

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Nord" DB Nr. 2
M 1 : 1000



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

	Nutzungsschablone
1.	GRZ
2.	GFZ
3.	max. Wandhöhe

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

SONSTIGE PLANZEICHEN



öffentliche Verkehrsfläche



private Straßenverkehrsfläche



Bestandsgebäude



Ein- und Ausfahrt



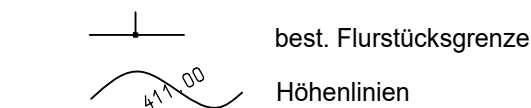
Anbauverbotszone 20 m
gemessen von Fahrbahnkante

GRÜNORDNUNG



private Grünfläche mit Bestandspflanzen

PLANGRUNDLAGE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 8 BauNVO)
Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO Betriebsleiterwohnungen sind ausgeschlossen und nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17-20 BauNVO)
- Die zulässige Grundflächenzahl auf den Grundstücken beträgt Achtzig vom Hundert (GRZ 0,8).
Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO darf die GRZ für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO auf bis zu 0,9 überschritten werden.

- Die zulässige Geschossflächenzahl auf den Grundstücken beträgt Hunderzwanzig von Hundert (GFZ 1,2).
- Höhe der Baulichen Anlage
Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf eine Höhe von 13,50 m im GE bezogen auf das bestehende Gelände bergseitig am höchsten Punkt nicht überschreiten. Dachaufbauten technischer Art zählen nicht zur Wandhöhe und sind zulässig.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen:
Dachform und Dachneigung:
alle Dachformen sind zulässig
Die zulässige Dachneigung darf eine Neigung von max. 24° Grad bezogen auf die Horizontale nicht überschreiten.
Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
Bei PV-Anlagen auf den Dächern kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.
Als Einfriedung sind freistehende, kleintierdurchlässige Drahtzäune ohne massive Zaunsockel zulässig.
Die Zaunhöhe darf 2,00 m nicht überschreiten (gemessen von der bestehenden Geländeoberkante).
- STELLPLÄTZE / NEBENGEBÄUDE / GARAGEN
Stellplätze sind gemäß der gültigen Stellplatzsatzung zu erstellen.
Die Standorte für Stellplätze, Nebengebäude und Garagen sind innerhalb des Baugbietes frei wählbar.
Die Dachformen der Garage und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude nicht zwingend anzupassen. Die Dachneigungen können dabei unter den Festsetzungen für das Hauptgebäude bleiben, dürfen diese aber nicht überschreiten.
Bei Garagen mit Grenzbebauung bezieht sich die mittlere Wandhöhe nicht auf das natürliche, sondern auf das geplante Gelände. Bei zusammengebauten Garagen sind die Dachformen aufeinander abzustimmen.
- AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN / STÜTZWÄNDE
Aufschüttungen und Abgrabungen im größeren Umfang sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Stützmauern dürfen max. 10,00 m hoch sein und müssen begründ werden.
- ABWASSERENTSORGUNG
Schmutzwasser
Im Plangebiet wird das anfallende Schmutzwasser im Trennsystem über Sammelleitungen der bestehenden kommunalen Kläranlage zugeführt.
Die Kanalleitungen werden entsprechend den DIN- Normen und der örtlichen Gegebenheiten bemessen.
Oberflächenwasser/ Regenwasser
Weitere Festlegungen und Entscheidungen zu einer detaillierten Ausführung sind im Zuge der Erschließungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut und dem Landratsamt Kelheim durchzuführen.
Geplant ist ein Regenrückhaltebecken im Osten des Geltungsbereiches.
Die Dimensionierung ist im Zuge der Erschließung abzustimmen.
- IMMISSIONSSCHUTZ
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord" und "Gewerbegebiet Nord" DB Nr. 1 haben weiterhin Bestand.
Der Immissionsschutzbehörde obliegt das Recht, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein schalltechnisches Gutachten zu fordern.
- SICHTFLÄCHEN
Die Sichtfläche ist zu Messen ab einer Tiefe von 3,0 m im Zufahrtsbereich zur Bundesstraße mit einer Scheitellänge parallel zur Straße von 200 m.
In diesem Bereich dürfen außer Zäunen keine neue Hochbauten errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtfläche sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- GRÜNORDNUNG
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei Durchführung der Erschließung.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

- Schutz des Oberbodens
§ 1a Abs. 2 BauGB
Der Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen, fachgerecht in Mieten von max. 3 m Höhe zwischenzulagern und bei längerer Lagerung mit Leguminosen anzusäen. Sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtung oder Bodenverunreinigung sind zu vermeiden. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Um Beeinträchtigungen von eventuell vorhandenen Bodenbrütern auszuschließen, darf in der Zeit vom 01.03. bis einschl. 31.07. kein Oberboden abgetragen werden. Sollte baublaufbedingt in dieser Zeit der Oberbodenabtrag erfolgen müssen, ist die Fläche vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu prüfen.
- Begrenzung der Flächenversiegelung
Die Hofflächen, Lagerflächen, Parkplätze, Stellplätze usw. im Freibereich der Privatgrundstücke sind, soweit innerbetriebliche Belange nicht dagegen sprechen, wasserdurchlässig zu gestalten. Mögliche Oberflächenbefestigung: Versickerungspflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen. In den festgesetzten Grünflächen ist eine Überbauung durch Stellplätze, Nebenanlagen, etc. nicht gestattet.
- Maßnahmen zur Durchgrünung, Pflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind artgerecht zu ersetzen. Es sind nur einheimische Pflanzen zu verwenden.
- Bestandspflanzen
Bestandspflanzen sind zu schützen. Falls ein Baum weichen muss, ist dieser 1:1 zu ersetzen.

TEXTLICHE HINWEISE

ERSCHLIESSUNG

Das Gebiet wird an die zentrale Trink- und Wasserversorgung angeschlossen. Eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h ist ausreichend.

GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

Grundstücksentwässerungen sind nach den anerkannten Regeln der Technik sowie DIN 1986 ff zu erstellen.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, geändert zum 22.07.2014 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOW) vom 17.12.2008 zu beachten. Es ist zu beachten, dass verschmutztes Niederschlagswasser von Gewerbeflächen und stark frequentierten Parkplätzen abhängig von Art und Grad der Verschmutzung gegebenenfalls einer Reinigung bedarf bzw. nicht versickert werden darf. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Mindestmaß zu begrenzen.
Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster, Kellereingangstüren und sonstige Öffnungen unter Gelände sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung (z.B. vor Lichtschächten) ausgeführt werden.
Oberflächenwasser oder Abwasser dürfen weder dem Straßeneigentum der BAB A 93 noch den Entwässerungseinrichtungen der Autobahn mittelbar oder unmittelbar zugeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).

REGENERATIVE ENERGIEERZEUGUNG

Die Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik wird empfohlen.

DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler sind im Bereich des geplanten Gewerbegebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, ist dies umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

ALTLASTEN

Auf Fl.Nr. 1881/21 ist eine Altlast bekannt. Derzeit wird ein Grundwassermonitoring durchgeführt. Weitere Altlasten sind nicht bekannt.

GRUNDWASSER

Jahreszeitlich bedingt ist mit unterschiedlich stark zulaufenden Schichtenwasser zu rechnen. Geeignete Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Alle Eigentümer haben ihr Grundstück vor Grund-, Hang- bzw. Schichtenwasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 30 BayWG bei der Freilegung vom Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 15 BayWG wird hingewiesen.

Die Entwässerung der Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken in tiefer liegende abfließt. Keller- und Fundamentdrainagen (Grundwasserableitungen) sind unzulässig. Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, ausgenommen sind Bereiche auf denen wassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr der Verschmutzung ausgeht.

IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen müssen Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (z.B. Gülle), Staubimmissionen (z.B. Ernte) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen.

GRUNDWASSER UND BODENSCHUTZ

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Entsprechend DIN 19639 soll die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigt werden.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

DIN NORMEN

Sämtlich genannte DIN-Vorschriften sind in der Gemeinde zugänglich.

BELEUCHTUNG

Beleuchtungsanlagen sind so zu positionieren und gestalten, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.

ERSCHLIESSUNG

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Bundesstraße sind nicht zulässig.

ANBAUVERBOTSZONE

Werbe oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Verkehrswegen und deren Bepflanzung erteilt werden. Bäume und Zaunanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL). Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P3) vorzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.02.2024 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ DB Nr. 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2024 bis 05.04.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2024 bis 05.04.2024 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 07.05.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.05.2024 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Elsendorf, den ____.

(Siegel) 1.Bürgermeister
Markus Huber

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ____ gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Elsendorf, den ____.

(Siegel) 1.Bürgermeister
Markus Huber

BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET NORD“ DB. NR. 2

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

FASSUNG VOM 07.05.2024

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Elsendorf erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 aufgrund Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I S. 184) Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist. Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist. Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 05.12.2022 (GVBl. S. 674) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 1507) des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Nord" DB. Nr. 2 als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 07.05.2024, und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen, textlichen Hinweisen und den Verfahrensmerkmalen.

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Ingenieurbüro Martin Huber
Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburger Straße 24, 84048 Mainburg
Tel: 08751 / 86 80 0; Fax: 08751 / 86 80 80; E-Mail: info@ing-huber.com

Mainburg, 07.05.2024/ J. Herrmann

Prj.Nr.: 2024-022/BBP-Endfassung