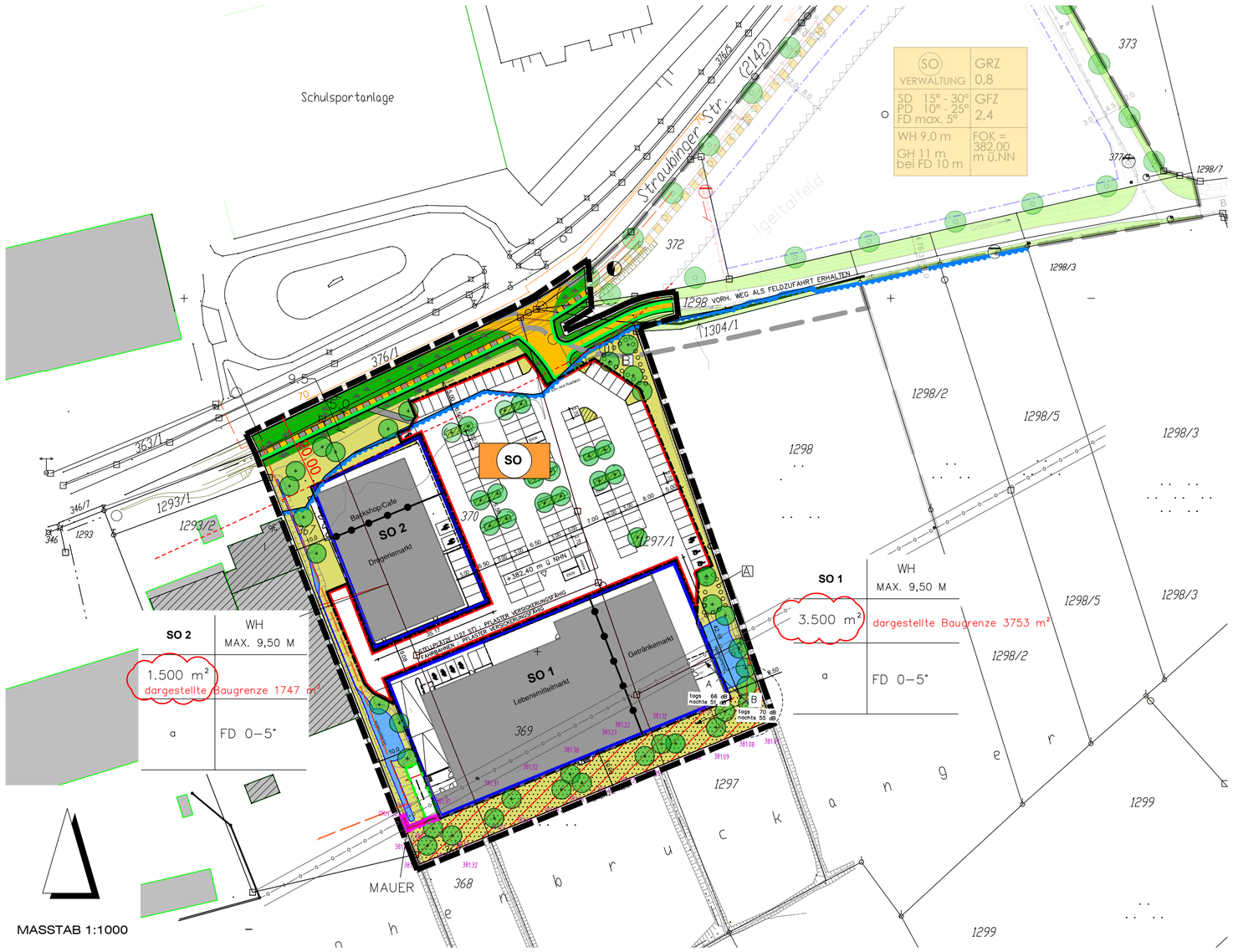
DB Nr. 53 - vorhabensbezogener Bebauungsplan - zum B u GOP "SANDLEITE" - BESTANDTEIL-/PLAN-NR. 3



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 SO — SONSTIGES SONDERGEBIET GEM. § 11 BAUNVO MIT DEN SONDERGEBIETEN 1 UND 2

SO 1 SONDERGEBIET 1:
ZULÄSSIG SIND EIN LEBENSMITTELFACHMARKT MIT EINER VERKAUFSFLÄCHE VON MAX. 1.500 QM UND EIN GETRÄNKEMARKT MIT EINER VERKAUFSFLÄCHE VON MAX. 450 QM

SO 2 SONDERGEBIET 2:
ZULÄSSIG SIND EIN DROGERIEMARKT MIT MAX. 750 QM VERKAUFSFLÄCHE, EIN BACKSHOP MIT MAX. 50 QM VERKAUFSFLÄCHE, SOWIE EINE CAFE-/VERZEHRFLÄCHE MIT MAX. 200 QM GRUNDFLÄCHE

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WANDHÖHE
GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE	
	DACHFORM UND DACHNEIGUNG
BAUWEISE	FD = FLACHDACH

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 a — 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 AUCH DACHÜBERSTANDE UND EINGANGSÜBERDACHUNGEN BIS MAX. 1,5 M TIEFE ZULÄSSIG.

3.3 BAUGRENZE FÜR STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ANLIEFERZONEN UND UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR EINKAUFSWÄGEN, AUSSENSITZBEREICHE SOWIE DACHÜBERSTANDE UND EINGANGSÜBERDACHUNGEN BIS MAX. 1,5 M TIEFE ZULÄSSIG.

3.4 BAUGRENZE FÜR VERFLÜSSIGER / WÄRMEPUMPEN

3.5 BAUGRENZE FÜR STÜTZMAUERN (NUR GEM. ZIFF. 7.2)

3.6 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. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: GEH- UND RADWEG, ÖFFENTLICH

4.2 ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

4.3 PRIVATER FUSSWEG

4.4 20,00 — ANBAUVERBOTSZONE 20,00 M AB SÜDLICHEN FAHRBAHNRAND DER ST 2142

4.5 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

4.6 STELLPLÄTZE UND FAHRBEREICHE
BETON-FUGENPFLASTER, WASSERDURCHLÄSSIG

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
ZWECKBESTIMMUNG: GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG

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 A — PFLANZZONE A
FREIWACHSENDE HECKE, 2-REIHIG, HEISTERANTEIL 5 %

5.1.5 B — PFLANZZONE B
FREIWACHSENDE HECKE, 2-REIHIG, HEISTERANTEIL 5 %

5.1.6 BODENDECKER IM BEREICH DER STELLPLÄTZE

5.1.7 WIESE

5.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (ENTLANG DER STRAUBINGER STRASSE)
ZWECKBESTIMMUNG: STRASSENBEGLEITGRÜN

5.2.1 WIESENSTREIFEN

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:

	tags	nachts
A	66 dB	51 dB
B	70 dB	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

NOCH NOTWENDIG??

7.3 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

7.4 +382,40 m ü NHN — HÖHENBEZUGSPUNKT FÜR DIE OBERKANTE DES FERTIGFUSSBODENS UND DER BEMESSUNG DER WANDHÖHE

7.5 ENTWÄSSERUNGSMULDEN

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !

III. PLANLICHE HINWEISE

1. GEBÄUDEBESTAND
2. 370 — DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN UND FLURNUMMERN
3. 4,0 — MASSZAHLEN IN METERN
4. DERZ. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER-LEITUNGEN MIT SCHUTZSTREIFEN BEIDSEITS DER ACHSE VON JE 2,50 M WIRD IM BEREICH DER GEBÄUDE VERLEGT
5. DERZ. 20kV LEITUNG - NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN
6. Ü — FESTGESETZTES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET 382,00 m ü. NN (FESTSETZUNG LANDRATSAMT STRAUBING-BOGEN VOM 25.06.2017)
ZUM ERFORDERLICHEN RETENTIONSRAUMAUSGLEICH S. ZIFF. 3.6 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
7. 381.28 — VORH. HÖHEN GEM. BESTANDSVERMESSUNG VOM 24.02.2021
8. ZUORDNUNG ZU STELLPLÄTZEN BEHINDERTEN-, MUTTER-KIND-STELLPLÄTZE SOWIE FÜR ELEKTROFAHRZEUGE, STANDORTVORSCHLAG
9. 70 / 70 / 3 — SICHTFELDER ANFAHRSICHT (3M / 70 M). DAS ANFAHRSICHTFELD IST VON JEGLICHER SICHTBEHINDERUNG FREIZUHALTEN.
10. GEPLANTER BAUKÖRPER
11. GEPLANTE ÜBERDACHUNG / VORDACH
12. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES DECKBLATTES NR. 54 ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "SANDLEITE" (§ 9 ABS. 7 BAUGB) FL. Nr. 1297/T, 1298/T, 1298/2/T, 1298/3/T, 1298/5/T, 1304/1/T, GMKG. MALLERDORF, 372, 373/T, 376/T, 376/1/T, 377/1/T, GMKG. PFAFFENBERG

BESTANDTEIL-/PLAN-NR. 3

MASSTAB 1:1000

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 bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am ..... (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet 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
Geä.	Anlass	von
Gepr.	JANUAR 2018	ES
Bea.	JANUAR 2018	ST

DECKBLATT NR. 53 - VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN - ZUM BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "SANDLEITE "

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

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS — Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.01.2022 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 53 – Vorhabensbezogener Bebauungsplan – zum Bebauungs- u. Grünordnungsplan beschlossen.

2. BETEILIGUNG — Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplandeckblattes mit Begründung in der Fassung vom 26.01.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom .... 2022 bis ... 2022.

Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs 2 BauGB jeweils gleichzeitig.

VORABZUG 18.01.2022

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 (Bestandteil Nr. 3) wird hiermit ausgefertigt.

Mallersdorf-Pfaffenberg, den .....
Christian Dobmeier (1. Bürgermeister)

5. INKRAFTTRETEN — Der Markt Mallerdorf-Pfaffenberg hat gem. §10 Abs. 3 BauGB das Bebauungs- mit Grünordnungsplandeckblatt ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt das Bebauungs- mit Grünordnungsplandeckblatt 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, 94327 Bogen
info@la-heigl.de | www.la-heigl.de