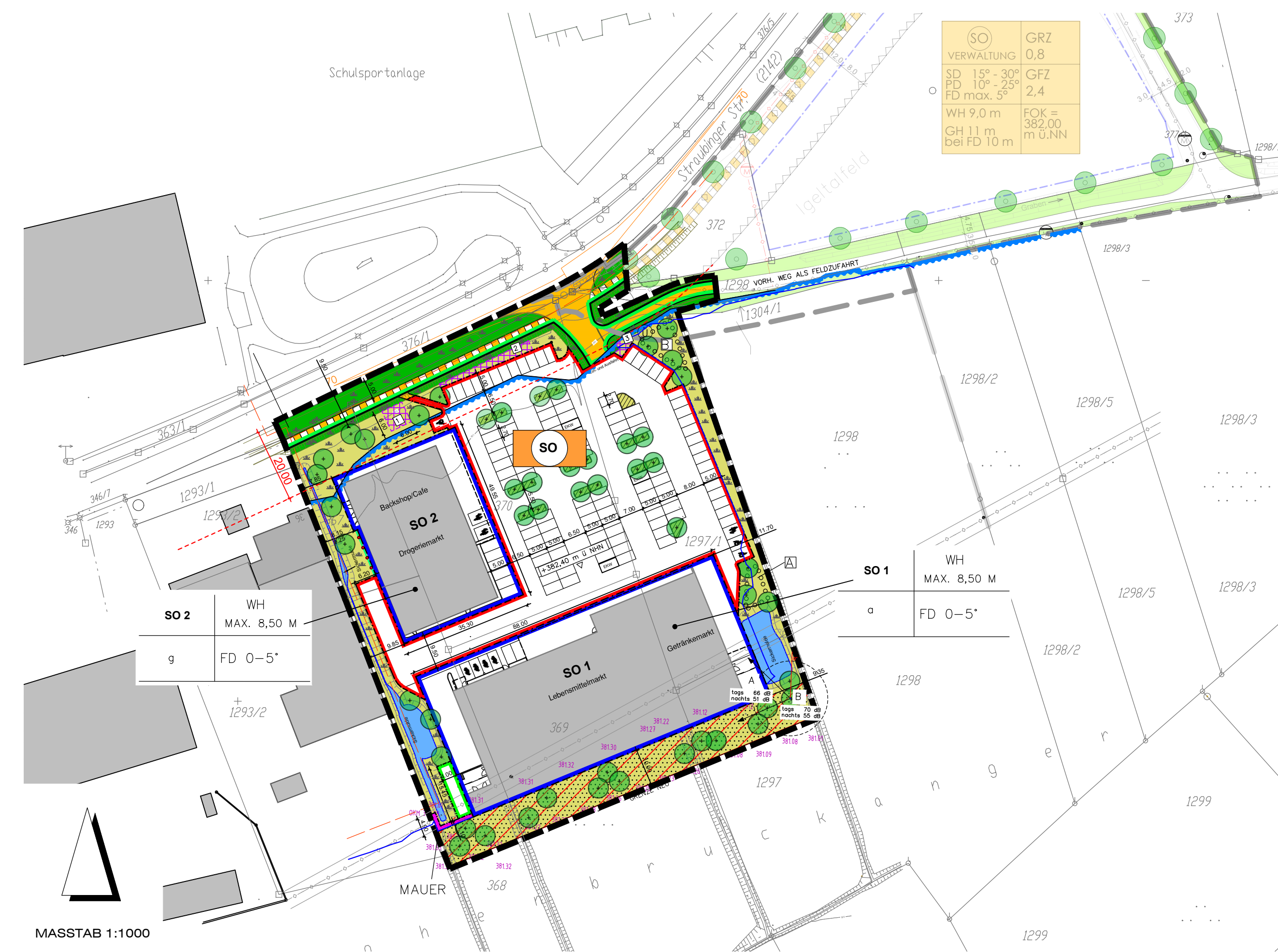
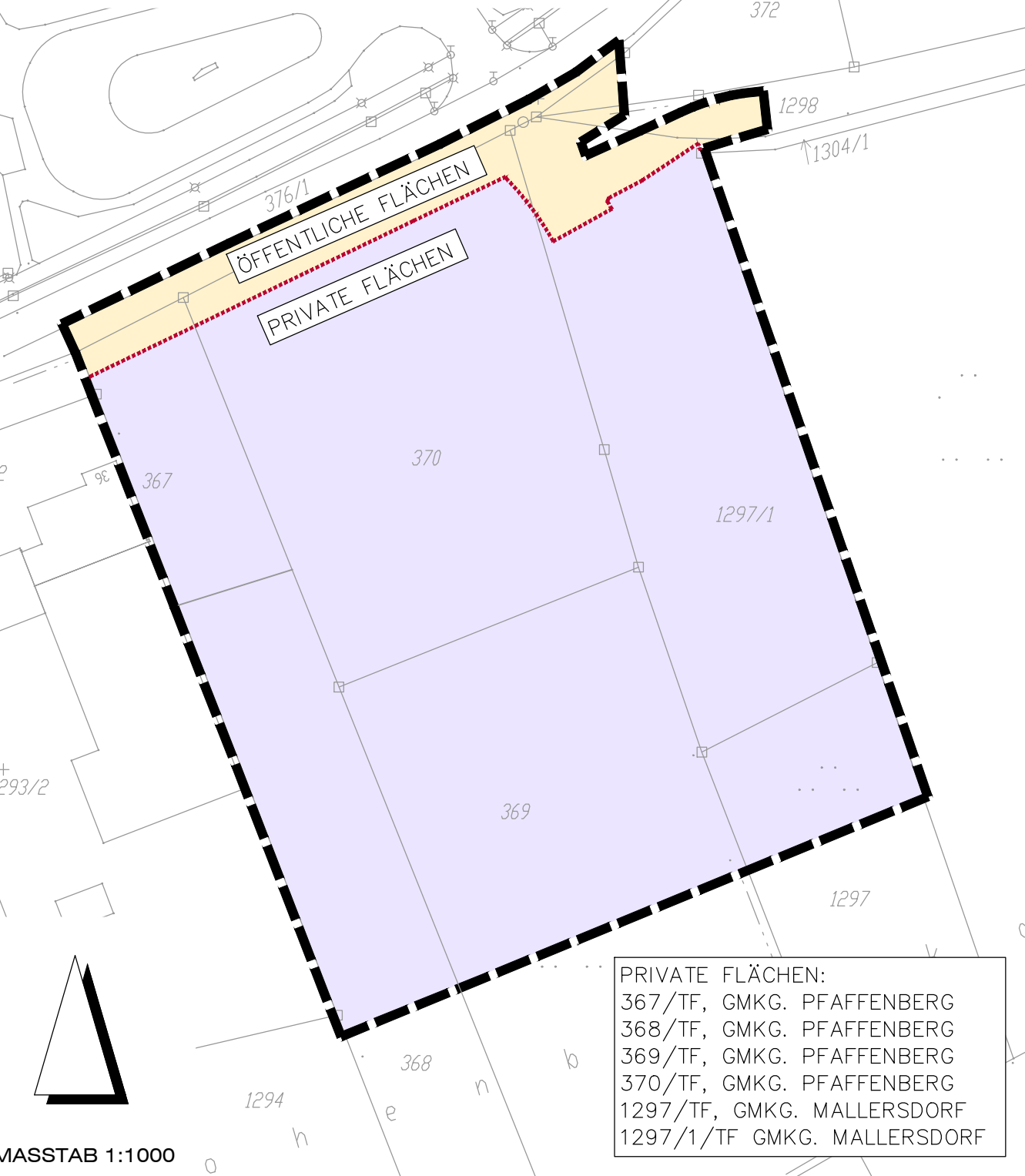


DECKBLATT Nr. 53 SÜDLICH DER STRAUBINGER STRASSE - VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN - ZUM BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "SANDLEITE"



ÜBERSICHTSLAGEPLAN



- GELTUNGSBEREICH DES DECKBLATTES NR. 53 SÜDLICH DER STRAUBINGER STRASSE - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN - ZUM BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "SANDLEITE"
- GEBIET DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS
- EINBEZOGENE FLÄCHEN GEM. § 12 ABS. 4 BAUGB

VORABZUG
07.02.2022

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **SO** SONSTIGES SONDERGEBIET GEM. § 11 ABS. 2 BAUNVO MIT DEN SONDERGEBIETEN 1 UND 2
ZWECKBESTIMMUNG: GROSSFLÄCHIGER UND NICHT GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL, BACKSHOP, CAFE
- 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-/VERZEHRLÄCHE MIT MAX. 200 QM GRUNDFLÄCHE

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 NUTZUNGSSCHABLONE
- | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | WANDHÖHE |
|---------------------------|--|
| BAUWEISE | DACHFORM UND NEIGUNG
FD = FLACHDACH |
- 2.2 GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHEN:
- | BAUGRENZE GEM ZIFF.3.3: | SO1 | SO2 | 3.655 M ² |
|-------------------------|-----|-----|-----------------------|
| BAUGRENZE GEM ZIFF.3.4: | | | 1.765 M ² |
| BAUGRENZE GEM ZIFF.3.5: | | | 4.745 M ² |
| BAUGRENZE GEM ZIFF.3.6: | | | 60 M ² |
| BAUGRENZE GEM ZIFF.3.6: | | | 15 M ² |
| GESAMT: | | | 10.240 M ² |

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1 g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- 3.2 a OFFENEN BAUWEISE ABWEICHENDE GEBÄUDELÄNGEN ÜBER 50 M SIND ZULÄSSIG
- 3.3 BAUGRENZE FÜR GEBÄUDE
- 3.4 BAUGRENZE FÜR STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN, ANLIEFERZONEN, UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR EINKAUFSWÄGEN, FUSSWEGE
- 3.5 BAUGRENZE FÜR VERFLÜSSIGER / WÄRMEPUMPEN
- 3.6 BAUGRENZE FÜR STÜTZMAUERN (NUR GEM. ZIFF. 7.2)

4. VERKEHRSLÄCHEN

- 4.1 VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: GEH- UND RADWEG, ÖFFENTLICH
- 4.2 ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE
- 4.3 PRIVATER FUSSWEG
- 4.4 ANBAUVERBOTZONE 20,00 M AB SÜDLICHEN FAHRBAHNRAND DER ST 2142
- 4.5 STRASSENABGRENZUNGSLINIE

- 4.6 STELLPLÄTZE UND FAHRBEREICHE
BETON-FUGENPFLASTER, VERSICKERUNGSFÄHIG

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 PFLANZZONE A
FREIWACHSENDE HECKE, 2-REIHIG, HEISTERANTEIL 5 %
- 5.1.5 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: STRASSENBELEITGRÜN
- 5.2.1 WIESE
- 5.3 FASSADENBEGRÜNUNG
KLETTER- UND RANKPFLANZEN, JE 3 M LAUFLÄNGE IST EINE KLETTERPFLANZE ZU PFLANZEN UND GOF. EINE ARTGERECHTE WUCHSHILFE ANZUBRINGEN

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 SÜDLICH DER STRAUBINGER STRASSE - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN - ZUM BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "SANDLEITE"
- 7.2 STÜTZMAUER (BETON)
OK = MAX. 382,40 m ü. NHN
- 7.3 HÖHENBEZUGSPUNKT FÜR DIE OBERKANTE DES FERTIGFUSSBODENS UND DER BEMESSUNG DER WANDHÖHE
- 7.4 SICKERMULDEN
- 7.5 STANDORT FÜR UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR EINKAUFSWÄGEN
- 7.6 FLÄCHEN FÜR WERBEANLAGEN (PYLON, FAHNENMASTE, EINFahrTSPYLON)
- 7.6.1 FLÄCHE FÜR PYLON
- 7.6.2 FLÄCHE FÜR FAHNENMASTE
- 7.6.3 FLÄCHE FÜR EINFahrTSPYLON

- 7.7 AUS GRÜNDEN DES HOCHWASSERABFLUSSES: KEINE ANHEBUNG UND ABGRABUNG DES GELÄNDES, KEINE BEBAUUNG ODER DICHTER BEWUCHS (=BODENDECKER, STRÄUCHER ODER HEISTER) ZULÄSSIG. DIE ANGEgebenEN HÖHEN DES NATÜRLICHEN BESTANDSGELÄNDES DÜRFEN NICHT VERÄNDERT WERDEN.

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !

III. PLANLICHE HINWEISE

1. GEBÄUDEBESTAND
2. DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN UND FLURNUMMERN
3. MASSZAHLEN IN METERN
4. HÖHENLINIEN URGELÄNDE
5. VORH. HÖHEN (NORMALHÖHE NULL) GEM. BESTANDSVERMESSUNG VOM 24.02.2021
6. VORH. GELÄNDEMULDEN
7. GEPLANTER BAUKÖRPER
8. GEPLANTE ÜBERDACHUNG / VORDACH
9. ZUORDNUNG ZU STELLPLÄTZEN
10. BEHINDERTEN-, MUTTER-KIND- STELLPLÄTZE SOWIE FÜR ELEKTROFAHRZEUGE, STANDORTVORSCHLAG
11. HOCHBORDSTEINE ALS ANFAHRSSCHUTZ
12. SICHTFELDER ANFAHRSSICHT (3M / 70 M). DAS ANFAHRSSICHTFELD IST VON JEDLICHER SICHTBEHINDERUNG FREIZUHALTEN.
13. 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, G.M.K.G. MALLERSDORF, 372, 373/T, 376/T, 376/1/T, 377/1/T, G.M.K.G. PFAFFENBERG

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 20KV LEITUNG
2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER-LEITUNGEN MIT SCHUTZSTREIFEN BEIDSEITS DER AchSE VON JE 2,50 M WIRD IM BEREICH DER GEBÄUDE VERLEGT
3. FESTGESETZTES ÜBERSCHWEMMUNGSgebiet 382,00 m ü. NHN (FESTSETZUNG LANDRATSAMT STRAUBING-BOGEN LT. AMT-BLATT VOM 25.06.2015)
4. NEUE GRENZE ÜBERSCHWEMMUNGSgebiet NACH BERECHNUNG IB FICHTNER, DEZEMBER 2021

BESTANDTEIL-/PLAN-NR. 1

DECKBLATT NR. 53 SÜDLICH DER STRAUBINGER STRASSE - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN - ZUM BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "SANDLEITE"

MARKT: MALLERSDORF-PFAFFENBERG
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 Maßnahme nur bedingt geeignet.		
HÖHENSCHICHTLINIEN:		
Vergrößert aus der amtlichen bayrischen 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.		
Jan '22	MGR-Beschluss vom 25.01.22	HG
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
Ged.	Anlass	von
Gepr.	JANUAR 2018	ES
Bea.	JANUAR 2018	ST

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.07.2017 die Änderung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans durch Deckblatt Nr. 53 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 24.07.2018 sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 07.08.2018 bis 11.09.2018 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 23.02.2021 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.03.2021 bis 19.04.2021 öffentlich ausgestellt. 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 gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.10.2021 bis 29.11.2021. Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig.
4. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 25.01.2022 einen Verfahrenswechsel beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Deckblattes Nr. 53 südlich der Straubinger Straße - vorhabenbezogener Bebauungsplan - zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan "Sandleite" in der Fassung vom 25.01.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom ...02.2022 bis ...03.2022. Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig.
5. Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom, das Deckblattes Nr. 53 südlich der Straubinger Straße - vorhabenbezogener Bebauungsplan - zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan "Sandleite" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom, als Satzung beschlossen.

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

6. Das Deckblatt Nr. 53 südlich der Straubinger Straße - vorhabenbezogener Bebauungsplan - zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan "Sandleite" wird hiermit ausgefertigt.

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

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt wurde am, gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

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