



1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

1.1 ALLGEMEIN

1.1.1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flur-Nr. 733, 733b, 736, 737, 738, 739, 816/2

1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.1 GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
Wegzugsstellen nicht zulässig

GE (M) Gewerbegebiet mit Grenzwert
Der Immissionswert ist auf die Werte eines Mischgebietes beschränkt

1.2.2 Je Parzelle ist max. eine Wohninheit für Aufsichts- oder Betriebspersonal und einen Betriebsinhaber zulässig

1.2.3 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Mainburg über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen.

1.3 BAUWEISE

1.3.1 Keine Bauweise

1.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet, Vollgeschoss II
Parz. I GRZ = max. 0,7 GFZ = max. 1,2
Parz. II GRZ = max. 0,8 GFZ = max. 1,2
Parz. III GRZ = max. 0,75 GFZ = max. 1,2

1.4.1 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie befestigte Freiflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Ansatz gebracht.

1.5 ÄUSSERE BAULICHE GESTALTUNG

1.5.1 Gebäude: Zur planlichen Festsetzung Ziffer 1.4
Wandhöhe: 9,00 m ab gewachsenem Boden, bergseitig
Dachform: Sattel-, Shed-, Bogen- oder Flachdach mit extensiver Begrünung

1.5.2 Garagen und Nebengebäude:
Garagen und Nebengebäude haben sich in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Extensive Dachbegrünung ist anzustreben.

1.5.3 Einfriedung:
Art Maschendrahtzaun oder Drahtgitter
Höhe: Max. 180 cm über OK Festgelegende

2. FESTSETZUNGEN DER PLANZEICHNUNG

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
GE Gewerbegebiet
GE (M) Gewerbegebiet mit Grenzwert Mischgebiet
WH Wandhöhe

BAUWEISE, BAUGRENZEN

II Anzahl der Vollgeschosse (max.)

VERKEHRSLÄCHEN

— Erschließungsstraßen
— Straßenverkehrsflächen mit Breitenangaben
— Sichtdreieck ist von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.
— Schotterweg

pP private Parkbuchten

3. HINWEISE DURCH TEXT

3.1 ERSCHLIESSUNG

3.1.1 Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem durchgeführt. Das Oberflächenwasser von Dachflächen 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.

4. PLANLICHE HINWEISE

4.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
4.2 Neue Flurstücksgrenze
4.3 Wohngebäude (Mittelstrich ist Firstrichtung)
4.4 Nebengebäude (Mittelstrich ist Firstrichtung)
4.5 Böschung
4.6 Höhenlinien
4.7 733 Flurstücksnummern
4.8 Maßangabe in Meter

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

5.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

5.1.1 Straßenbegleitgrün
Die Grünflächen im öffentlichen Straßenraum sind als Baumgraben mit Schotterterrassen auszubilden. Die Pflanzung von Straßenbäumen wird in Pflanzschemata näher definiert.

5.1.2 Randbereiche
Der Randbereich im Süden zum angrenzenden Dorfgebiet ist als Obstwiese mit extensiver Grünlandnutzung auszubilden. Für diese öffentlichen Grünflächen erfolgt eine Festsetzung der Nutzungsintensität nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 und PlanV Nr. 13 als ein- bis zweischürige Mahnwiesen ohne Düngung. Erhaltung der Westgrenze des Geltungsbereiches wird innerhalb dieser Wiesen an öffentlicher Feldweg mit 3 m Breite als Zufahrt vorgesehen.

5.1.3 Frischluftschneise
Der Taleinzug im Geltungsbereich ist als Frischluftschneise offenzuhalten und an den bestehenden Grünzug im Osten anzubinden. Für diese öffentlichen Grünflächen erfolgt eine Festsetzung der Nutzungsintensität nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 und PlanV Nr. 13 als Hochstaudenfluren und Feuchtwiesen. Entlang der Straße sind innerhalb dieser Hochstaudenflur ein naturnah zu gestaltender Sickergraben und mehrere Sickermulden zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers anzulegen.

5.1.4 Gehölzplantagen
Umfang, Gehölzarten und Pflanzqualitäten werden durch Pflanzschemata (siehe 5.4) festgesetzt.

5.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

5.2.1 Grünflächenanteil
Private Grünflächen müssen eine Mindestgröße von 20 % der Grundstückfläche betragen. Sie dienen als Ausgleichsflächen für die Bebauung und Versiegelung.

5.2.2 Private Grünflächen - offene Bereiche mit Obstwiesenelementen
Dieser Bereich ist als extensive Wiesenfläche auszubilden und mit standortgerechten, heimischen Obstgehölz-Hochstämmen zu bepflanzen. Für diese privaten Grünflächen erfolgt eine Festsetzung der Nutzungsintensität nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 und PlanV Nr. 13 als ein- bis zweischürige Mahnwiesen ohne Düngung. Innerhalb dieser Fläche sind Sickermulden oder Schichtkranzgen vorzusehen.

5.2.3 Private Grünflächen - Wiesenbereich
Diese Bereiche sind als extensive Wiesenflächen auszubilden. Für diese privaten Grünflächen erfolgt eine Festsetzung der Nutzungsintensität nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 und PlanV Nr. 13 als ein- bis zweischürige Mahnwiesen ohne Düngung.

5.2.4 Private Grünflächen - Straßenbegleitgrün
Dieser Bereich darf nicht eingefriedet werden. Er ist als Baumgraben bzw. Schotterterrassen auszubilden.

5.2.5 Gehölzplantagen
Je 120 m² privater Grünfläche ist ein Großbaum zu pflanzen (Pflanzgebiet nach § 178 BauGB). Baumarten und Pflanzqualität sind in der Artliste unter Punkt 5.5 definiert.
Bei den als Randbegrenzung vorgesehenen Baum-Strauch-Hecken ist ein Anteil von mind. 30% Bäumen bzw. Heistern gegenüber maximal 70% Sträuchern zu gewährleisten. Die freiwachsenden Hecken sind gestuft aufzubauen, ausreichende Baumbereiche sind vorzusehen. Es sind ausschließlich die unter Punkt 5.2.5 und 5.5.3 aufgeführten standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten zulässig.
Innerhalb der Randbegrenzung im Südosten des Geltungsbereiches ist eine Sickermulde vorzusehen. Hier sind feuchtwiesenelemente heimische Gehölzarten zu pflanzen.
Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig. Ebenso ist die Pflanzung von buntblaubigen oder panaschierten Laubgehölzen sowie von Hängelgeformen nicht erlaubt. Nur die Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölze ist zulässig.
Für Bäume in denen Pflanzschemata vorliegen sind die darin genannten Gehölzarten und -qualitäten bindend festzusetzen.
Darüberhinaus gibt die Artliste für private Grünflächen (siehe Punkt 5.5) das Spektrum für die möglichen standortgerechten Gehölzarten, a.u. auch für Fassadenbegrenzung, an.

5.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

5.3.1 Regelausschnitte und Pflanzschemata
Die der Begründung beiliegenden Pflanzschemata und Regelausschnitte gelten als Festsetzungen.

5.3.2 Stellplätze und Lagerflächen
Öffentlich zugängliche und private Stellplätze sowie Lagerflächen, auf denen nicht mit wassererforderlichen Stoffen gearbeitet wird, sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Pflaster mit Fugen, Schotterterrassen, Kiesdecke, Schotterbelag). Parkplätze sind mit Großbäumen zu überstellen. Je 3 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen. Arten siehe Punkt 5.5.1.

5.4 PFLANZSCHEMATA

5.4.1 Pflanzschema A - A
Beidseitige Baumreihe im Bereich der viergleisigen Fahrbahn. Pflanzung von Spitz-Ahorn mit max. STU 20-25. Jeweils mind. 2,5 m breiter Baumgraben.

5.4.2 Pflanzschema B - B
Einselige Baumreihe nördlich der Erschließungsstraße. Pflanzung von Vogel-Kirschen mit max. STU 20-25. Baumgraben mind. 2,5 m breit. Nördlich des Öffentlichen Grünstreifens schließt sich ein privater, offen gestalteter Bereich mit Obstwiesenelementen an. Mind. 25 jährlich. Es dürfen nur heimische Obstgehölz-Hochstämme (Süßholzbaum) verwendet werden. Spieltrieb in ausreichender Anzahl pflanzen. Die in dieser Fläche geplante Sickermulde wird als Sukzessionsfläche für Feuchtwiesen und Binsen verstanden. Die Entwicklung ist gesteuert zu fördern.

5.4.3 Pflanzschema C - C
Ein mind. 10 m breiter öffentlicher Grünstreifen westlich der Erschließungsstraße wird als Sukzessionsfläche für Feuchtwiesen auf Rohboden ausgebildet. Hier verläuft ein naturnah gestalteter Sickergraben, der als Überlauf für private und öffentliche Sickerflächen dient. Der Graben ist als Rohbodenstandort auszubilden. Mäandrierender Verlauf und unterschiedliche Böschungen gestalten den Sickergraben und mehrere Sickermulden in diesem öffentlichen Straßenröhr, sie dienen als Regenrückhaltebecken und Sickerflächen.
Östlich der Straße wird einseitig eine Baumreihe von Spitz-Ahorn mit max. STU 20-25 in einem 2 m breiten Baumgraben gepflanzt. Westlich der Frischluftschneise befindet sich ein privates Grün eine mind. 5 m breite Baum-Strauch-Hecke mit zurückversetztem Zaun. Verwendung wärmeliebender Gehölzarten, v.a. Stiel-Eiche, Hänbuche, Vogel-Kirsche und andere Wildobst-Arten als Bäume (mind. Hei. 2xv 150-200), v.a. Weißdorn, Schlehe und Wildrosen-Arten als Sträucher (mind. 2xv 60-100), sowie von verschiedenen Weiden-Arten gemäß 5.5.3.

5.4.4 Pflanzschema D - D
Südliche Erschließungsstraße mit zweireihiger Baumreihe. Auf dem südlich gelegenen privaten, mind. 5 m breiten Grünstreifen wird für je drei Stellplätze eine Chinesische Wild-Birne mit max. DB STU 18-20 gepflanzt. Nördlich der Straße wird der öffentliche Grünstreifen von einem Sickergraben durchzogen, der wie in Pflanzschemata C - C gestaltet wird. Eine sich entstellende Hochstaudenflur wird gezielt entwickelt. Als Baumart wird hier ebenfalls Chinesische Wild-Birne mit max. DB STU 18-20 verwendet.

5.4.5 Pflanzschema E - E
Der öffentliche Zugang zur Obstwiese muß in wassergebundener Bauweise ausgeführt werden. Nach Süden schließt ein Schotterrasenstreifen den Geltungsbereich des BBP/GOP ab. Die nördlich gelegene mind. 5 m breite private Baum-Strauch-Hecke setzt sich aus mind. 30% Bäumen und max. 70% Sträuchern zusammen. Der Zaun wird von der Grenze mind. 2 m zurückgesetzt. Verwendung wärmeliebender Gehölze, v.a. Stiel-Eiche, Hänbuche, Vogel-Kirsche und andere Wildobst-Arten als Bäume (mind. Hei. 2xv 150-200), v.a. Weißdorn, Schlehe und Wildrosen-Arten als Sträucher (mind. 2xv 60-100).

5.4.6 Pflanzschema F - F
Süden des Geltungsbereiches von BBP/GOP: Festsetzung als Obstwiese mit extensiver Grünlandnutzung, ein- bis zweischürige Mahnwiese ohne Düngung. Die nach Norden anschließende private Baum-Strauch-Hecke besitzt denselben Aufbau wie in Pflanzschema E - E. Der Zaun wird wiederum um mind. 2 m in die Hecke hinein versetzt.

5.5 PFLANZLISTE ZUR GEHÖLZPFLANZUNG IN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

Großbäume / Obstbäume
Verwendung als Solitär, mind. 120 cm
Spitz-Ahorn Acer platanoides
Apfel Malus domestica in Sorten
Zweischige Prunus avium
Vogel-Kirsche Prunus cerasifera 'Chanticleer'
Chinesische Wild-Birne Pyrus communis
Speierling Sorbus domestica

Bäume - Verwendung in den Randplantagen
Heister 2xv 150-200
Feld-Ahorn Acer campestre
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
Gru-Weide Alnus incana
Schwarz-Eiche Quercus petraea
Esche Fraxinus excelsior
Espe Populus tremula
Silber-Pappel Populus alba
Stiel-Eiche Quercus robur
Silber-Weide Salix alba
Winter-Linde Tilia cordata
Sommer-Linde Tilia platyphyllos
Berg-Ulme Ulmus glabra

Sträucher - Verwendung in den Randplantagen
mind. 2xv 60-100
Berberitze Berberis vulgaris
Kornelkirsche Cornus mas
Blut-Hornstrauch Cornus sanguinea
Hasel Corylus avellana
Craegsteug kraegsteugii
Pflaumenblüthen Eucornus europaeus
Frauenaub Frangula alnus
Liguster Ligustrum vulgare
Gem. Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Schlehe Prunus spinosa
Echter Klee Prunus caroliniana
Weiß-Rose Rosa in Anz. (nur heimisch!)
Salix caprea Salix caprea
Weiden Salix fragilis, S. purpurea, S. viminalis
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

5.5.4 Kletterpflanzen zur Fassadenbegrenzung
Spanndrähte oder Klettergerüste sind als Kletterhilfen vorzusehen. Kletterpflanzen mind. 3xv Co 100-150.
Schlinger/Banker für Spanndrähte, relativ starkwüchsig:
Pfeifenwinde - Aristolochia macrophylla
Gemeine Waldrebe - Clematis vitalba
Humulus lupulus - Lonicera caprifolium
Jelängerjälieber - Polygonum alberti
Schling-Knöterich - Wisteria sinensis
Blauergänze - Wisteria sinensis

Für Klettergerüste, schwachwüchsig, nur an geschützten Südselten:
- Rosa in Sorten

6. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

6.1 GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - OBSTWIESE MIT EXTENSIVER WIESENUNUTZUNG
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - FRISCHLUFTSCHNEISE - HOCHSTAUDENFLUR AM GRABEN
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - STRASSENBEGLEITGRÜN (SCHOTTERRASSE o.ä.)
PRIVATE GRÜNFLÄCHE - OFFENE BEREICHE MIT OBSTWIESENCHARAKTER
PRIVATE GRÜNFLÄCHE - DICHTER BAUM-STRAUCHHECKEN ALS RANDBEGRENZUNG
PRIVATE GRÜNFLÄCHE - STRASSENBEGLEITGRÜN (SCHOTTERRASSE o.ä.)
PRIVATE GRÜNFLÄCHE - OFFENE WIESENFLÄCHEN

6.2 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

SICKERMULDEN - SCHILFFLÄCHEN o.ä. ZUR VERSICKERUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS
GRABENLAUF - NATURNAH AUSGEBILDET / VERROHRTE BEREICHE
GROSSBÄUME GEPLANT
OBSTBÄUME GEPLANT
GEHÖLZBESTAND (FLÄCHIGES GEBÜSCH) ZU ENTFERNEN

7. TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

7.1 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE
Zu jedem Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 200 anzufertigen. Die Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil des Bauantrages und mit diesem einzureichen und zu genehmigen. Angaben über die Grünflächen (Pflanzenarten, Pflanzqualitäten), Erschließungszonen, Stellplätze und die Ableitung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser sind darzustellen.

7.2 BAUMSTANDORTE
Baumgraben, Baumstämme oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, daß für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so daß Wasser versickern kann. Einzelbaumstämme oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainageblech pro Baum zu versehen.

7.3 GRÜNFLÄCHEN
Grünflächen sind als Wiesenbereiche (= extensive Grünfläche) oder als Rasen- und Pflanzflächen mit 20 bzw. 40cm Humusauflage (= intensive Grünfläche) anzulegen. Auf die Pflanzschemata A - A bis F - F wird verwiesen. Die Wiesenbereiche sind möglichst extensiv zu nutzen (v.a. bei den großflächigen Bereichen westlich der Bahn).
Auf Teilgründen darf die Mindestbedeckung von 60 cm nicht unterschritten werden.

7.4 PFLANZUNGEN IN SICHTDREIECKEN
Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften auszuweisen. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

7.5 SCHUTZ, SANIERUNGS- UND PFLEGE MASSNAHMEN AN GEHÖLZEN
Bei Sanierungs- und Pflegemaßnahmen an bestehenden Bäumen und Hecken sind sämtliche Maßnahmen von einer qualifizierten Fachkraft vorzunehmen. Bei der Anlage von befestigten Flächen im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen ist so vorzugehen, daß der gesunde Fortbestand der Bäume gesichert wird. Hingewiesen wird auf die einschlägige DIN 18 920 und auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) Teil: Landschaftsgestaltung (RAS-LG) 1986, Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen". Vorhandene Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu verpflanzen.

7.6 SCHUTZ DES OBERBODENS
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit wiederverwendungs-fähig ist. Oberbodenentlagerungen müssen in Metern mit einer Basisteile von 3 m, einer Kronenbreite von 1 m und in einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden. Flächenentlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Deckschicht zu versehen.

7.7 DACHBEGRÜNNUNG
Wenn möglich sollten Flachdächer und fach geneigte Dächer begrünt werden. Neben den wirtschaftlichen Aspekten der extensiven Dachbegrünung, z.B. Lärm- und Wärmeeinsparung, Wasserversparung, Schutz des Dachhaut vor UV-Strahlung, sind die ökologischen und ästhetischen Gesichtspunkte (Aufsicht auf die Dachlandschaft von den umliegenden Höhen) anzuführen. Siehe auch Begründung Punkt 2.5.

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBE- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
STADT MAINBURG**

M 1 : 1000

ARBEITSGEMEINSCHAFT :
ARCHITEKTURBÜRO PETER HIERL
LADEHOFSTRASSE 3 84048 MAINBURG TEL. 08751 / 1706
BÜRO FÜR FREIRÄUMLANLAGE STADTEBAU UND ÖKOLOGIE
DIPL.-ING. HERMANN BRENNER LANDSCHAFTSARCHITEKT SRL
AM BUCHENHANG 10 84036 LANDSHUT 0871 / 42986
GEZ. DIPL.-ING. M. LINKE, S. SCHIFFELHOLZ 28.05.1996

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBE- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
STADT MAINBURG**

LANDKREIS KELHEIM REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

01. Aufstellungsbeschluss 10.5.1996
02. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses a) Zeitung 8.6.1996
b) Amtstafel 26.8.1996
03. Bürgerbeteiligung 26.9.1996
04. Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 6.8.1996
05. Billigungsbeschluss 22.9.1996
06. Bekanntmachung a) Zeitung 20.10.1996
b) Amtstafel 20.10.1996
07. Auslegungszustand 21.12.1997
08. Abwägungsbeschluss 27.2.1997
09. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) 27.2.1997
10. Anzeigebereich des Bebauungsplanes (§ 11 BauGB) 27.2.1997
11. Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens a) Zeitung 6.3.1998
b) Amtstafel 5.3.1998

Inkrafttreten des Bebauungsplanes 6.3.1997

Das Landratsamt Kelheim erhebt keine rechtlichen Bedenken (Satzungsbeschluss vom 26.09.1996 Nr. 11/96)

Kelheim, den 21.02.1998

Josef Essler, 1. Bürgermeister

Mainburg, den 10.3.97

Planung: Mainburg, den 29.05.1996
Dipl.-Ing. Peter Hierl
Dipl.-Ing. Hermann Brenner
Peter Hierl, 4 B Mainburg
Telefon 0 87 51 / 17 06
Telefax 0 87 51 / 38 95

Landshut, den 29.05.1996
H. Brenner
Hermann Brenner, Land-
schaftsarchitekt, BDL