

DB Nr. 53 zum BuGOP "SANDLEITE"



II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !

III. PLANLICHE HINWEISE

- GEBÄUDEBESTAND: HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE
- DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN UND FLURNUMMERN
- MASSZAHLEN IN METERN
- DERZ. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER-LEITUNGEN MIT SCHUTZSTREIFEN BEIDSEITS DER AchSE VON JE 2,50 M WIRD IM BEREICH DER GEBÄUDE VERLEGT
- DERZ. 20kV LEITUNG - NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN
- FESTGESETZTES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET 382,00 m ü. NN (FESTSETZUNG LANDRATSAMT STRAUBING-BOGEN VOM 25.06.2017) ZUM ERFORDERLICHEN RETENTIONSRAUM AUSGLEICH S. ZIFF. 3.6 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- VORH. HÖHEN GEM. BESTANDSVERMESSUNG VOM 24.02.2021
- STELLPLÄTZE/FAHRBEREICHE GEPLANT, STANDORTVORSCHLAG BETON-FUGENPFLASTER; WASSERDURCHLÄSSIG
- ZUORDNUNG ZU STELLPLÄTZEN BEHINDERTEN-, MUTTER-KIND-STELLPLÄTZE SOWIE FÜR ELEKTROFAHRZEUGE, STANDORTVORSCHLAG
- SICHTFELDER ANFAHRICHT (3M / 70 M). DAS ANFAHRICHTFELD IST VON JEDLICHER SICHTBEHINDERUNG FREIZUHALTEN.
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES DECKBLATTES NR. 54 ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "SANDLEITE" (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

Die mit roter Schriftfarbe hervorgehobenen Textstellen markieren - nur zur Kenntlichmachung für die nochmalige öffentliche Auslegung - die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen zur Planversion der erneuten öffentlichen Auslegung.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET GEM. § 11 BAUNVO MIT DEN SONDERGEBIETEN 1 UND 2
- SO 1** SONDERGEBIET 1:
ZULÄSSIG SIND **EHN**-LEBENSMITTELFACHMARKT MIT EINER VERKAUFSFLÄCHE VON MAX. 1.500 QM UND **EHN**-GETRÄNKE-MARKT MIT EINER VERKAUFSFLÄCHE VON MAX. 450 QM
- SO 2** SONDERGEBIET 2:
ZULÄSSIG SIND **EHN**-DROGERIEMARKT MIT MAX. 750 QM VERKAUFSFLÄCHE, **EHN**-BACKSHOP MIT MAX. 50 QM VERKAUFSFLÄCHE, SOWIE **EHN**-CAFE-/VERZEHRFLÄCHE MIT MAX. 200 QM GRUNDFLÄCHE.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WANDHÖHE
GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE	GRÖSSE DER GESCHOSSFLÄCHE
BAUWEISE	DACHFORM UND DACHNEIGUNG

SD = SATTELDACH
ePD = EINEITLIGE PULTDÄCHER
vPD = VERSETZTE PULTDÄCHER
FD = FLACHDACH

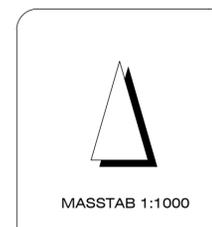
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1 VON DER OFFENEN BAUWEISE ABWEICHENDE GEBÄUDELÄNGEN ÜBER 50 M SIND ZULÄSSIG.
- 3.2 BAUGRENZE
INNERHALB DER BAUGRENZE SIND AUCH STELLPLÄTZE ZULÄSSIG. AUSSERHALB DER BAUGRENZE SIND NUR ZUFahrTEN, AUSSENSITZBEREICHE, UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR EINKAUFSWÄGEN, WERBEANLAGEN, DACHÜBERSTÄNDE UND EINGANGSÜBERDACHUNGEN BIS MAX. 1,5 M TIEFE SOWIE STÜTZMAUERN (NUR GEM. ZIFF. 7.2) ZULÄSSIG.
- 3.3 BAUGRENZE FÜR STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ANLIEFERZONEN
- 3.4 BAUGRENZE FÜR VERFLÜSSIGER / GASTANK
- 3.5 AUS GRÜNDEN DES HOCHWASSERABFLUSSES: KEINE ANHEBUNG DES GELÄNDES, KEINE BEBAUUNG ODER DICHTER BEWUCHS (=BODENDECKER, STRÄUCHER ODER HEISTER) ZULÄSSIG DIE ANGEgebenEN HÖHEN DES NATRÜLICHEN BESTANDSGELÄNDES DÜRFEN NICHT VERÄNDERT WERDEN.

4. VERKEHRSLÄCHEN

- 4.1 VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: GEH- UND RADWEG, ÖFFENTLICH
- 4.2 ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
- 4.3 PRIVATER FUSSWEG

- 4.4 ANBAUVERBOTSZONE 20,00 M AB SÜDLICHEN FAHRBAHN RAND DER ST 2142
- 4.5 PRIVATE FAHRBEREICHE
- 4.6 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- 5.1 GRÜNFLÄCHEN
ZWECKBESTIMMUNG: SONSTIGE GRÜNANLAGE
- 5.1.1 NUR PFLANZUNG HOCHSTAMMBÄUME ZULÄSSIG
- 5.1.2 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES
- 5.1.3 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (PFLANZZONE). PFLANZUNG VON STANDORTHEIMISCHEN GEHÖLZEN, REIHENABSTAND 1,0 M, ABSTAND IN DER REIHE 1,5 M
- 5.1.4 PFLANZZONE A FREIWACHSENDE HECKE, 2-REIHIG, HEISTERANTEIL 5 %
- 5.1.5 PFLANZZONE B FREIWACHSENDE HECKE, 2-REIHIG, HEISTERANTEIL 5 %
- 5.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (ENTLANG DER STRAUBINGER STRASSE)
- 5.2.1 WIESENSTREIFEN
- 5.2.2 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES
- 5.3 ZU ZIFF. 5.1 UND 5.2: ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
6. IMMISSIONSSCHUTZ
- 6.1 ZULÄSSIGE EMISSIONSKONTINGENTE L_{Ek} dB(A)/qm FÜR ZWEI RICHTUNGSSEKTOREN:
A tags 66 dB A nachts 51 dB
B tags 70 dB B nachts 55 dB
7. SONSTIGE PLANZEICHEN
- 7.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES DECKBLATTES NR. 53 ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "SANDLEITE" (§ 9 ABS. 7 BAUGB); CA. 14.687 QM
- 7.2 STÜTZMAUER (BETON)
OK = MAX. 382,40 m ü. NN



BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "SANDLEITE"

DECKBLATT NR. 53

MARKT: MALLERSDORF-PFÄFFENBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

PLANUNTERLAGEN:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000. Stand der Vermessung vom Jahr Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.

HÖHENSCHICHTLINIEN:
Vergrößert aus der amtlichen bay-erischen Höhenfurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeich-nerisch interpoliert. Zur Höhenent-nahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenhei-ten sowie der ver- und entsor-gungstechnischen Einrichtungen erfolgte am (keine amt-liche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abge-leitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Sept '21	MGR-Beschluss vom 28.09.21	HG
Juli '21	MGR-Beschluss vom 22.06.21	HG
Feb '21	MGR-Beschluss vom 23.02.21	HG
Juli '18	MGR-Beschluss vom 24.07.18	HA
Juni '18	Auslegungsbeschl vom 29.05.18	HA
Geß.	Anlass	von
Gepr.	JANUAR 2018	ES
Bea.	JANUAR 2018	ST

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.07.2017 die Änderung des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes beschlossen.
2. BETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlich-keit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauG erfolgte vom 07.08.2018 bis 11.09.2018.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungs-plandeckblattes mit Begründung in der Fassung vom 23.02.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 19.03.2021 bis 19.04.2021 und erneut in der Fassung vom 22.06.2021 vom 21.07.2021 bis 23.08.2021. Die nochmalige Auslegung i. d. F. vom 28.09.2021 erfolgte vom ... bis ... 2021.
Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs 2 BauGB jeweils gleichzeitig. Mallersdorf-Pfaffenberg, den Christian Dobmeier (1. Bürgermeister)
3. SATZUNG
Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom das Deckblatt gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Mallersdorf-Pfaffenberg, den Christian Dobmeier (1. Bürgermeister)
4. AUSFERTIGUNG
Das Bebauungs- u. Grünordnungsplandeckblatt wird hiermit ausfertigt.
Mallersdorf-Pfaffenberg, den Christian Dobmeier (1. Bürgermeister)
5. INKRAFTTRETEN
Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg hat gem. §10 Abs. 3 BauGB das Bebauungs- mit Grün-ordnungsplandeckblatt ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt das Bebauungs- mit Grün-ordnungsplandeckblatt mit Begründung in Kraft.
Mallersdorf-Pfaffenberg, den Christian Dobmeier (1. Bürgermeister)

AUFGESTELLT 17-86

HEIGL landschaftsarchitektur stadtplanung
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Elsa-Brändström-Strasse 3, 94372 Bogen
info@heigl.de | www.heigl.de