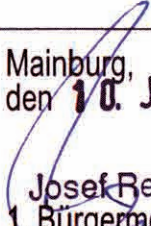
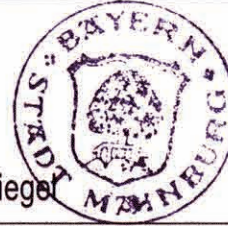
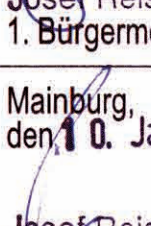
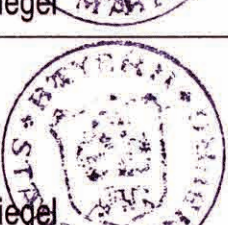
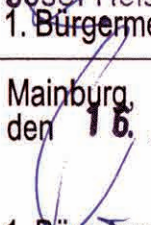


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN KLEINHAID

Stadt: Mainburg
Landkreis: Kelheim
Regierungsbezirk: Niederbayern

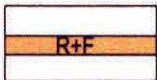
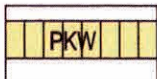
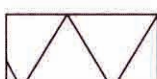
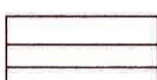
1. BESCHLUSS Die Stadt Mainburg hat am 01.02.2011 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.	 Siegel	Mainburg, den 10. Jan. 2012  Josef Reiser 1. Bürgermeister
2. BÜRGERBETEILIGUNG Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB wurde vom 29.03.2011 bis 27.04.2011 durchgeführt.	 Siegel	Mainburg, den 10. Jan. 2012  Josef Reiser 1. Bürgermeister
3. TRÄGERBETEILIGUNG Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 25.03.2011 bis 27.04.2011 stattgefunden.	 Siegel	Mainburg, den 10. Jan. 2012  Josef Reiser 1. Bürgermeister
4. AUSLEGUNG Der Entwurf mit Begründung wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom 25.05.2011 bis 27.06.2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.	 Siegel	Mainburg, den 10. Jan. 2012  Josef Reiser 1. Bürgermeister
5. SATZUNG Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 05.07.2011 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß §10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.	 Siegel	Mainburg, den 10. Jan. 2012  Josef Reiser 1. Bürgermeister
6. INKRAFTTRETEN Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 14.01.2012 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und damit rechtskräftig. <i>Stalltanner Zeitung / Amtstafel</i>	 Siegel	Mainburg, den 16. Jan. 2012  1. Bürgermeister

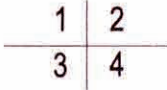
 MARION LINKE + KLAUS KERLING STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA Papiererstraße 16 84034 Landshut Tel. 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de	bearbeitet:	
	Vorentwurf	01.02.2011 LI/fa
	Entwurf	10.05.2011 LI/Ga
	genehmigungsfähige Planfassung	05.07.2011 LI/Ga
	Planformat 59,4 x 110,0 cm	M 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

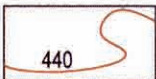
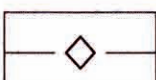
- 0.1 Bebauung
 - 0.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig. Es gelten die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe sowie die Grundflächenzahl der Nutzungsschablone (siehe Ziffer 15.1, zugehörige Bezugshöhen siehe Ziffer 16.3).
 - 0.1.2 Dachform und Baukörper
Als Dachformen sind Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen von 5-20 Grad sowie Flachdächer zulässig. Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nur nichtspiegelnd zulässig. Kupfer-, Zink- und Bleibedachungen sind nicht zulässig. Bei geneigten Dächern muss deren Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.
 - 0.1.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Fassaden am Gebäude mit einer max. Höhe von 4,0 m untergebracht werden. Freistehende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit blendenden Materialien sowie wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).
 - 0.1.4 Abstandsflächen
Es gilt die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO.
 - 0.1.5 Einfriedung
Eine Einfriedung der Gewerbeflächen ist bis 2,00 m Höhe zulässig. Es ist eine Ausführung als Maschendrahtzaun zulässig. Ein Abstand von mind 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Die Zaunlinie ist an der Innenseite der privaten Grünflächen, nach Möglichkeit beidseits hinterpflanzt, zu führen.
 - 0.1.6 Geländemodellierung
In den Quartieren GE 1a, GE 1b und GE 2 sind Abgrabungen bis zu 1,4 m zulässig.
 - 0.1.7 Regenwasser
Sämtliches auf den Gewerbeparzellen anfallendes, unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln und zu den öffentlichen Rückhalteflächen zu leiten. Auf die wasserrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie für das Einleiten von Produktionswässern in die Sammelkanalisation wird hingewiesen.
 - 0.1.8 Erschließung
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der St 2049 bzw. B 301 Anschlussrampe sind nicht zulässig.
- 0.2 Grünordnung
 - 0.2.1 öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen 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).
 - 0.2.2 Beläge
Öffentliche und private Stellplätze und der Multifunktionsstreifen (Ziffer 6.4) sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge herzustellen. Die Multifunktionsfläche wird durch die Zufahrten zu den Gewerbeparzellen unterbrochen. Im Bereich der Baumstandorte sind mind. 2,5 x 2,5 m große Pflanzflächen aus Schotterrasen anzulegen.
 - 0.2.3 Gehölzpflanzungen
Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Ziffer 0.2.3 zu verwenden.
Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
 - 0.2.4 private Grünflächen
Mindestens 20 % der privaten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen. Je 500 m² privater Grünfläche ist ein Großbaum H 4 x v StU 20-25, Arten siehe Ziffer 0.2.3 zu pflanzen. Je 5 Stellplätze ist zusätzlich 1 Großbaum H 4 x v StU 20-25, Arten siehe Ziffer 0.2.3 nachzuweisen.
Randeingrünung Gewerbeparzellen: Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister 200/250 cm zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit mindestens 10 % Heistern anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m im Dreiecksverband. Hierbei sind mind. 30 % als gehölzfreie Flächen zu belassen und als extensives Grünland zu bewirtschaften (Pflege siehe Ziffer 0.2.1).

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 - 1.1  Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
gegliedert in die Quartiere GE 1a, GE 1b und GE 2
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone Ziffer 15.1
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 3.1  Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1  Straßenverkehrsfläche öffentlich
Gewerbeerschließungsstraße
 - 6.2  Rad- und Fußweg, öffentlich
 - 6.3  Stellflächen, öffentlich
 - 6.4  Multifunktionsfläche, öffentlich
(mit LKW-Stellplätzen)
 - 6.5  Straßenbegrenzungslinie
 - 6.6  anbaufreie Zone entlang St 2049 (hier 20 m)
 - 6.7  Feldweg, privat
7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)
 - 7.1  Flächen für Versorgungsanlagen,
Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 9.1  öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün -
Ausbildung als Wiesenmulden (Baumgräben) bzw. Schotterrasen
 - 9.2  öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Randeingrünung -
Entwicklung eines geschlossenen Gehölzbewuchses (Sukzession)
 - 9.3  öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Grüngliederung -
Entwicklung von Gras- und Hochstaudenfluren mit einzelnen Gehölzbeständen
 - 9.4  öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Grüngliederung -
Entwicklung extensiver Grünlandflächen mit randlichen Heckenstrukturen
 - 9.5  öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Retentionsraum zur Oberflächen-
wasserableitung - Ausbildung von naturnahen Rückhaltebecken mit
bewachsenem Bodenfilter und extensiver Grünlandnutzung
 - 9.6  private Grünfläche - Randeingrünung
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und
die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - 10.1  Rückhaltebecken für Oberflächenwasser

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  zu pflanzender Großbaume im Straßenraum
Spitz-Ahorn, Pflanzqualität: H 4 x v StU 20-25
- 13.2  zu erhaltender Baum,
zu erhaltende Baum-Strauch-Hecke
- 13.3  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Mahdregime und Pflege in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde)
15. Sonstige Planzeichen
- 15.1  Nutzungsschablone
1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
2. maximal zulässige Wandhöhe (Bezugshöhe = Geländeoberkante, s. 16.3)
3. maximal zulässige Grundflächenzahl
4. maximal zulässige Firsthöhe (Bezugshöhe = Geländeoberkante, s. 16.3)
- 15.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- 15.3  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

PLANLICHE HINWEISE

- 16.1  Flurstücksgrenzen und Flurnummern / Gebäudebestand, laut Digitaler Flurkarte der Stadt Mainburg, Stand 2011
- 16.2  110 kV Freileitung, Betreiber E.ON Netz GmbH beidseits 30 m Schutzstreifen
- 16.3  Böschungsbereiche / Höhenkoten laut Aufmaß Ing.Büro Martin Huber, Mainburg, vom 22.11.2007
- 16.4  Höhenlinien in 5 m Schritten, im Umfeld laut Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Geoportal 2011
- 16.5  Gehölzbestand im Umfeld (Einzelbäume, Baumhecken und Waldflächen)
- 16.6  Trenngrün - nachrichtliche Übernahme laut Regionalplan Region 13 Landshut gemäß 3. Verordnung (in Kraft getreten am 28. 11. 2009)
- 16.7  Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlast MAIN6.16 Auhof, Kat.Nr. 27300013, Stand 11/2008)
- 16.8  Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung, nachrichtliche Übernahme Wasserleitung und Steuerkabel, Zweckverband Wasserversorgung Hallertau

TEXTLICHE HINWEISE

- 0.3.1 Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung: Der Ausgleichsbedarf beläuft sich bei einem Kompensationsfaktor von 0,3 / 1,0 auf 5.990 m² (inklusive Beseitigung Biotop, laut § 30 BNatSchG). Im Geltungsbereich werden keine Ausgleichflächen nachgewiesen. Diese werden extern auf der Fl. Nr. 1493/3, Gemarkung Steinbach, zu 1.006 m² nachgewiesen. Auf den Fl.Nrn. 909 und 910, Gemarkung Mainburg werden 4.763 m² zugeordnet (Entwicklungsziel extensives Grünland mit Obstbäumen und Heckenstrukturen). Weitere 442 m² werden auf Fl.Nr. 109, Gemarkung Meilenhofen zugeordnet.
- 0.3.2 Freiflächengestaltungspläne
Mit der Eingabeplanung für Baumaßnahmen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte Außenraumgestaltung und Geländemodellierung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.



Präambel

Die Stadt Mainburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272) sowie Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.09.2007 (GVBl. S. 588), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) sowie Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG

diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.