

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## GEWERBEGEBIET - STRASSÄCKER DECKBLATT NR. 03

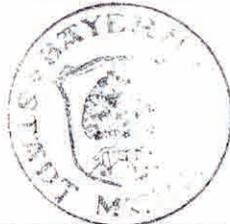
STADT  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

MAINBURG  
KELHEIM  
NIEDERBAYERN

Präambel:

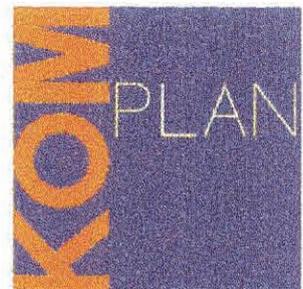
Die Stadt Mainburg

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. 91 Abs.3 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 120), diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "GE Straßäcker - Deckblatt Nr. 03" als Satzung.



  
.....  
1. Bürgermeister  
Edger  
1. Bürgermeister

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Neustadt 449 84028 Landshut Fon: 0871/61091 Fax: 0871/630664 Mail: info@KomPlan-Landshut.de  Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauer Städteplaner
Planungsträger	Stadt Mainburg Marktplatz 1-4 84048 Mainburg
Maßstab	Lageplan BBP/GOP  M 1: 1000
Stand	25.09.2007



Bearbeitung	10.07.2007	Di
Geändert Anlass:		
§ 4 Abs. 1 BauGB	25.09.2007	Mm
Projekt-Nr.		
07-0288_BB_P_D		

# VERFAHRENSHINWEISE

## 1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Mainburg hat in der Sitzung vom 24.04.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.04.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

## 2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.08.2007 bis 21.09.2007 durchgeführt.

## 3 Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.08.2007 bis 21.09.2007 durchgeführt.

## 4 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes i.d.F. vom 25.09.2007 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2007 bis 23.11.2007 öffentlich ausgelegt.

## 5 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan i.d.F. vom 25.09.2007 wurde mit Beschluss vom 11.12.2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

## 6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Mainburg, den 04. FEB. 2008

.....  
1. Bürgermeister

## 7 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan wurde am .....  
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Mainburg, den 11. FEB. 2008

.....  
1. Bürgermeister



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

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

#### 1.1 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

SO - Freizeit- / Unterhaltungseinrichtungen

Die Sondergebietsfläche SO 5 dient der Unterbringung von Freizeit- und Unterhaltungseinrichtungen in Form von Vergnügungsstätten für Spielothek/Spielhalle.

#### Zulässige Nutzungen

- Spielothek
- Spielhalle
- Café/ Bistro

#### Ausnahmsweise zugelassen werden folgende Nutzungen

- Schank-/Speisewirtschaften
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

#### Nutzflächen

Spielothek/ Spielhalle max. 800 qm einschließlich Bewirtung

### 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
SO	0,5	1,0

Die zulässige Grundfläche darf unter Anrechnung der Zubehöranlagen um 50 v.H. auf eine Höchstgrenze von max. 0,8 erhöht werden.

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen für max. 2 Vollgeschosse:  
Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

##### 2.3.1 Wandhöhe (WH)

Betriebs- und Geschäftsgebäude max. 8,50 m

#### Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### 2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen ist auf das Niveau der Erschließungsstraße (Strassäcker) zu legen.

Eine Höhendifferenz bis 0,30 m über dieses Niveau ist zulässig.

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

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt.  
Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

### 4 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

### 5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 91 BAYBO)

#### 5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

##### 5.1.1 Betriebs- und Geschäftsgebäude

Dachform:	Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung:	DN max. 18°
Dachdeckung:	alle harten Deckungen bei PD/ FD auch extensive Dachbegrünung zulässig
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 0,50 m Überdachungen von Eingangsbereichen/ Anlieferung etc. sind bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig
Dachaufbauten:	unzulässig

##### 5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### 5.3 Private Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Bauquartiere hat über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten/ Ausfahrten zu erfolgen.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auf den, im Bebauungsplan zugeordneten Flächen anzuordnen.

Hinweis:

Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg ist dabei maßgebend.

##### 5.4 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO.

Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

##### 5.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.

Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

## 5.6 Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun  
Zaunhöhe: max. 2,00 m ab fertigem Gelände  
Sockel: unzulässig

## 5.7 Gestaltung des Geländes

Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m.

Stützmauern:

Stützmauern im Bereich baulicher Anlagen (Außentreppen/ Anlieferung etc.) sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über natürlicher Geländeoberfläche zulässig.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Stützmauern im Bereich von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FOK - Erdgeschoss.

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

### 6 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Vorgesehen sind hierbei Beläge mit geringem Abflussbeiwert, hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit wie Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrassen und vergleichbare Beläge.

### 7 PFLANZGEBOTSFLÄCHEN

Die Begrünung der planlich festgesetzten Pflanzgebotsflächen innerhalb des Planungsgebietes erfolgt zur Einbindung der Bauquartiere und zur Verbesserung der Lebensraumqualität mit lockeren, rasterartig (Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m) angelegten Strauchpflanzungen entsprechend der Artenliste 10.2 sowie den festgesetzten Mindestqualitäten.

Zusätzlich werden innerhalb dieser Pflanzgebotsflächen an den festgesetzten Standorten Gehölze 1. Ordnung entsprechend der Artenliste 10.1 sowie den festgesetzten Mindestqualitäten gepflanzt. Bei Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge und Einfriedungen zulässig.

### 8 PFLANZARBEITEN

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

Pflanzarbeiten in unmittelbarer Nähe von Gebäuden sind in der, nach ihrer Fertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

## 9 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.

## 10 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten.

### 10.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, Straßenraumprofil, falls erforderlich  
Flächige Pflanzung: vHei, 200-250 bzw. 250-300

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
und vergleichende Arten.	

### 10.2 Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
und vergleichende Arten.	

### 10.3 Schling- und Kletterpflanzen

2 x v., mTb, mind. 2 Triebe

Clematis montana "Rubens"	Anemonen-Waldrebe
Clematis viticella	Zierliche Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
und vergleichende Arten.	

## TEXTLICHE HINWEISE

### 11 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.

### 12 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

### 13 DACHBEGRÜNUNG

Geneigte Dächer sowie Flachdächer sollten extensiv begrünt werden.

### 14 BEGRÜNUNG VON WANDFLÄCHEN

Größere, ungegliederte, vertikale Gebäudeflächen ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 100 qm sollten mit Rank- und Klettergehölzen (Arten entsprechend Punkt 10.3 sowie den festgesetzten Mindestqualitäten) begrünt werden. Auf entsprechende Rankhilfen ist zu achten.

### 15 NACHBARSCHAFTSRECHT

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des BGAB 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

### 16 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.

### 17 GRUNDWASSERSCHUTZ

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen 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.

## PLANLICHE HINWEISE



Flurstücke

262/8

Flurnummer



Gebäudebestand



Hauptversorgungsleitung oberirdisch

TS

Trafostation

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

**SO** Sondergebiet (§11 BauNVO)  
SO - Freizeit- / Unterhaltungseinrichtungen

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**II** max. 2 Vollgeschosse zulässig

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

 Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Überdachungen von Treppen, Eingangsbereichen, Zulieferung etc. sind bis zu einer Tiefe von 5,00 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Private Verkehrsflächen - Zufahrten

 Straßenbegrenzungslinie

 Einfahrt / Ausfahrt

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

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

 Pflanzgebotsfläche zur Begrünung von Grundstücksteilbereichen

 Einzelgehölz, Planung

## SONSTIGE PLANZEICHEN

 **ST** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

 Grundstücksgrenze, geplant

**5** Bauquartiersnummer

**2.688 m<sup>2</sup>** Parzellengröße



256/0

255/1

Am Empfenbach

262/1

262/2

262/2

Strassacker

257/3

262/1

ST

262/9

ST

ST

**SO 5**

2.888 m<sup>2</sup>

15 ST

||  
WH: max. 8,50 m  
SD/PD/FD  
DN: max. 18°

262/14

262/10

Am Waidholz

PLANBEREICH  
GEWERBE GEBIET  
STRASSÄCKER