

Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Sand-Ost“

ORT GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK	SAND AITERHOFEN STRAUBING-BOGEN NIEDERBAYERN
Planfassung vom Bekannt gemacht am	06.06.1995 13.07.1995
Deckblatt Nr. 1 vom Bekannt gemacht am	08.02.1996 13.02.1996
Deckblatt Nr. 2 vom Bekannt gemacht am	05.10.2000 17.01.2001

Inhaltsverzeichnis:

1.	Übersichtsplan
2.	Planliche Festsetzungen
3.	Textliche Festsetzungen
4.	Bebauungsplan

2. Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

GEmE

Gewerbegebiet mit Einschränkungen der Emissionswerte nach § 8 Abs. 1, 2 und 3 Satz 1 und 2 BauNVO.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Füllschema

GEmE

6,5 m
(10,0 m)

Art der baulichen Nutzung

Max. zul. Wandhöhe gemessen ab Urgelände (Ausnahmen bei punktuellen Baukörpern, Silos..)

0,8

1,4

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

60

45

Flächenbezogener immissionswirksamer

Flächenbezogener immissionswirksamer

bzw. 55

bzw. 40

Schalleistungspegel

Schalleistungspegel

Tags.....dB(A)m²

Nachts.....dB(A)m²

3. Baugrenzen



Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Unterschiedliche Schalleistungspegel

4. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Fahrbahn



Freizuhaltende Sichtdreiecke

6. Planungen und Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Angaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

7. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

8. Weitere Planzeichen

1015

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze, Grenzstein



Höhenschichtlinien, Übertrag aus M= 1:5000

9. Zeichen zur Grünordnung



Zu pflanzender Baum, öffentlicher Bereich



Zu pflanzender Baum, privater Bereich



Private Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Herzustellender Entwässerungsgraben (Lohgraben)

3. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkung der Emissionswerte nach § 8 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 Ziff. 1 u. 2 BauNVO.

1.2 Immissionsschutz

Um Konflikte mit den festgesetzten Schallemissionen zu vermeiden, dürfen Betriebswohnungen und ruhebedürftige Büros nur zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel dort nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Baugebiet führen können.

2. Bauweise

Abweichende Bauweise

Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

3. Dachneigung

$0^{\circ} - 22^{\circ}$

Satteldächer (bei anderen Dachformen mit dieser Dachneigung sind Befreiungen erforderlich)

4. Werbeanlagen

„Werbeanlagen, Logos etc. dürfen nur im Fassadenbereich angebracht werden und die Traufe nicht überschreiten, Größe max. $3,0 \text{ m}^2$ je Betrieb“.

5. Hochwasserschutzmaßnahmen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im eingedeichten Gebiet der Donau (Art. 59 BayWG). Mögliche Überschwemmungshöhe 3,18,65 ü.NN.

Die bauliche Gestaltung und die Einrichtung der Gebäude sind daher der Überschwemmungsgefahr anzupassen. Eine Überschwemmungshöhe von 318,65 m üNN und höher kann sich einstellen. Die Fußbodenoberkante der Schlafräume und Betriebswohnungen muss mind. auf die Kote 319,15 m üNN gelegt werden.

Hochwertige, nicht transportable Betriebseinrichtungen, die durch Wasser beschädigt werden, Räume für Energiezentralen oder wassergefährdende Stoffe sind entweder mindestens auf Kote 319,5 m üNN anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen bis zu dieser Kote gegen Hochwasser zu schützen.

Kellerlichtschächte oder Kellereingänge sind bis auf Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) dicht hochzuziehen. Das Einbringen von stark durchlässigem, kiesigen Material ist nicht gestattet. Die Entwässerungsleitungen des Gebäudes sind gegen Rückstau zu sichern. Der Stromanschlusskasten, Zählerschrank und Stromkreisverteiler müssen oberhalb des Überflutungsbereiches liegen. Die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten im Keller hat entsprechend der Anlagen- und Fachbetriebsverordnung – V AwSF – zu erfolgen. Lagerbehälter sind gegen den Auftrieb zu sichern, die Entlüftungsleitungen der Tanks mindestens bis 1,50 m über EFOK hochzuziehen. Bei Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten in unterirdischen Lagerbehältern sind diese wegen des zeitweise hohen Grundwasserbestandes auf die dabei entstehenden Auftriebskräfte zu bemessen. Soweit Fluchtmöglichkeiten bei Hochwasser nicht außerhalb der Gebäude geschaffen werden können, sind die Gebäude insbesondere von der Geschosshöhe so auszulegen, dass in den Gebäuden Fluchtmöglichkeiten für ein Hochwasser mit Kote 318,65 m üNN vorhanden sind.

6. Mindestgröße der Baugrundstücke

Im Mischgebiet wird die Grundstücksgröße auf mind. 1200 m² festgesetzt.

7. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

Strom-, Wasser-, Gasleitungen sind in der Fahrbahn zu verlegen.

II. Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Gebiet im eingedeichten Bereich befindet. Bei einem Hundertjährigen Hochwasser ist von einer Wasser-Höhenkante von 318,65 m üNN auszugehen.

Es wird empfohlen, Keller als wasserdichte Wannen zu bauen.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Dachgestaltung

Haupt- und Nebengebäude sind als flach geneigte Satteldächer mit einer Neigung von $\geq 30^{\circ}$ bis $\leq 40^{\circ}$ auszubilden. Für Vordächer (Eingänge und Be- und Entladestellen) sind Pultdächer mit einer Neigung von höchstens 40° zulässig. An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Dachgauben mit max. 2,5 m² Vorderansichtsfläche im mittleren Drittel der Dachfläche.

2. Einfriedung

Einfriedungen sind mit Maschendrahtzaun oder Stahlprofilen zu errichten. Höhe entlang der öffentlichen Straßen max. 1,50 m, ansonsten max. 2,00 m, innerhalb von Sichtdreiecken sind Einfriedungen nicht zulässig.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht größer als 3 m² je Betrieb zulässig. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

Aristolochia Macrophylla	Pfeiffenwinde
Polygonum Aubertii	Knöterich

Kletterpflanzen, die an waagrechten Stäben und Drähten sowie an Gittern wachsen.

Clematis Montana	Berg-Waldrebe
Clematis Vitalba	Gemeine Waldrebe

Kletterhilfen müssen mindestens 15 cm Abstand zur Fassade haben.
Alle Kletterpflanzen benötigen einen schattigen, begrünten Wurzelbereich.

5. Pflanzzeitpunkt

Die vorgeschriebene Bepflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden.

II. Öffentliche Grünflächen

1. Einbindung in die freie Landschaft

Auf der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche im äußersten Westen des Geltungsbereiches ist auf 70 % der Länge eine 3-reihige Baum- und Strauchpflanzung anzulegen. Mindestens 50 % der Gehölze müssen baumartig sein.

Im Norden des Geltungsbereiches ist entlang des Lohgrabens auf 70 % der Länge eine 1-reihige Baum- und Strauchpflanzung anzulegen.

2. Straßenraumgestaltung

Entlang der Erschließungsstraßen sind großkronige Bäume zu pflanzen. Als Baumart werden Spitz-Ahorn, Esche oder Winterlinde festgesetzt.

3. Pflanzzeitpunkt

Die Pflanzung der Bäume muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Erschließungsstraßen folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden.

III. Allgemeine Bestimmungen für die Bepflanzung

1. Nicht zu verwendende Pflanzen

Für alle privaten Anpflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen gilt:
Buntlaubige Formen, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen, sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Koniferen (z.B. Thujen, Scheinzypressen, Blaufichten) dürfen nicht verwendet werden.

2. Zu verwendende Gehölzarten

Für die in diesem Plan festgesetzten Pflanzungen sind die Gehölzarten ausschließlich aus der folgenden Auflistung auszuwählen.

Bäume:

Acer Campestre	Feld-Ahorn
Acer Platanoides	A= Spitz-Ahorn
Acer Pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula Pendula	Birke
Carpinus Betulus	Hainbuche
Fraxinus Excelsior	E= Esche
Quercus Robur	Stiel-Eiche
Sorbus Aucuparia	Eberesche
Tilia Cordata	W= Winterlinde
Apfel	
Birne	
Sowie weitere Obstbäume	

Sträucher:

Berberis Vulgaris	Berberitze
Cornus Sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus Avellana	Haselnuss
Crataegus Monogyna	Weißdorn
Euonymus Europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula Alnus	Faulbaum
Ligustrum Vulgare	Liguster
Lonicera Xylosteum	Heckenkirsche
Prunus Spinosa	Schlehe
Rhamnus Catharticus	Kreuzdorn
Rosa Canina	Hunds-Rose
Salix Viminalis	Korbweide
Sambucus Nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum Lantana	Wolliger Schneeball

3. Gütebestimmungen/Pflanzgrößen

Alle zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Sie müssen aus heimischen Saatgut stammen.

Bäume in geschlossenen Pflanzungen:

Heister, 2 x V, Höhe 200 – 250

Einzelbäume:

Hochstamm 3 x V, Stu 16-18

Sträucher:

Str. 2 x V, Hoe 60-100

Pflanzabstand: 1x1m, versetzt

4. Einzuhaltende Grenzabstände und sonstige Maßgaben

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern müssen die in der Bayerischen Bauordnung vorgeschriebenen Grenzabstände eingehalten werden.

Innerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Bepflanzungen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in der Fahrbahnmitte, unzulässig.

Ausgenommen sind Hochstämme mit einem Astansatz nicht unter 300 m.

Zwischen Außenkante Fahrbahn und Gehölzmittelpunkt ist ein Mindestabstand von 1.00 m nicht zu überschreiten.

IV. Unbebaute und gewerblich nicht genutzte Grundstücke

Sie sind entweder landwirtschaftlich zu nutzen oder mit einer Saatgutmischung für Blumenwiesen einzusäen, nicht zu düngen und nur einmal im Jahr zu mähen.

V. Entwässerung öffentlicher und privater Grundstücke

Die anfallenden Wassermengen auf privaten Grundstücken sollen durch Dachbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Herstellung privater Sickergräben und Sickerteiche gering gehalten werden. (Empfehlung)

VI. Zulässigkeit von Geländemodellierungen

Geländemodellierungen, die auf die freie Landschaft, auf den öffentlichen Freiraum oder auf Nachbargrundstücke einwirken, sind unzulässig.

VII. Freiflächengestaltung

Für jede Parzelle ist ein Plan (Maßstab mind. 1:200) unter Berücksichtigung des Grünordnungsplanes zu erstellen.

Aus diesem Plan müssen Art, Ausmaß und Lage der befestigten Flächen, Stellplätze und Einfriedungen sowie die Begrünungsmaßnahmen ersichtlich sein.

Der Gestaltungsplan ist zum Gegenstand des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu machen.

4. Bebauungsplan

