

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nichtzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im GE 3:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- 2.1 Zulässige Grund- bzw. Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 IV m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 IV m. § 20 BauNVO
GE	max. 0,7	max. 1,2

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen
- 2.2.1 Wandhöhe

Objekt	Höhe
Betriebsgebäude	max. 7,50 m
Geschäfts-/ Büro-/ Wohngebäude	max. 7,50 m
Garagen/Nebengebäude	max. 3,00 m

Definieren:
Zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 3 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

- 4 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind geeignete Flächen zur Versickerung des von den Dachflächen anfallenden oder sonstigen unverschmutzten Niederschlagswasser zu errichten (dezentrale Versickerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

- 5 SCHALLSCHUTZ
- Es werden folgende Immissionswirksame, auf die überbaubaren Grundstücksflächen Subb bezogenen Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt:

Quartier	Subb (qm)	Tag	Nacht
GE 1	6.917	68	63
GE 2	5.666	65	50
GE 3	5.010	62	47

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionsverhalten zu keiner Überschreitung der jeweils anteilig zulässigen Immissionsanteile führt. Diese Immissionsanteile errechnen sich aus den IFSP, aus der überbaubaren Fläche des Betriebsgrundstücks und dem Abstandsmaß zum Immissionsort nach den Vorgaben der DIN ISO 9613-2. Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen bleiben bei der Berechnung der Immissionsanteile außer Betracht.

Für alle innerhalb des Bebauungsplanes zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag bzw. Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, welches unter den tatsächlichen Ausbreitungsverhältnissen entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien die Einhaltung der zulässigen Immissionsanteile nachweist.

Im GE 3 ist die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen nicht zulässig. Bei Bauanträgen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern im GE 1 und GE 2 ist auf Verlangen der Genehmigungsbehörde 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 ungebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft sich zu ziehen.

- 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 91 BAUGB)
- 6.1 Gestaltung baulicher Anlagen
- 6.1.1 Betriebsgebäude

Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach
Dachneigung: max. 24°
Dachgauben: unzulässig

- 6.1.2 Geschäfts-/ Büro-/ Wohngebäude

Dachform: Satteldach, Pultdach
Dachneigung: max. 32°
Dachgauben: unzulässig

- 6.1.3 Garagen/Nebengebäude

Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach
Dachneigung: max. 32°
Dachgauben: unzulässig

- 6.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.
- Die Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bebauungsplan - Deckblatt Nr. 1
"Gewerbegebiet Langweid" - Elsendorf

- 6.3 Abstandsflächen
- Unabhängig von den planerischen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

- 6.4 Werbeanlagen
- Werbeanlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Werbeanlagen sind so zu errichten, dass durch sie Verkehrsteilnehmer auf der B 301 nicht geblendet bzw. irritiert werden.

- 6.5 Einfriedungen
- Art und Ausführung: Maschendrahtzaun
Höhe: max. 1,80 m ab fertigem Gelände
Sockel: unzulässig

- 6.6 Gestaltung des Geländes
- Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.
- Erforderliche Böschungen auf privaten Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen sind zu düden.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

- 7 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- Die festgesetzten privaten Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Bereiche ist nur für Fußwege und Aufenthaltsbereiche zulässig.
- Bestehende Biotopflächen sind zu erhalten, die angrenzenden öffentlichen Grünflächen über gelenkte Sukzession zu fördern.
- Das bestehende Regenrückhaltebecken sowie der Rehmoostraben stellen Flächen besonderer Entwicklungsmaßnahmen dar. Die Pflege erfolgt unter ökologischen Gesichtspunkten, die Ansiedlung charakteristischer Lebensgemeinschaften wird gefördert.

- 8 PFLANZMASSNAHMEN
- Bei sämtlichen straßenraumbezogenen Baumplantagen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
- Zur Begrünung des Straßenraums, der Stellflächen und der Grünflächen sind Bäume gemäß den Artenlisten und den darin festgesetzten Mindestbaumqualitäten zu pflanzen.
- Die Begrünung der Bauquartiere mit Bäumen erfolgt stellplatzzugehörig mit Arten der Wuchsklasse 2, wobei für jeweils 6 Stellplätze ein Baum gepflanzt wird.
- Für Strauch- und Baum-/ Strauchplantagen auf den Privatgrundstücken als Abgrenzung der Bauquartiere untereinander und zum öffentlichen Bereich sind standortgerechte Subgehölze zu verwenden. Der Anteil heimischer Gehölze beträgt mindestens 80 %.
- Baum-/ Strauchbestände an Gewässern und als Übergang zur freien Landschaft werden unter ökologischen Gesichtspunkten angelegt. Der Anteil heimischer Gehölze beträgt 100 %.

- 9 SCHUTZ BESTEHENDER GEHÖLZE
- Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bearbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen.

- 10 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
- Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches aus dem Kommunalen Ökotope auf Grundstück Fl.Nr. 819, Gemarkung Elsendorf, bereitgestellt:
- Wiederaufnahme der extensiven Bewirtschaftung verbrachter Wiesenflächen zur Unterbindung von Gehölzsukzessionen.
- Anlage einer straßenbegleitenden Eichen-Baumreihe.
- Anlage extensiv genutzter Obst- und Nussbestände.
- Entfernen unsachgemäßer Ablagerungen.
- Extensivierung der intensiv genutzten Wiesenflächen.

Die Artenlisten sind Punkt 18.2 der Begründung zu entnehmen.

- 11 VERKEHRSFLÄCHEN
- Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten. Eine Verfestigung ist nur in den Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert.
- Öffentliche und private Stellflächen im Freibereich sind in versickerungsfreundlicher Bauweise herzustellen, sofern andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegen stehen: Kies- oder wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasen- oder sandverlegtes Pflaster, Rasengitter, Rasenschutzzäune u.ä.

PLANLICHE HINWEISE

- GE 1 Bauquartiersnummer
- Hochspannungsmast
- Höhenlinien (0,5m/1,0m)
- 2005 Flurnummer
- Böschung
- Überschwemmungsränge



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes
- Umgrenzung des Ausgleichsplanes der kommunalen Ökotoptfläche (FIN: 819)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GE Gewerbegebiet

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

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- Überörtliche Hauptverkehrsstraße - B 301
- Sichtdreiecke: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort bauliche Anlagen oder Stellplätze errichtet werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumplantagen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Feldweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- Trafostation (TS)

Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

- Regenrückhaltebecken (RRB)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 20-kV Hochspannungsfreileitung
- Schmutzwasserkanal

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche, bestehend Straßenbegleitgrün ohne Pflanzgebot
- Öffentliche Grünfläche, bestehend gelenkte Sukzession ohne Pflanzgebot
- Öffentliche Grünfläche, geplant als Flächen zum Ausgleich mit Pflanzgebot
- Öffentliche Grünfläche, bestehend gewässerbegleitende, feuchte Hochstaudenflur
- Private Grünfläche, geplant zur Eingrünung des Baugebietes mit Pflanzgebot
- Bestehende Grünfläche, geschützt nach Art. 13d BayNatSchG Großseggenried, Röhrich ohne Pflanzgebot FIN: 2004/0 privat, FIN: 2005/1 öffentlich

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Rehmoostraben
- Regenrückhaltebecken (RRB)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Feuchtholz, bestehend zu erhalten
- Einzelgehölz, bestehend
- Einzelgehölz, geplant
- Gehölzplantagen, geplant

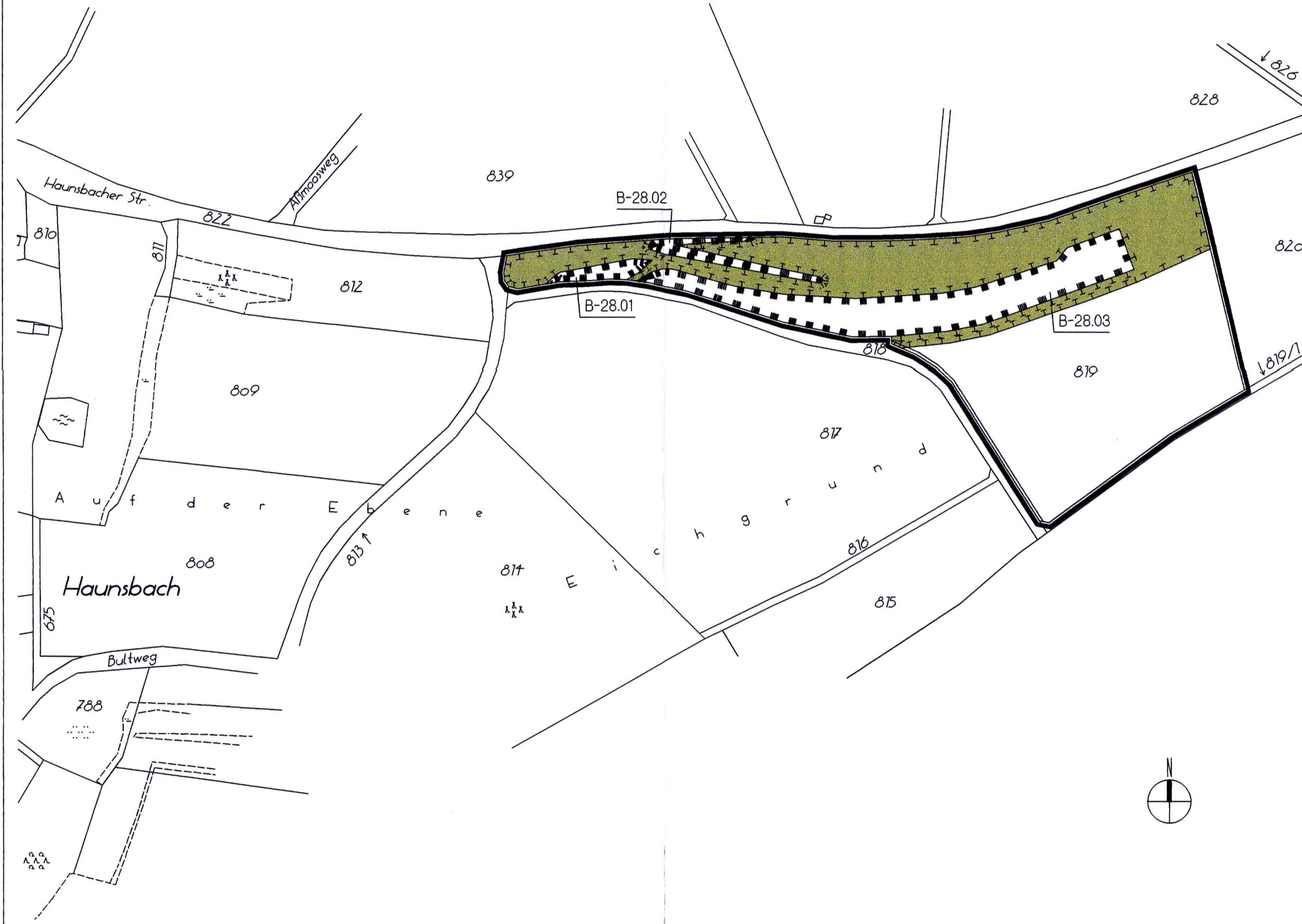
Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten (Biotopfläche)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

AUSGLEICHSPLAN M 1 : 2.500



VERFAHRENSHINWEISE

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

- 1 Änderungsbeschluss: Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 06.07.2006 die Aufstellung des Deckblattes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht.
Elsendorf, den 27.12.06

- 2 Öffentliche Auslegung: Der Entwurf des Deckblattes i.d.F. vom 06.07.2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2006 bis 29.09.2006 öffentlich ausgelegt.
Elsendorf, den 27.12.06

- 3 Satzungsbeschluss: Das Deckblatt i.d.F. vom 09.11.2006 wurde mit Beschluss vom 09.11.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.
Elsendorf, den 27.12.06

- 4 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
Elsendorf, den 27.12.06

- 5 Inkrafttreten: Das Deckblatt wurde am 28.12.06 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Elsendorf, den 29.12.06

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET LANGWEID DECKBLATT NR. 01

GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK ELSENDORF KELHEIM NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Elsendorf erlässt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.05.2006, Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG i.d.F. vom 23.12.2005 i.d.F. (GVBl. 2006, S. 2), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Gesetz zur Änderung des Kommunalrechts vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272), sowie Art. 91 Abs. 3 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132-I-I), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 58 3. Aufhebungsgesetz vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497) diesen Bebauungsplan/ Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Langweid - Deckblatt Nr. 01" als Satzung.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Neustadt 449 84028 Landshut Fon 0871 61091 Fax 0871 630664 info@KomPlan-Landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Marocki, F. Bauer
Planungsträger	VG Mainburg Gemeinde Elsendorf Regensburger Straße 84048 Mainburg
Maßstab	M 1 : 1.000
Stand	09.11.2006

Beauftragter	Datum	Verf.
06/07/06	Ne	
09/11/06	Mh	
06/12/06		

Projekt Nr. 06-0263_BBP_D