FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 — Grundflächenzahl

(2,8) — Geschossflächenzahl

22,00 m — Wandhöhe in Metern bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

SONSTIGE PLANZEICHEN

Nutzungsschablone

1.	
2.	3.
4.	5.

1. Gebiet mit Angaben der Nutzungsart
2. Grundflächenzahl
3. Geschossflächenzahl
4. mögl. Dachformen
5. maximal zulässige Wandhöhe über nat. Geländeoberfläche

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

GRÜNORDNUNG

zu erhaltender Baum / zu erhaltender Strauch

private Grünfläche

Löschwasserteich

Überschwemmungsgebiet

PLANGRUNDLAGE

best. Flurstücksgrenze

962/5 — best. Flurnummern

best. Gebäude

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Anbauverbotszone zur Bundesstraße

Sichtdreieck - 110 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Bebauungsplandeckblatt ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle rechtsverbindlichen 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 Achtzig vom Hundert (GRZ 0,8).

2.2) Die zulässige Geschossflächenzahl auf den Grundstücken beträgt Zweihunderachtzig von Hundert (GFZ 2,8).

2.3) Höhe der Baulichen Anlage
Wandhöhe: Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf eine Höhe von 22,00 m im GE bezogen auf das natürliche Gelände.

3) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Hortizontale nicht überschreiten. Bei einem PD zwischen 7° - 17°. Bei einem FD max. 5°

Als Einfriedung sind freistehende, kleintierdurchlässige Drahtzäune ohne massive Zaunsockel zulässig.
Die Zaunhöhe darf 2,00 m nicht überschreiten (gemessen von nat. Geländeoberkante).

5) STELLPLÄTZE / NEBENGEBÄUDE / GARAGEN
Stellplätze sind gemäß der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.
Die Standorte für Stellplätze, Nebengebäude und Garagen sind innerhalb des Baugebietes frei wählbar und auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6) AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind max. 1,50 m erlaubt und müssen zur freien Landschaft hin auslaufen. Stützmauern sind zulässig bis maximal 1,50 m ab natürlichen Gelände.
Geländemodellierungen angrenzender Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

7) ABWASSERENTSORGUNG
Schmutzwasser
Im Plangebiet wird das anfallende Schmutzwasser im Mischverfahren 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.

8) FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
Für jedes Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

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. Um Beeinträchtigungen von eventuell vorhandenen Bodenbrütern auszuschließen darf in der Zeit vom 01.03. bis einschl. 31.07 kein Oberboden abgetragen werden. Sollte bauablaufbedingt in dieser Zeit der Oberbodenabtrag erfolgen müssen, ist die Fläche vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu prüfen.

9.2) **Begrenzung der Flächenversiegelung**
Die Hofflächen, Lagerflächen, Parkplätze, Stellplätze usw. im Freibereich der Privatgrundstücke sind, soweit innerbetriebliche Belange nicht dagegen sprechen, wasserdurchlässig 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 der 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. Mit der Vorlage des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan 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) Naturschutzfachliche Kompensation gemäß Eingriffsregelung
Ein Ausgleich ist durch die Deckblattänderung nicht erforderlich.

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.

Laubbäume (1. Wuchsordnung) – Auswahl
Acer platanoides - Spitzahorn
Quercus robur - Eiche
Tilia cordata - Winterlinde
Fagus sylvatica - Buche
Pflanzenqualifikation:
Hochstamm, mindestens 3 x v., StU 18/20

Laubbäume (2. Wuchsordnung) – Auswahl
Acer campestre - Feldahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Malus sylvestris - Holzapfel
Sorbus aucuparia - Vogel beere
Crataegus monogyna - Weißdorn
Salix caprea - Salweide
Carpinus betulus - Hainbuche
Rhamnus cathartica - Faulbaum
Pflanzenqualifikation:
Hochstämme oder Stammbüsche mindestens 2 x v., StU 12/14

Sträucher - Auswahl
Cornus sanguinea - Roter hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus spionsa - Schlehdorn
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Rosa canina - Hundsrose
Pflanzenqualifikation:
Sträucher 2 x v., Höhe 60 bis 125 cm.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Westlich verläuft die Bundesstraße B301.
Entlang der freien Strecke von Bundesstraße gilt gemäß Art 9 FStrG ein Bauverbot bis bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P 2) vorzunehmen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zwischen den Punkten A-B-C-D-E sowie F-G zugleich Straßenbegrenzungslinie

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

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 (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) 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.

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 Fundametdrainagen (Grundwasserableitungen) sind unzulässig. Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, ausgenommen sind Beiche auf denen wassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr der Verschmutzung ausgeht.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.11.2021 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE AUHOF" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2021 bis 28.01.2022 beteiligt.

3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2021 bis 28.01.2022 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.

4. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 09.02.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.02.2022 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

(Siegel)

Stadt Mainburg, den 24.02.2022

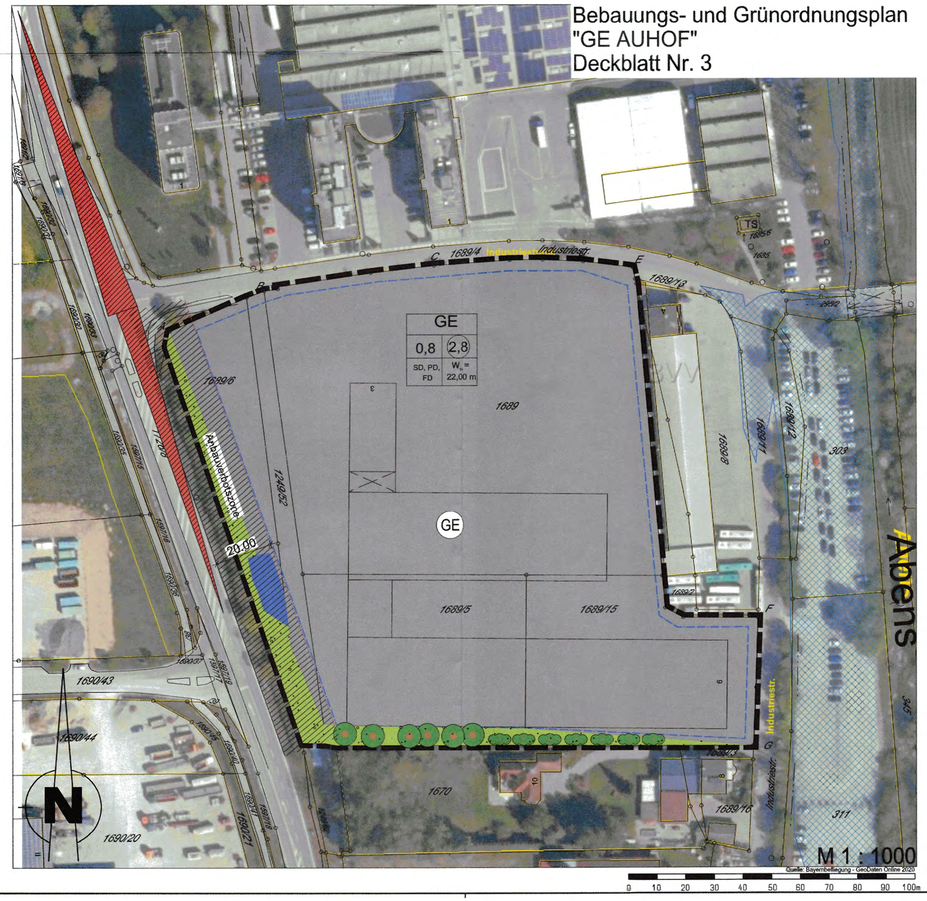
1.Bürgermeister
Helmut Fichtner

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 23.02.2022 gem. § 10 BauGB ortsüblich in der Hallertauer Zeitung und im Internet bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

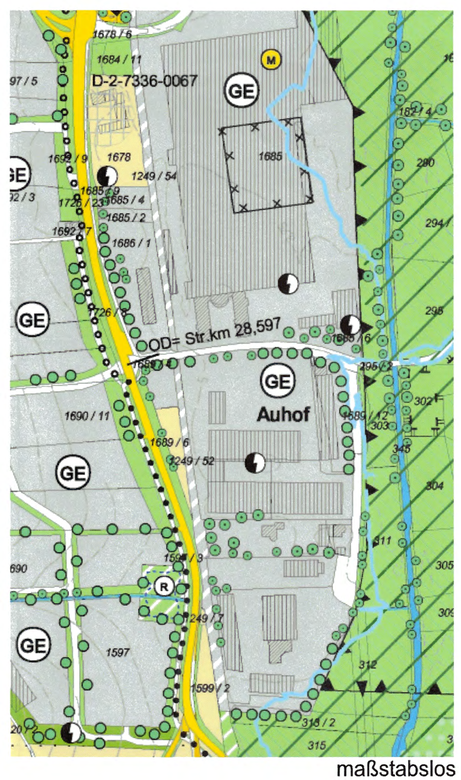
(Siegel)

Stadt Mainburg, den 24.02.2022

1.Bürgermeister
Helmut Fichtner



rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan
maßstabslos



maßstabslos

3. DECKBLATTÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

„GE AUHOF"

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

MAINBURG
KELHEIM
NIEDERBAYERN

Landratsamt Kelheim
Eing.: 17. März 2022
Az.:
SG: Beil:

ENDFASSUNG VOM 09.02.2022

PRÄAMBEL:

Die Stadt Mainburg erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147) m.W.v. 25.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), geändert am vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, Art 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden istund der Planzeichenverordnung (PlanZV
Dieses Deckblatt Nr. 3 des Bebauungsplanes "GE Auhof" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 09.02.2022 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.

rechtsverbindliche Fassung

Ingenieurbüro Martin Huber
Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburger Straße 24, 84048 Mainburg
Tel: 08751 / 86 80 0; Fax: 08751 / 86 80-60; E-Mail: info@ing-huber.com

Mainburg, 09.02.2022 / J. Herrmann

Prj.Nr.: 2021-392/BBP-ENDFASSUNG

29.03.2022 JM
Seite 1 von 1
G-GE_Auhof_DB_03