

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GI MARZILL"

Stadt: Mainburg
Landkreis: Kelheim
Regierungsbezirk: Niederbayern

Eing.: 16. April 2018

1. BESCHLUSS

Die Stadt Mainburg hat am 26.04.2016 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.

SG: Beil:

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.05.2016 bis 20.06.2016 durchgeführt.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 20.05.2016 bis 20.06.2016 stattgefunden.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 09.05.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.06.2017 bis 14.07.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.

5. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Zum Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 09.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2017 bis 14.07.2017 beteiligt.

6. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG nach § 4a Abs. 3 BauGB

Der geänderte Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 26.07.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB vom 30.08.2017 bis 20.09.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.

7. ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG nach § 4a Abs. 3 BauGB

Zum geänderten Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 26.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.08.2017 bis 20.09.2017 beteiligt.

8. SATZUNG

Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 10.10.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

9. AUSFERTIGUNG

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.



Siegel

Mainburg, den
22. März 2018

1. Bürgermeister Josef Reiser

10. INKRAFTTRETEN

29. März 2018

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich in der Hallertauer Zeitung bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.



Siegel

Mainburg, den
10. April 2018

1. Bürgermeister Josef Reiser

MARION LINKE + KLAUS KERLING

STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Papiererstraße 16

84034 Landshut

Tel. 0871/273936

email: kerling-linke@t-online.de

Planformat 1350 x 600 mm

gezeichnet: 10.10.2017, Linke / Vogt

M 1 : 1.000

Vorentwurf	26.04.2016 LI / Vd
Entwurf	12.07.2016, erg. 09.05.2017 LI / Vd
Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB)	26.07.2017 LI / Vd
genehmigungsfähige Planfassung	10.10.2017 LI / Vd



Präambel

Die Stadt Mainburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 10.10.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "GI Marzill" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 10.10.2017 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit: I. zeichnerischen Teil im Maßstab 1 : 1.000 und II. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Bebauung
 - 0.1.1 Einfriedungen
 - 0.1.1.1 Art und Ausführung: Metallzäune in unauffälliger Farbgebung. Der Zaunabstand an den Außen-
grenzen beträgt mind. 4 m zum Grundstücksrand. Zum Straßenraum ist der
Zaun mindestens 2 m von der Grenze zurückgesetzt zu führen. Ein Abstand
von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für
Kleinsäuger). Bezugshöhe ist das hergestellte Gelände (siehe Ziffer 16.4).
 - 0.1.1.2 Höhe des Zauns: max. 2 m
 - 0.1.1.3 Sockel: unzulässig
 - 0.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
 - 0.1.2.1 Es gelten die max. zulässige Wandhöhe, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl der Nutz-
ungsschablone (siehe Ziffer 15.1). Die Firsthöhe wird mit max. 16,0 m festgesetzt. Die Bezugs-
höhe ist 439,75 müNN.
 - 0.1.2.2 Fluchtwege (Fluchttreppen u. a.) dürfen als untergeordnete Bauteile ausnahmsweise die Bau-
grenze bis 1,0 m überschreiten. Diese sind auf maximal 10 % der Fassadenfläche zulässig.
 - 0.1.3 Dachform
 - 0.1.3.1 Sämtliche Dachformen sind zulässig. Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind
diese nur nicht spiegelnd zulässig. Kupfer-, Zink- und Bleibedachungen sind nicht zulässig. Bei
geneigten Dächern muss deren Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.
 - 0.1.3.2 Mindestens 50 % der Dachflächen sind als extensive Dachbegrünung herzustellen.
 - 0.1.4 Wand- und Firsthöhen
 - 0.1.4.1 Die maximal zulässigen Wandhöhen (siehe Ziffer 15.1) dürfen ausnahmsweise durch notwendige
Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Spänelager, Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 10 % der Grund-
fläche überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.
 - 0.1.5 Werbeanlagen und Beleuchtung
 - 0.1.5.1 Das Anbringen von Werbeanlagen wird auf den Bereich der Fassaden begrenzt. Pro 100 m
Fassadenlänge sind jeweils 25 m² Werbefläche zulässig. Werbeanlagen sind mit den Fassaden
gestalterisch abzustimmen. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
 - 0.1.5.2 Nicht zulässig sind blinkende, oszillierende oder ähnlich auffallend wechselnde Werbeanlagen und
Laufschriften.
 - 0.1.5.3 Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Wandhöhe des Gebäudes bis maximal 2 m überragen.
 - 0.1.5.4 Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen sind so zu installieren, dass eine Blendung des Verkehrs
auf der St 2049 ausgeschlossen ist.
Die Werbeanlagen dürfen nicht reflektieren. Sie sind so zu gestalten, dass sie in Form, Farbe und
Beschriftung nicht mit amtlichen Verkehrszeichen verwechselt werden können.
Die Werbeanlagen müssen hinsichtlich Standfestigkeit und Konstruktion den statischen Bean-
spruchungen, insbesondere den Windlasten, nach den einschlägigen Vorschriften genügen.
 - 0.1.5.5 Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen sind mit der Abstrahlrichtung vom Grundstücksrand nach
innen gerichtet anzubringen. Die verwendeten Beleuchtungskörper für die Beleuchtung bei Nacht
müssen eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch Fledermäuse ausüben (nach
derzeitigem Stand der Technik sind dies LED-Lampen).
 - 0.1.5.6 Glasfenster und Glasfassaden der Gebäude sind durch Verwendung reflexionsarmer und / oder
bedruckter Gläser vogelfreundlich zu gestalten.
 - 0.1.6 Regenwasser
 - 0.1.6.1 Sämtliches, auf den Industrieparzellen anfallendes, unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser,
ist zu sammeln und auf den Grundstücken zu versickern.



0.1.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

0.1.7.1 Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 9,60 m im Südwesteck zulässig. Bezugshöhe ist das ursprüngliche Gelände. Abgrabungen dürfen nicht in das Grundwasser eingreifen (2 m Mindestabstand). Am Nordrand sind Aufschüttungen bis zu 2 m zulässig, kleinflächig im Nordosteck bis zu 3 m (siehe Planzeichen 15.7). Die Geländemodellierungen sind zwischen Anfang August und Ende Februar durchzuführen.

0.1.7.2 Am West- und Südrand des Geltungsbereiches, innerhalb der flächigen Gehölzpflanzungen (siehe Ziffer 9.1), ist ein 0,5 m tiefer und 1 m breiter Grabenlauf vorzusehen. Zwischen diesem und der Böschungskante ist ein ergänzender Erwall von 0,5 m Höhe herzustellen.

0.1.8 Stellplatzbedarf

0.1.8.1 Es gilt der Stellplatzschlüssel nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg.

0.1.8.2 Im Bereich der Industrieparzelle sind jeweils so genannte "Vorhöfe" herzustellen, in denen am Vorabend ankommende LKW bis zum nächsten Morgen parken können. Dieser Bereich kann vom weiteren Betriebsgelände gesondert abgezaunt werden. Sanitäreinrichtungen sind vorzusehen.

0.1.9 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den anliegenden Grundstücken zur St 2049 sind unzulässig.

0.1.10 Immissionsschutz (Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12)

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß der DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m^2]		L_{EK} , Tag	L_{EK} , Nacht
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}			
GI 1: $S_{EK} = 21.760 m^2$		65	50
GI 2: $S_{EK} = 16.020 m^2$		67	52

S_{EK} : Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

Die Einhaltung zulässiger Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbe- oder Industriegebietes.

0.2 Grünordnung

0.2.1 öffentliche Grünflächen

0.2.1.1 Die öffentliche Grünfläche ist flächig mit autochthonen Gehölzen zu bepflanzen (siehe Ziffern 9.1 und 9.2): Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister, 200/250 cm, zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit max. 10% Heistern anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m im Dreiecksverband, die Reihen gegeneinander versetzt.

0.2.1.2 Die "öffentlichen Grünflächen - Straßenbegleitgrün" (siehe Ziffer 9.3) sind als Wiesenmulden (Straßenentwässerung) oder Schotterrasenflächen auszubilden.

0.2.2 Beläge

0.2.2.1 Die privaten PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfugen herzustellen. Im Bereich der Baumstandorte (siehe Ziffer 13.2) sind mindestens 2,5 x 2,5 m große Pflanzflächen aus Schotterrasen anzulegen.

0.2.3 Randeingrünung der Industrieparzelle

0.2.3.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Je angefangene 1.000 m² Grünfläche bzw. zusätzlich mindestens je sechs private Stellplätze ist ein Großbaum (Hochstamm 4xv, StU 20-25) zu pflanzen.

0.2.3.2 Randeingrünung der Industrieparzelle (siehe Ziffer 13.3): Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister, 200/250 cm, zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit maximal 10% Heistern anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m im Dreiecksverband, die Reihen gegeneinander versetzt. Auf mind. 70 % der Fläche hat eine Bepflanzung mit Baum-Strauch-Hecken zu erfolgen.

0.2.3.3 Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze aus der Herkunftsregion Alpenvorland entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.2.4.1 zu verwenden. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu erfolgen.

0.2.3.4 Erhalt von Gehölzen: Die gemäß der Bestimmungen dieser Satzung herzustellende und zu erhaltende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nach zu pflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Vor und während der Bauphase ist der bestehende und zu erhaltende Gehölzbestand ausreichend vor Schädigung zu schützen.

0.2.3.5 Die Rodung von Gehölzbeständen und eine Beseitigung von Röhrichtbeständen sind nur ausserhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit 1. März bis 30. September) zulässig. Die Rodung von Großbäumen mit Höhlen und Spalten ist nur im Oktober zulässig. Die Baufeldfreimachung im Bodenbrüter-Lebensraum ist nur zwischen 15. August und 28. / 29. Februar zulässig.

0.2.3.6 Die öffentlichen Grünflächen - Straßenbegleitgrün (Ziffer 9.3) sind als Gras- und Hochstaudenfluren bzw. extensives Grünland zu bewirtschaften (Mahd max. ein- bis zweimal pro Jahr, sofortiges Entfernen des Mähguts aus den Flächen, keine Düngung, Pflege in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde).

0.2.4 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Galeriewald am Nordrand des Geltungsbereiches in Bachnähe auf öffentlichen Grünflächen (siehe Festsetzungen 9.2 und 0.2.1.1)

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (FoVG**)
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle (aus Phytophthora-freien Beständen (FoVG**))
Carpinus betulus	Hainbuche (FoVG**)
Prunus avium	Vogel-Kirsche (FoVG**)
Quercus robur	Stiel-Eiche (FoVG**)
Tilia cordata	Winter-Linde (FoVG**)
Ulmus minor	Feld-Ulme

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus *	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gewöhnlicher Faulbaum
Lonicera xylosteum *	Gewöhnliche Heckenkirsche
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Randeingrünung am Süd- und Westrand in Böschungsbereichen, sowohl als öffentliche als auch als private Grünflächen (siehe Festsetzungen 9.1 mit 0.2.1.1 und 13.3 mit 0.2.3.3)

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (FoVG**)
Carpinus betulus	Hainbuche (FoVG**)
Prunus avium	Vogel-Kirsche (FoVG**)
Quercus robur	Stiel-Eiche (FoVG**)
Tilia cordata	Winter-Linde (FoVG**)

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gewöhnlicher Faulbaum
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

* in Teilen giftige Sträucher

** FoVG: Bei Baumarten, die dem Forstvermehrungsgesetz unterliegen, wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie von Erntebeständen aus der ökologischen Grundeinheit 42 (Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft) stammt.

- 0.2.5 Am Empfenbach sind Maßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Zustandes am Südufer vorzusehen. Zu diesen zählen die Herstellung von Flachufern, das Einbringen von Geschiebe (Kies) und / oder Wurzelstöcke und / oder Totholz-Faschinen (sog. Störhindernisse). Es ist ein Störhindernis je 10-fache Breite des Bachbettes einzubringen.

TEXTLICHE HINWEISE

- 0.3.1 Dachbegünung
Begrünte Dächer können bis zu 50 % ihrer Fläche als Grünfläche gewertet werden.
- 0.3.2 Freiflächengestaltungspläne
Mit der Eingabeplanung für die Baumaßnahme ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 0.3.3 externer Ausgleich
Die externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 1a BauGB (Bedarf 14.050 m²) werden außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Hierfür wird zum einen die Fl.Nr. 917, Gemarkung Oberpindhart herangezogen. Auf der Fl.Nr. 917, wird eine naturschutzfachliche Optimierung für folgende Kennarten vorgesehen: Kreuz-Enzian, Knorpel-Lattich, Kreuz-Enzian-Ameisenbläuling, Thymian-Ameisenbläuling, Uhu, Bienenfresser, Uferschwalbe, Neuntöter und Heidelerche im Kontext mit den benachbarten Flächen. Ein Anerkennungsfaktor von 0,5 ist anwendbar (13.721 m² x 0,5 = 6.861 m²). Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre. Insgesamt ist für die stadt eigenen Flächen ein qualifiziertes Gestaltungs- und Pflegekonzept zu erstellen.

Auf den Fl.Nrn. 764/2 und 765, Gemarkung Oberempfenbach soll extensives Grünland auf einer 4.348 m² großen Teilfläche entwickelt werden. Es hat eine zweischürige Mahd ab dem 15. Juni zu erfolgen. Das Mähgut muss von der Fläche abgefahren werden. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Das Ausbringen von Dünger und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre.

Auf einer 2.841 m² großen Teilfläche im westlichen Teil der Fl.Nr. 1382, Gemarkung Appersdorf ist eine extensiv bewirtschaftete Waldwiese (einschürige Mahd) zu entwickeln. Das Mähgut muss von der Fläche abgefahren werden. Das aufbringen von Dünger und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre.

0.3.4 Wasserwirtschaft

0.3.4.1 Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, besteht Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten (§ 62 WHG). Für das Einleiten von anfallenden Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation gilt der § 58 WHG.

0.3.4.2 Für die Versickerung des Niederschlagswassers in Sickermulden oder Rigolen ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung neben dem Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

0.3.4.3 Wasserundurchlässige Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und möglichst mit fahrbahnbegleitenden Grünstreifen zu versehen.

0.3.4.4 In Bezug auf Punkt 0.2.2 wird empfohlen Standflächen und untergeordnete Lagerflächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, in wasserdurchlässiger Bauweise, als wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfuge, herzustellen.

0.3.5 Baugelände

Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z. B. Rinne, Mulde, Sickerleitung etc.) einzubauen.

0.3.6 Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Vor Beginn der Erdarbeiten muss um eine Ausgrabungserlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises nachgesucht werden.

Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern

1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

0.3.7 Immissionsschutz

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

0.3.8 Nördlich des Empfenbaches, auf der Fl.Nr. 674/6, Gemarkung Oberempfenbach sind Maßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Zustandes vorzusehen. Es sind Flachuferbereiche auszubilden. Weiter sind zur Strukturanreicherung das Einbringen von Geschiebe (Kies), Wurzelstöcken und / oder Totholz-Faschinen (sog. Störhindernisse) vorgesehen. Störhindernisse sind jeweils in einem Abstand von der 10-fachen Breite des Bachbettes einzubringen.

0.3.9 Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (siehe auch LfU-Merkblatt „Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial“).

0.4 Zugänglichkeit von DIN-Vorschriften, Normblättern, Richtlinien etc.:

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungs- und Grünordnungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Stadt Mainburg (Rathaus, Marktplatz 1, Zimmer Nr. 4.02) während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1  Industriegebiet nach § 9 BauNVO

Für die Zulässigkeit eines Betriebes ist eine Mindestgrundstücksgröße von 3 ha erforderlich.
Das Industriegebiet ist gegliedert nach max. zulässigen Emissionskontingenten (siehe Ziffer 0.1.10)

Zulässig sind nur:

- erheblich belästigende produzierende Gewerbebetriebe
- Logistikbetriebe
- Speditionen

Unzulässig sind insbesondere:

- Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe
- Beherbergungsbetriebe
- Vergnügungsstätten
- Schank- und Speisewirtschaften
- Handwerksbetriebe
- öffentliche Betriebe
- sowie alle nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen
- Betriebe, welche unter die Störfallverordnung 12.BImSchV fallen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone Ziffer 15.1

3. Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO)

3.1  Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1  Straßenverkehrsfläche, öffentlich

6.2  Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)

9.1  öffentliche Grünfläche - Feldhecken - flächige Gehölzpflanzungen, Verwendung von autochthonem Heistern und Sträuchern

9.2  öffentliche Grünfläche - Schwarz-Erlen-Galeriewald - flächige Gehölzpflanzungen, Verwendung von autochthonem Heistern und Sträuchern

9.3  öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün, magere Grasfluren, Schotterrasen und Straßengraben

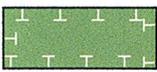
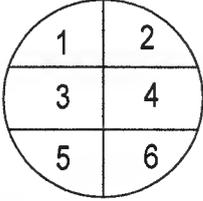
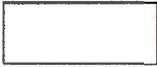
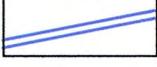
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

13.1  bestehender Baum, zu erhalten

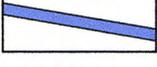
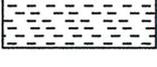
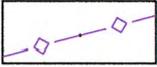
13.2  zu pflanzender Großbaum H 4xv STU 20 - 25 in öffentlichen Grünflächen

13.3  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - private Randeingrünung der Parzelle

13.4  private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen - hier magere Grasfluren - Herstellen von Magerwiesen, autochthone Ansaat bzw. Heumulch

- 13.5  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB - Freihalten von jeglicher Bebauung und Aufschüttungen - es sind entlang des Südufers des Empfenbaches mind. 107 m² Röhrichtbestände zu entwickeln
15. Sonstige Planzeichen
- 15.1  Nutzungsschablone
 1. Gebietsart (= Art der baulichen Nutzung nach BauNVO)
 2. max. zulässige Wandhöhe in Meter, Bezugshöhe 439,75 müNN
 3. max. zulässige Grundflächenzahl
 4. max. zulässige Geschossflächenzahl
 5. max. zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²] Tag
 6. max. zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²] Nacht
- 15.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
- 15.3  private Erschließungsflächen einschließlich Stellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- 15.4  verrohrter / offener wasserführender Graben, Unterempfenbacher Bach
- 15.5  geschützte Feucht- und Gehölzflächen nach § 30 BNatSchG z. T. in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG / amtlich kartiertes Biotop
- 15.6  festgesetzte Höhen
- 15.7  Geländeauffüllungen bis zu maximal 3 m über ursprünglichen Gelände zulässig.
- 15.8  Grabenlauf, zeitweilig trocken fallend, zur Ableitung des oberflächlich abfließenden Wassers zum Empfenbach, 1 m breit, 0,5 m tief
- 15.9  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. § 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO), hier noch max. zulässige Emissionskontingente

PLANLICHE HINWEISE

- 16.1  Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: Digitale Flurkarte, Stand 2016 / Gebäudebestand
- 16.2  Böschungsbereiche
- 16.3  Höhenlinien gemäß Geoportal, Stand 2016
- 16.4  vorgeschlagene Höhenlage
- 16.5  Lage der Schnittachse (Geländeschitte als Anhang zur Begründung)
- 16.6  Gehölzbestände im Umfeld
- 16.7  Waldbestände im Umfeld
- 16.8  Einzelbäume im Umfeld
- 16.9  Unterempfenbacher Bach
- 16.10  private Grundstücksflächen - möglicher Retentionsraum zur Oberflächenwasserableitung - Ausbildung von naturnahen Rückhaltebecken mit bewachsenem Bodenfilter
- 16.11  20-kV-Kabel, Bayernwerk AG, beidseits 0,5 m Sicherheitsstreifen (nicht dargestellt)

Präambel

Die Stadt Mainburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2928); aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie nach Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 10.10.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gl Marzill" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

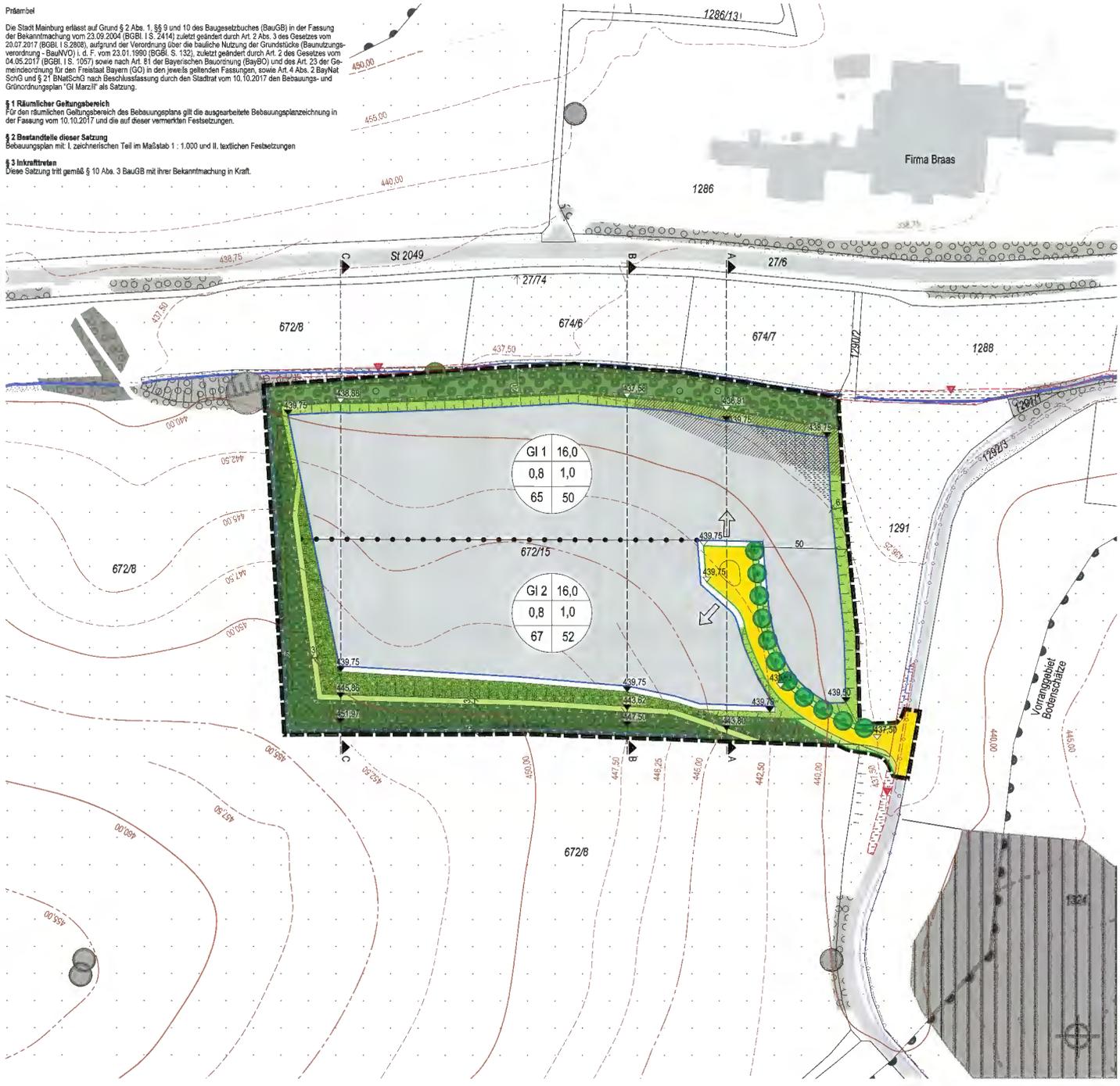
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 10.10.2017 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit I. zeichnerischen Teil im Maßstab 1 : 1.000 und II. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



672/8

674/6

674/7

1290/2

1291

437,50

438,88

437,58

436,91

439,75

439,75

438,75

GI 1 16,0

0,8 1,0

65 50

442,50

445,00

447,50

450,00

672/15

50

GI 2 16,0

0,8 1,0

67 52



439,75

439,75

439,75

445,86

451,97

439,75

443,62

447,50

439,75

438,63

439,50

443,80

437,50

C

B

A

455,00

452,50

450,00

447,50

446,25

445,00

442,50

440,00

437,50

457,50

