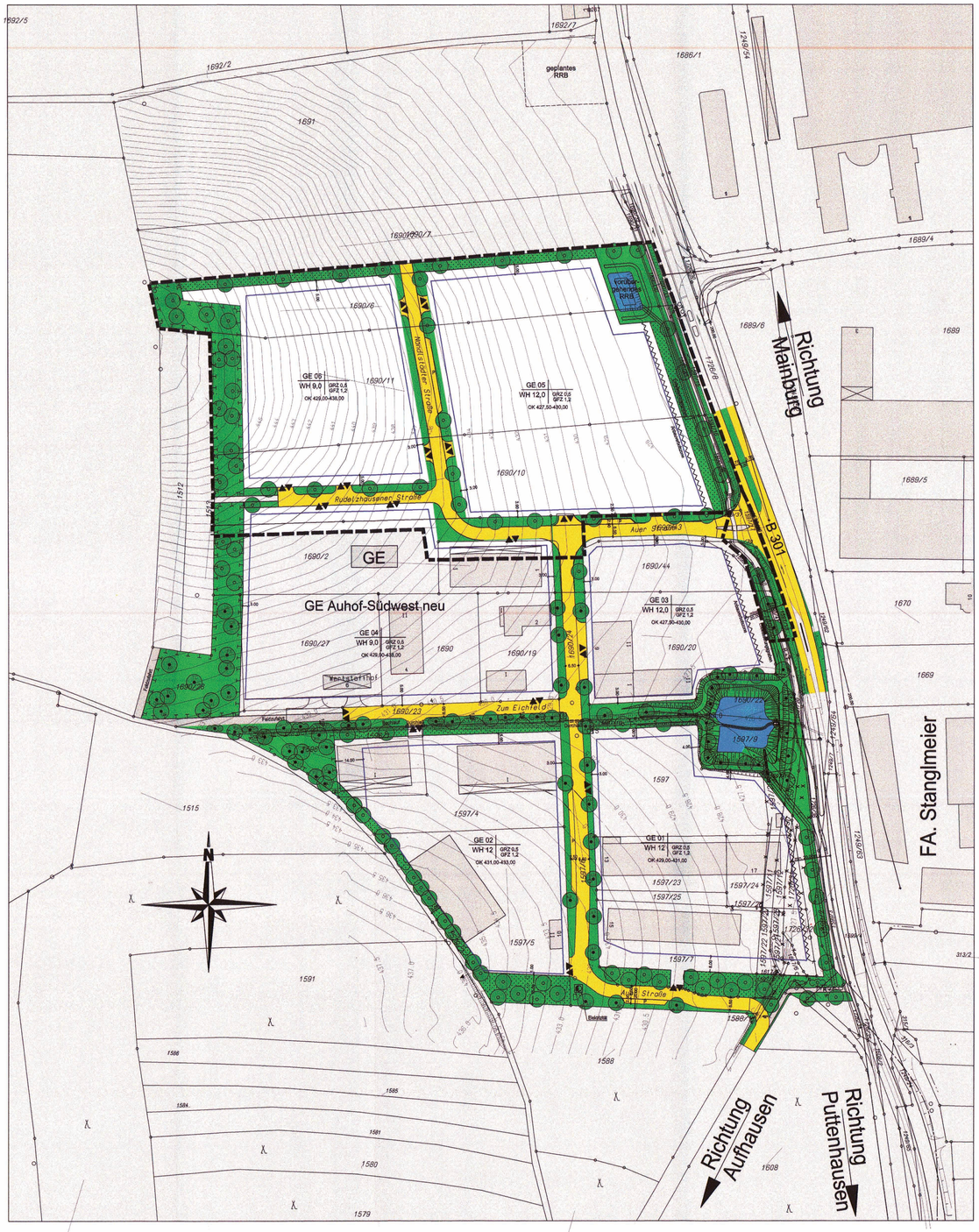
Stadt Mainburg
"GE Auhof-Südwest neu - Erweiterung"



INGENIEURBÜRO NOVÀK + GÖTZ
BAHNHOFSTRASSE 17, 84048 MAINBURG

1. PRÄAMBEL

Die Stadt Mainburg, Landkreis Kelheim, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

Satzung

2. FESTSETZUNG DURCH TEXT

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
2.1.1 Das Baugebiet wird gemäß § 8 BauNVO 1990 festgesetzt als: Gewerbegebiet (GE)

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.2.1 zulässige Grund- bzw. Geschossfläche

2.2.2 Grundflächenzahl-GRZ (§ 17 i.V.m. § 19 BauNVO) max. 0.5

2.2.3 Geschossflächenzahl-GFZ (§ 17 i.V.m. § 20 BauNVO) max. 1.2

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

2.3.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf sich unter Anrechnung dieser Fläche um 50 v.H. auf eine Höchstgrenze von GRZ 0,80 erhöhen

2.4 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.4.1 Die Baukörper sind in klarer Form ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge auszubilden.

2.5 Für Haupt-, Nebengebäude und Garagen werden folgende Dachneigungen und Dachformen festgesetzt:

2.5.1 Flachdach oder geneigte Dächer
Pult- oder Satteldächer bis zu 15 Grad Dachneigung.

2.5.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
Die extensive Dachbegrünung kann nur bei Energiegewinnungsanlagen (Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren) entfallen.

2.6 EINFRIEDUNG / GEBÄUDEUMGRIFFE
2.6.1 Als Einfriedung sind freistehende Drahtzäune zulässig.
Zaunhöhe max. 2,0 m ab Geländeoberkante

2.6.2 Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen um 1,0 m Abstand zurückgesetzt und eingegrünt werden.

2.6.3 Geländemodellierungen angrenzender Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

2.6.4 Auffüllungen und Abgrabungen bis zu 2,5 m sind zulässig.

2.6.5 Werbeanlagen für Betriebe im Planungsbereich sind bis zu einer Fläche von 4,0 m² und einer Höhe von 4,0 m zulässig.

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

2.6.7 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der B 301 sind nicht zulässig.

3.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1 Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung - insbesondere zur Vegetationsplanung - sind vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit den Bauantragsunterlagen (§ 7 Abs. 2 Nr. 11 BauVorlV) einzureichen.

3.2 Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden oder nicht versiegelten Freiflächen sind mindestens 0,60 m unter das Geländeniveau abzusenken und mit einer Vegetationsschicht zu überdecken.

3.3 Die flächige Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern ist im Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m herzustellen. Der Baumanteil ist bei den öffentlichen Grünflächen max. 10%, bei den privaten Grünflächen max. 2%.
Qualitätsmerkmal: leichte Sträucher, mind. 80-100 cm, und leichte Heister, mind. 125-150 cm. Bei Pflanzungen auf den Ausgleichs- und Ersatzflächen ist zwingend autochthone Pflanzware zu verwenden. Bei den sonstigen Pflanzungen wird die Verwendung autochthoner Pflanzware empfohlen. Die Artenauswahl hat sich an der folgenden Liste zu orientieren. Auf die Entwicklung und Erhaltung der Krautschicht im Gehölzbereich ist zu achten.

3.3.1 Bäume 1. Ordnung (20-40 m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulnus caprinifolia	Feldulme

3.3.2 Bäume 2. und 3. Ordnung (7-20 m)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Salix spec.	Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

3.3.3 Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnus oplus	gemeiner Schneeball

sowie standortheimische Wildstauden.

3.4 Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer Oberbodenschicht von max. 5 cm herzustellen. Die Flächen sind als Wiese zweimahig, auf nährstoffarmen Substrat auszubilden.

3.5 Die privaten Freiflächen sind mit Ausnahme der Zugänge und der für den Betriebsablauf benötigten Flächen als Wiese, zweimahig auf nährstoffarmem Substrat (Blumenwiese) auszubilden.
Pro 500 qm angefangener Grundstücksfläche ist zuzüglich zu den festgesetzten Bäumen der Randeingrünung ein großkroniger Laubbaum (1. Ordnung), Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, oder zwei Bäume 2./3. Ordnung zu pflanzen.

Sonderwuchs- und Sonderfarbformen, sowie Nadelgehölze insbesondere Fichten, serbische Fichten, Blaufichten, Tannen und Thujen sind als Bepflanzungselemente nicht zugelassen.

3.6 Auf den Flächen für private Stellplätze ist für fünf oberirdische Stellplätze ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.
Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, zulässig sind Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine und Schotterrasen, soweit nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Boden erfordern.

3.7 Die im Plan festgesetzten Baumstandorte können bezüglich ihrer Lage verändert werden. Die Anzahl muss aber erhalten bleiben.

3.8 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

3.9 Die Parkplätze für Beschäftigte sind wasserdurchlässig zu befestigen. Wegen der Beanspruchung durch schwere Fahrzeuge, können Fahrbahn und Wendeflächen im Gewerbegebiet nicht wasserdurchlässig befestigt werden.

3.10 Flächen und Maßnahmen zum externen Ausgleich
Die benötigte Ausgleichsflächen in Größe von 6.297 m² wird von dem Ökokonto der Stadt Mainburg abgebucht.

1.Ausgleichsfläche: Fl.Nr. 1694/4 und 1499, Gem. Steinbach in Größe von 4.559 m² (Beschreibung siehe Anlage)
2.Ausgleichsfläche: Fl.Nr. 1493/3 und 1488/14, Gem. Steinbach in Größe von mind. 1.738 m² (Beschreibung siehe Anlage)

4.0 IMMISSIONSSCHUTZ
Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

4.1 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} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr noch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]		
Bauquartier	Tag	Nacht
GE 05: S_{EK} ~ 12.375 m²	60	45
GE 06: S_{EK} ~ 7.875 m²	62	47

S_{EK}: ..... Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche lt. Planeintrag

4.2 Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist - mit Ausnahme der Regelung zur "Relevanzgrenze", die keine Gültigkeit findet - 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.

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

4.4 Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

4.5 Zulässigkeit von "Betriebsleiterwohnung"

Bei Bauanträgen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen - eventuell durch geeignete Objektschutzmaßnahmen - erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe, bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

5.0 TEXTLICHE HINWEISE

5.1 Erschließung:
Das Gebiet wird an die zentrale Trink- und Wasserversorgung angeschlossen.

5.1.1 Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem durchgeführt. Das Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Hofflächen / Parkflächen / Zufahrten usw. ist, soweit wasserrechtlich möglich, einem natürlichen Vorfluter zuzuleiten.

5.1.2 Grundstücksentwässerungen sind nach den anerkannten Regeln der Technik sowie DIN 1986 ff zu erstellen.

5.1.3 Die Gebäude sind über Erdkabel und Verteilerschränke an das Stromversorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmers anzuschließen. Die Verteilerschränke werden auf Privatgrundstücken erstellt und sind in die Einfriedungen zu integrieren. Die Einführung der Hausanschlußkabel in die Gebäude erfolgt an der netztechnisch günstigsten Stelle unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Kabel enden in Wandnischen an der Außenwand oder in Hausanschlußkästen im KG. Die Errichtung der Verteilerkästen ist in Absprache mit der Stadt Mainburg vorzunehmen.

5.2 Immissionsschutz
In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.

5.2.1 Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte in der Nachbarschaft der Planung, dass die Beurteilungspegel der vom jeweils geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche 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 (i.d.R.: TA Lärm) die für die vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilflächen der Emissionsbezugsfläche verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können.

5.3 Denkmalschutz:
Bodendenkmalpflege
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landhut, mitzuteilen.

5.4 Oberbodenabtrag
Eine Verbringung von Oberbodenaushub auf Flächen mit Wohnbebauung und gärtnerisch genutzter Funktion ist nicht zulässig. Die Verbringung von Oberbodenaushub auf anderweitig landwirtschaftlich genutzte Flächen ist mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten abzustimmen. Der Verbleib des Oberbodens auf den Grundstücken wird empfohlen.
Bei einer Verwertung / Entsorgung von Oberboden über dafür zugelassene Verwertungs- / Entsorgungseinrichtungen sind die einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

5.5 Grundwasser
Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen. Sämtlicher Einbau von Bodenmaterial muss technisch so gesichert sein, dass keine Verschmutzung des Grundwassers und keine Beeinträchtigung Dritter entstehen kann.

5.6 Abfallbeseitigung
Im Bereich der Stichstraße zwischen GE 04 im Süden und GE 06 im Norden (Rudelzhausener Straße) sind die Mülltonnen zur Entleerung an die Hauptstraße zu bringen.

6.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

6.1		Art der Baulichen Nutzung GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
6.2		Maß der Baulichen Nutzung GRZ 0,5 max. Grundflächenzahl GFZ 1,2 max. Geschoßflächenzahl
6.3	WH 12,0	Wandhöhe als Höchstmaß (z.B. 12,0 m) ab festgelegtem Gelände
6.4	OK 429,00 - 433,0	OK Neues Gelände als Mindest- u. Höchstgrenze üNN
6.5	431,00	OK Straße (z.B. 431,00 üNN)
6.6		Baugrenzen Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptbaukörper sind durch Baugrenzen festgelegt
6.7		Verkehrsflächen
6.7.1		Strassenverkehrsfläche mit Breitenangabe z.B. 6,50 m und integrierter Straßenbegrenzungslinie
6.7.2		Ein- u. Ausfahrt
6.7.3		Feldweg
6.7.4		Rad- und Fußweg (R+F)
6.8		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Art der baulichen Nutzung
6.9		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
6.10		Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

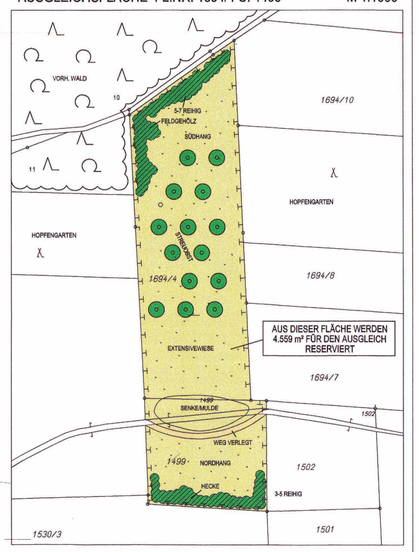
7.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN ZUR GRÜNORDNUNG

7.1		Bäume zu erhalten
7.2		Bäume zu pflanzen
7.3		Bäume zu verpflanzen
7.4		Bäume neu zu Pflanzen
7.5		öffentliches Grün
7.6		priv. Grünfläche, 60% der Fläche muss bepflanzt werden gem. Pflanzliste (siehe 3.3.1 bis 3.3.3)

8.0 ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

8.1		Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
8.2		Flurstückgrenze mit Grenzstein
8.3		Bestehende Haupt- / Nebengebäude
8.4		Böschung
8.5	460	Höhenlinie
8.6	967/23	Flurstücknummer
8.7	200 / 10	Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Ablagerung über 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten, Bäume sind bis 3,00 m über Straßenoberkante aufzuasten.
8.8	P	öffentliche Parkplätze
8.9	GE 01 / WH 12 / GRZ 0,5 GFZ 1,2 / OK. 431,00-429,00	Nutzungsschablone (Eintragungen gemäß Planzeichenlegende)

AUSGLEICHSFLÄCHE FL.NR. 1694/4 U. 1499 M 1:1000



AUSGLEICHSFLÄCHE FL.NR. 1493/3 U. 1488/14 M 1:1000

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"GE Auhof - Südwest neu - Erweiterung"

Stadt Mainburg - Landkreis Kelheim
Regierungsbezirk Niederbayern

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	24.05.2011
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	25.07.2011
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	26.07.2011 mit 18.08.2011
Bürgeranhörung	04.08.2011
4. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	21.07.2011 mit 18.08.2011
5. Billigungsbeschluss	30.08.2011
6. Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	31.03.2012
Auslegungszeit	12.04.2012 mit 14.05.2012
7. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	12.04.2012 mit 14.05.2012
8. Abwägungsbeschluss	12.06.2012
9. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	12.06.2012

10. Ausfertigung
Mainburg, den 14. Aug. 2012 Josef Reiser, 1. Bürgermeister

11. Bekanntmachung des Bebauungsplanes (Hallertauer Zeitung, Amtstafel) 17. Aug. 2012

12. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Mainburg, den 17. Aug. 2012 Josef Reiser, 1. Bürgermeister

Aufsteller:
Ingenieurbüro Novàk + Götz — Landschaftsarchitekt Dipl-Ing. V.Bartos

Datum: 24.05.2011
Änd. 30.08.2011
Änd. 12.06.2012