

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1/1000

DECKBLATT NR.1

„GEWERBEGEBIET NORD“ IN ELSENDORF



PLANLICHE FESTSETZUNG

- 11 **GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO Abs. 1 und 2
Wohnbebauung nicht zulässig, ausgenommen best. Betriebswohnungen
- 12 --- Grenze der Anbauverbotszone
- 13 best. Erschließungsstrasse
- 14 gepl. Erschließungsstrasse
- 15 Gehweg (Schotter)
- 16 private Grünfläche (näheres regelt der Freilichgestaltungsplan)
- 17 best. Grünflächen (zu erhalten)
- 18 Baum (Wegebegleitgrün)
Acer pseudoplatanus STU 18/18
- 19 best. Wohnhäuser
- 110 best. Garagen und Nebengebäude
- 111 Baugrenze
- 112 geplante Grundstücksgrenze

PLANLICHE HINWEISE

- 2.1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2.2 Flurstücksnummern
- 2.3 Höhenlinien
- 2.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.2.3 Schling- und Kletterpflanzen

- Hedera helix - Bergahorn
- Parthenocissus tricus - Selbstklimmender Wein
- pidata "Velchli" - Kletterich
- Polygonum auberti - Geißblatt
- Lonicera x heckrothii - Waldrebe
- Clematis vitalba

4.3 Grünordnerische Festsetzungen durch Text

- 4.3.1 Bodenschutz
Bei baulichen oder sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann.
Er ist in seiner ganzen Stärke abzutragen und in Metern von 3,0m Basisbreite und 1,50m Höhe zu lagern.
- 4.3.2 Baumscheiben
Im Wendehammer oder sonstigen befestigten Flächen sind in einer Größe von mind. 3,0m x 3,0m oder in einem Durchmesser von mindestens 3,0m lichter Weite und 1,5m Tiefe auszubilden.
Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen oder Rasen zu versehen. In den befestigten Flächen sind die Baumscheiben durch geeignete Maßnahmen z.B. Überhöhung oder Pöller gegen Befahren zu sichern.
- 4.3.3 Versiegelung von Oberflächen
Eine Versiegelung der Oberflächen ist nur erlaubt, soweit dies für einen geordneten Betriebsablauf erforderlich ist und keine andere Möglichkeit der Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster) besteht.
Im Sinne des Bodenschutzes ist eine wasserdurchlässige Deckschicht der Vorrang einzuräumen.
- 4.3.4 Stellplätze - Lagerflächen
Stellplätze und Lagerflächen sind, soweit nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, mit reservenuligem Pflaster, Schotterrasen oder gepflastertem Mauerbeland zu befestigen. Je fünf PKW-Stellplätze ist ein Laubbäum der Pflanzliste unter Pkt. 4.2.1 zu pflanzen.
- 4.3.5 Vorhandener Gehölzbestand
Im Norden des Baugbietes ist ein 15m breiter Streifen im derzeitigen Zustand zu belassen. Baumrodungen bei nicht als zu rodende gekennzeichneten Gehölze sind unzulässig.
Der geschlossene Gehölzbestand zwischen der Bundesstraße B 301 und der Grundstücksgrenze ist zu erhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNG

- 3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 3.0.1 Gewerbegebiet I Vollgeschoss, GRZ = 0,6
GFZ = 12
 - 3.0.2 Führung der Versorgungsleitungen
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke in das Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in den Wandrischen an der der Strassenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrundstück gestellt.
Bei Strassenverläufen wird das Sichtdreieck von Verteilerschranken freigehalten.
Die Errichtung der Stromverteilerkästen ist in Abstimmung mit der Gemeinde Elsendorf vorzunehmen.
- 3.1 GEBÄUDE
 - 3.1.1 Dachform: Sattel-, Pult- und Flachdach
max. Dachneigung 22°
 - 3.1.2 Wandhöhen: max. 7,50m gemessen ab OK-mittleren best. Gelände
- 3.2 ENFRIEDUNG
 - 3.2.1 Zur Grundstücksgrenze sind nur Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 180 cm über OK-Fertiggelände zulässig.
Betonsockel sind unzulässig.
- 3.3 WERBEANLAGEN
 - 3.3.1 Werbeanlagen sind bis max. 5m Höhe zulässig. Sie sind blendfrei anzubringen und in Eingangsplan darzustellen.
Werbeschilder oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Ausserhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, daß die Außenkennlinie des Kraftfahrers nicht gestört wird. (§1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)
- 3.4 ABWASSERBESITZUNG
 - 3.4.1 Bei Anbindung abwasserintensiver Betriebe ist eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut erforderlich.

4.3.6 Freilichgestaltungsplan

- 4.3.6 Freilichgestaltungsplan
Für jedes Bauvorhaben ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freilichgestaltungsplan einzureichen.
Ferner ist für jedes Bauvorhaben ein Gehölzbestandsplan und Rodungsplan zu erstellen.
15% der Gesamtfläche jeder Bauparzelle ist zu begrünen.
- 4.3.7 6d-Flächen/6d-Anklänge
Die in Plan gekennzeichneten 6d-Flächen dürfen durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind vor Baubeginn ausreichend gegen Beschädigung zu schützen. Die 6d-Anklänge sind im Verhältnis 12 auszugleichen.
Der Umfang der gesamten Ausgleichsflächen ist mit der Einreichung des Freilichgestaltungsplanes zu bilanzieren.
- 4.3.8 Wandbegrünung
An unbearbeiteten Außenwänden und Außenwänden, die den baulichen Endzustand der Erweiterung darstellen, sind Pflanzstreifen für selbstklimmende Kletterpflanzen und Spalere vorzusehen. Näheres regelt der Freilichgestaltungsplan.
- 4.3.9 Versickerung - Regenwasser
Unversichertes Regenwasser ist nach Möglichkeit über Regenrückhaltebecken und über offene Gerinne zu verdunsten oder zu versickern.
- 4.3.10 Zeitpunkt der Begrünung
Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach der Inbetriebnahme der Gebäude zu vollziehen.

GRÜNORDNERISCHE HINWEISE

- 5.0 Gehölzbestand
 - NE Nicht erhaltenswert
 - PR Prunus padus - Traubenkirsche
 - F Carpinus betulus - Hainbuche
 - C Crataegus - Weißdorn
 - P Pinus sylvestris - Kiefer
 - S Salix - Weiden
 - L Larix decidua - Lärche
 - B Betula pendula - Birke
 - AM Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
 - O Quercus robur - Eiche
 - A Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- 5.1 25/30 = Stammdurchmesser in 1m Höhe gemessen

GRÜNORDNUNG

- 4.0 Zeichenerklärung
- 4.1 Grünordnerische Festsetzungen durch Pflanzzeichen
 - 4.1.1 Koniferen vorhanden (siehe dazu Pkt. 5.0)
 - 4.1.2 Laubbäume vorhanden (siehe dazu Pkt. 5.0)
 - 4.1.3 Koniferen zu roden (siehe dazu Festsetzungen Pkt. 4.3.5)
 - 4.1.4 Laubbäume zu roden (siehe dazu Festsetzungen Pkt. 4.3.5)
 - 4.1.5 6d - Flächen (siehe dazu Festsetzungen Pkt. 4.3.7)
 - 4.1.6 6d - Anklänge (siehe dazu Festsetzungen Pkt. 4.3.7)
 - 4.1.7 vorhandener Gehölzbestand entlang der westlichen Grundstücksgrenze (siehe dazu Festsetzungen Pkt. 4.3.5)
 - 4.1.8 Waldrand
 - 4.1.9 Waldbestand, überwiegend Koniferen
- 4.2 Pflanzliste
- 4.2.1 Bäume
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Quercus robur - Eiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Betula pendula - Sandbirke
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Pinus sylvestris - Kiefer
 - Hochstamm, 3xv., STU mindestens 14/18
- 4.2.2 Sträucher
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Crataegus monogyna - Weißdorn
 - Prunus spinosa - Schlehdorn
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Haselnuß
 - Rosa canina - Hundrose
 - Eucornyus europaeus - Pfaffenhülchen
 - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Salix viminalis - Korweide
 - Salix caprea - Salweide
- 4.2.3 Sträucher, 2xv., Höhe 60 bis 100cm

DECKBLATT NR.1 M 1/1000 "GEWERBEGEBIET-NORD" IN ELSENDORF

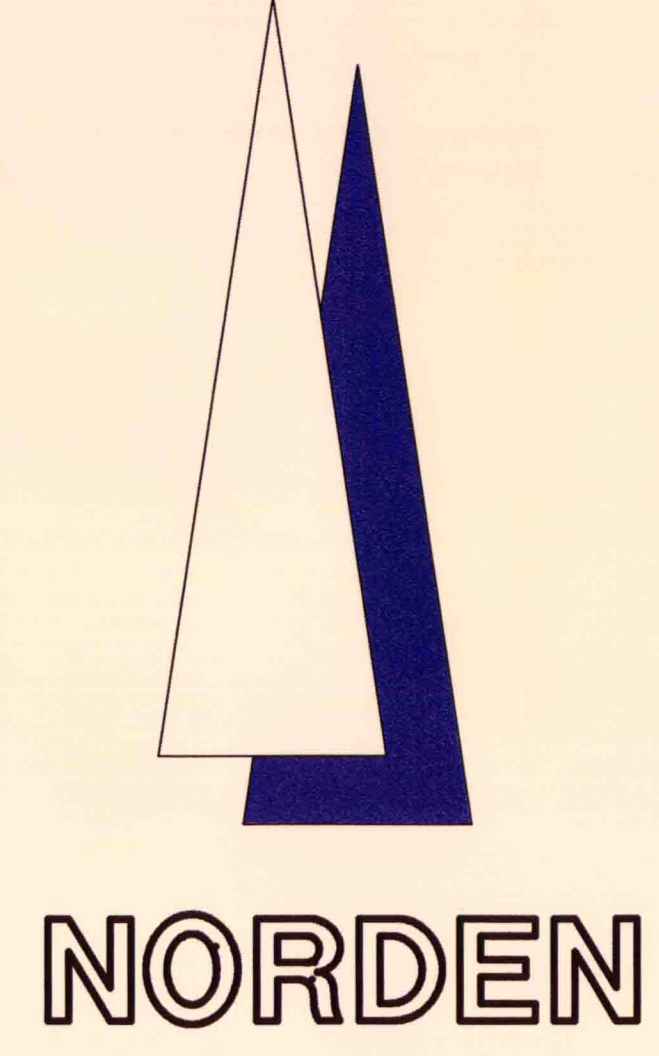
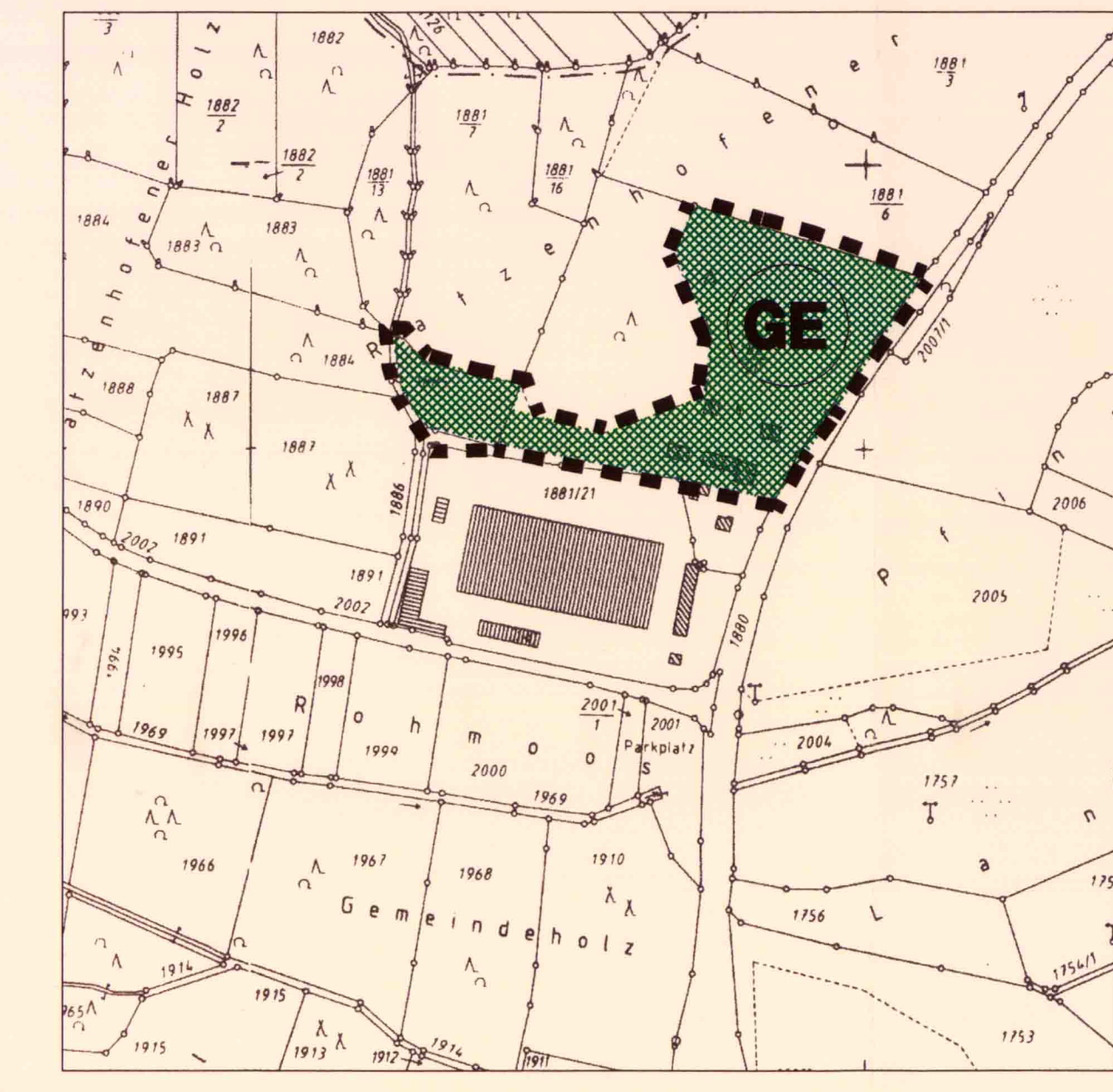
GEMEINDE ELSENDORF - LANDKREIS KELHEIM - REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN
 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB) 07.08.1997
 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 BauGB)
 a, Zettlung
 b, Amtstafel 14.08.1997
 3. Bürgerbeteiligung 16.02.1998 - 27.02.1998
 4. Beteiligung öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB) 07.01.1998 - 09.02.1998
 5. Billigungsbeschluss 05.03.1998
 6. Bekanntmachung der Auslegung
 a, Zettlung
 b, Amtstafel 09.04.1998
 7. Auslegungszell 20.04.1998 - 25.05.1998
 8. Abwägungsbeschluss 04.06.1998
 9. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) 13.01.2000

1. BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES:
 ELSENDORF, den 15.02.2000
 Faltermeyer
 I. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Elsendorf entwickelt worden. Es bedurfte deshalb keiner gesonderten Genehmigung durch das Landratsamt Kelheim. Der Satzungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 15.02.2000 durch Anschlag an die Gemeindeflächen ortsüblich bekannt gemacht. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Mainburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig am 15.02.2000 in Kraft getreten.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1/5000



PLANUNG
INGENIEUR- U. PLANUNGSGRUPPE MARTIN HÜGER
 DPL.-Ing. Dipl.-Ing. Martin Hüger
 RECHNUNGSFÜHRER
 80404 Mainburg, Garsstraße 11
 TELEFON 0 91 94 9 11 11
 TELEFAX 0 91 94 9 11 11
 Fax: (0919) 96 800-11165
 www.martin-hueger.de

Landratsamt
 Erwin Frosch Dipl.-Ing. FH
 Ulkenweg 5
 93333 Neustadt a.d. Donau
 Tel. (09445) 21 117