von Bepflanzung über 0,80 m Höhe freizuhalten, um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

11.3 Öffentlicher Straßenraum

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume 1. Ordnung gemäß Artenliste 14.1 und der entsprechenden Mindestqualität an den festgesetzten Standorten in den ausgewiesenen Schotterrasenstreifen zu pflanzen.

Auf das Straßenraumprofil ist zu achten, d.h. die Bäume sind bis 3,0 m Höhe über der Straßenoberkante aufzuasten.

11.4 Gliedernde Grünfläche zwischen Misch- und Gewerbegebiet

Die Begrünung der planlich festgesetzten Wiesenflächen erfolgt zur Zäsurierung des Misch-/ Gewerbegebietes mit Baum-/ Strauchpflanzungen gemäß den Artenlisten 14.1, 14.2 und 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten. Der Baumanteil beträgt mindestens 15 %.

11.5 Regenrückhaltebecken

Die Begrünung des Regenrückhaltebeckens erfolgt mit lockeren Baum-/Strauchpflanzungen gemäß den Artenlisten 14.1, 14.2 und 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten, die Lage der Pflanzungen ist variabel.

11.6 Kinderspielplatz

Zur Begrünung der öffentlichen Grundstücksflächen im Bereich des Kinderspielplatzes sind Gehölzgruppen entsprechend den Artenlisten 14.1, 14.2 und 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden, die Lage der Pflanzungen ist variabel. Auf die Verwendung ungiftiger Pflanzenarten ist zu achten.

12 PFLANZ- UND SAATARBEITEN

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,60 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,20 m zu erfolgen hat.

Pflanz- und Saatarbeiten sind in der, nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode fachmännisch durchzuführen.

Befestigungen innerhalb dieser Flächen sind nur für Zugänge und Einfriedungen zulässig.

13 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten.

Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

14 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials, falls verfügbar, zu achten.

14.1 Gehölze 1. Ordnung

Qualität: H, 3 xv., 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichende Arten.

14.2 Gehölze 2. Ordnung

Qualität: H, 3 xv., 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)

Qualität: H, 8-10 (Obstgehölze)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

sowie Obst- und Nussbäume und vergleichende Arten.

14.3 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100 (in Teilen giftige Gehölze sind mit * gekennzeichnet)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europeus*	Paffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris*	Flieder
Viburnum lantana*	Wolliger-Schneeball
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball

und vergleichende Arten.

14.4 Schling- und Kletterpflanzen

2 x v., mTb, mind. 2 Triebe

Clematis montana "Rubens"	Anemonen-Waldrebe
Clematis viticella	Zierliche Waldrebe
Clematis vitalba*	Gemeine Waldrebe
Hedera helix*	Efeu
Humulus lupulus	Gewöhnlicher Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium*	Echtes Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii"	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	Selbstklimmender Wilder Wein
Polygonum aubertii*	Schlingknöterich

und vergleichende Arten.

TEXTLICHE HINWEISE

- 15 **BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 2,00 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,0 m) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- 16 **DENKMALSCHUTZ**
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.
- 17 **NACHBARSCHAFTSRECHT/ GRENZABSTÄNDE**
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
- 18 **GRUNDWASSER/ GRUNDWASSERSCHUTZ**
Die baulichen Anlagen sind im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 34 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach Art. 17 bzw. 17a BayWG sind zu beachten.
Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Art. 37 und 41c BayWG sind zu beachten.
- 19 **FASSADEN- UND DACHBEGRUNUNG**
 Fassaden, Sichtschutz- sowie sonstige Architekturelemente sollten mit Schling- und Kletterpflanzen (Arten entsprechend Punkt 14.4) begrünt werden, wobei auf entsprechende Rank- und Kletterhilfen zu achten ist.
Für Dachflächen sollte vor allem dann eine Extensivbegrünung angedacht werden, wenn der Versiegelungsgrad der Freiflächen hoch und es aus statischen Gründen möglich ist.
- 20 **LEUCHTMITTEL**
Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel v.a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft zum Schutz der Insekten wird angeraten.
- 21 **FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 1 BauVorIV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeit zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des Bebauungsplan/Grünordnungsplan-Deckblattes

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Mischgebiet



Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

II max. 2 Vollgeschosse zulässig - Wohn-/Büro-/Geschäfts-/Betriebsgebäude

Bauweise, Baugrenzen

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

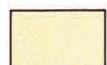
E nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Wintergärten, Terrassenüberdachungen etc. im Erdgeschoss des MI bis 2,50 m ist zulässig.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Bestand/Planung Paul-Münsterer-Straße



Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Planung zur inneren Erschließung



Straßenbegrenzungslinie



Öffentlicher Gehweg



Einfahrt/Ausfahrt Gewerbequartiere



Einfahrt Garagen/Carports

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Regenwasserrückhaltebecken (RRB) - Planung
Ausbildung als offene Mulde

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

-  Öffentliche Grünfläche - geplant,
Fläche zur Grünzäsur mit Pflanzmaßnahmen
-  Öffentliche Grünfläche - geplant,
Fläche zur Oberflächenentwässerung mit Pflanzmaßnahmen
-  Öffentliche Grünfläche - geplant,
straßenbegleitend zur Oberflächenentwässerung (Schotterrasen)
-  Öffentliche Grünfläche - geplant,
Kinderspielplatz mit Pflanzmaßnahmen
- ■ ■ ■ Grünweg - öffentlich gewidmet

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

-  Bäume 1. Ordnung (mit Straßenraumprofil) - geplant,
innerhalb öffentlicher Flächen (Straßenbegleitgrün)
-  Gehölzgruppen (Baum-/Strauchpflanzungen) - geplant,
zur Einbindung bzw. Abschirmung
-  Pflanzflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft - geplant,
Begrünung von Teilbereichen privater Grundstücksflächen (Randeingrünung) im GE

Sonstige Planzeichen

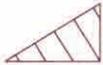
-  nichtüberbaubare
Grundstücksflächen - MI
-  nichtüberbaubare
Grundstücksflächen - GE
-  Geplante Bebauung
Mittelstrich = Firstrichtung (Drehung um 90° zulässig)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Sonstige Planzeichen (Fortsetzung)

- GA/CP Flächen für Garagen/Carports
- — — Grundstücksgrenze, geplant
- — ● — ● — Nutzungsabgrenzung, geplant
- 560 qm Parzellengröße - Beispiel
- 10 Parzellennummer - Beispiel
-  Sickermulde für Oberflächenentwässerung
-  Müllsammelstelle, geplant
-  Böschung, geplant

PLANLICHE HINWEISE

- 1503 Flurnummer
- ⊙ — Flurstücksgrenze
-  Baubestand
-  Öffentliche Grünfläche - Planung zur Grünzäsur
- 425 — Höhenlinie (nachrichtliche Übernahme aus Deckblatt Nr. 01)
-  Sichtdreiecke: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder darf die Sicht über 0,80 m über der Straßenoberkante durch nichts beeinträchtigt werden

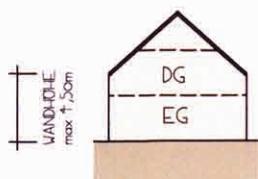
PLANLICHE HINWEISE SCHEMASCHNITTE M 1 : 500

ZULÄSSIGE BAUTYPEN

IM M I

BAUTYP A
ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS

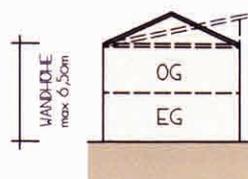
AUSFÜHRUNG SD
DACHNEIGUNG 35-45°



IM M I

BAUTYP B
ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS

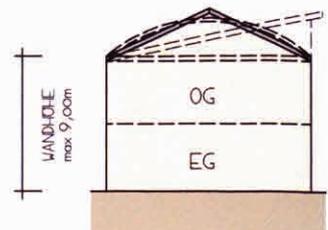
AUSFÜHRUNG SD/WD/ZD/PD/FD
DACHNEIGUNG bei SD/WD/ZD 15-25°
 bei PD max 15°



IM GE

ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS

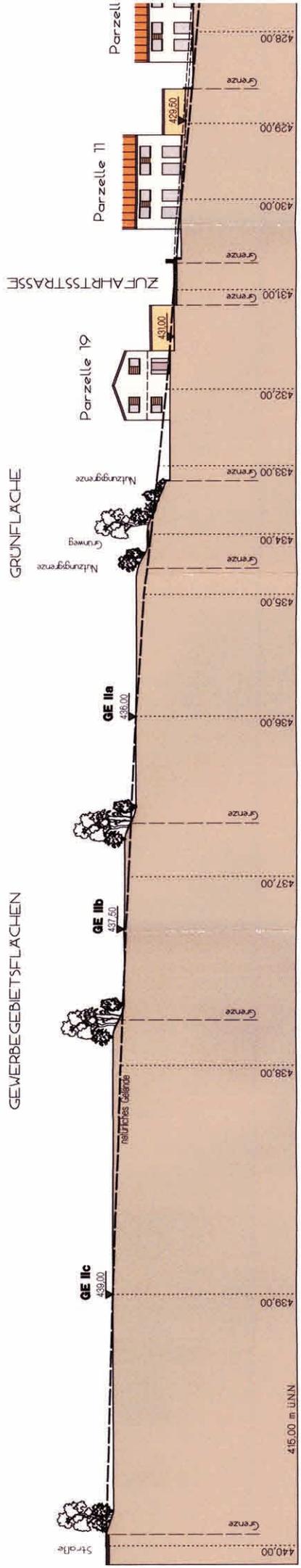
AUSFÜHRUNG SD/PD/FD/BD
DACHNEIGUNG max 32°



SCHNITTE/ANSICHTEN

XXXXXXXXXXXX

Schnitt A - A'



MISCHGEBIETSFLÄCHEN

