

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



II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !

III. PLANLICHE HINWEISE

1. GEBÄUDEBESTAND
2. DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN UND FLURNUMMERN
3. 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. 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
7. VORH. HÖHEN GEM. BESTANDSVERMESSUNG VOM 24.02.2021
8. ZUORDNUNG ZU STELLPLÄTZEN BEHINDERTEN-, MUTTER-KIND- STELLPLÄTZE SOWIE FÜR ELEKTROFAHRZEUGE, STANDORTVORSCHLAG
9. SICHTFELDER ANFAHR SICHT (3M / 70 M). DAS ANFAHR SICHTFELD IST VON JEDLICHER SICHTBEHINDERUNG FREIZUHALTEN.
10. GEPLANTER BAUKÖRPER
11. HÖHENLINIEN URGELÄNDE
12. GEPLANTE ÜBERDACHUNG / VORDACH
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, GMKG. MALLERDORF, 372, 373/T, 376/T, 376/1/T, 377/1/T, GMKG. PFAFFENBERG

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET MIT DEN SONDERGEBIETEN 1 UND 2
BESCHREIBUNG WAS ZULÄSSIG KOMMT NOCH VON FR. BOMBACH
- 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 GRZ 1 (NUR GEBÄUDE)	
BAUWEISE	DACHFORM UND NEIGUNG 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 UND ANLIEFERZONEN ZULÄSSIG
- 3.3 BAUGRENZE FÜR STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN, ANLIEFERZONEN, UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR EINKAUFSWÄGEN, AUSSENSITZBEREICHE
- 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 NATÜRLICHEN 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 ANBAUVERBOTSZONE 20,00 M AB SÜDLICHEN FAHRBAHNRAND DER ST 2142

4.5 STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

4.6 STELLPLÄTZE UND FAHRBEREICHE
BETON-FUGENPFLASTER, WASSERDURCHLÄSSIG

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

- 5.1 PRIVATE GRÜNLÄCHEN
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
FREI WACHSENDE HECKE, 2-REIHIG, HEISTERANTEIL 5 %
- 5.1.5 PFLANZZONE B
FREI WACHSENDE HECKE, 2-REIHIG, HEISTERANTEIL 5 %
- 5.1.6 BODENDECKER IM BEREICH DER STELLPLÄTZE
- 5.1.7 WEISE
- 5.2 ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN (ENTLANG DER STRAUBINGER STRASSE)
ZWECKBESTIMMUNG: STRASSENBEGLEITGRÜN
- 5.2.1 WIESENSTREIFEN

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 - VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN - ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "SANDLEITE" CA. 14.687 QM
- 7.2 STÜTZMAUER (BETON)
OK = MAX. 382,40 m ü. NN
- 7.3 HÖHENBEZUGSPUNKT FÜR DIE OBERKANTE DES FERTIGFUSSBODENS UND DER BEMESSUNG DER WANDHÖHE
- 7.4 SICKERMULDEN
- 7.5 STANDORT FÜR EINKAUFSWAGEN UND -BOXEN

BESTANDTEIL-/PLAN-NR. 3

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

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

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 Höhenfurkarte 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.

Geö.	Anlass	von
Gepr.	JANUAR 2022	HG
Bea.	JANUAR 2022	HG

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 25.01.2022 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 53 - vorhabenbezogener Bebauungsplan - zum Bebauungs- u. Grünordnungsplan "Sandleite" beschlossen.

2. BETEILIGUNG
Die öffentliche Auslegung des Deckblattes Nr. 53 - vorhabenbezogener Bebauungsplan - zum Bebauungs- u. Grünordnungsplan "Sandleite" mit Begründung 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 16.02.2022 bis 16.03.2022.
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 des Deckblattes Nr. 53 - vorhabenbezogener Bebauungsplan - zum Bebauungs- u. Grünordnungsplan "Sandleite" gem. § 10 Abs. 1 BauGB der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Mallersdorf-Pfaffenberg, den
Christian Dobmeier (1. Bürgermeister)

4. AUSFERTIGUNG
Das Deckblatt Nr. 53 - vorhabenbezogener Bebauungsplan - zum Bebauungs- u. Grünordnungsplan "Sandleite" wird hiermit ausgefertigt.
Mallersdorf-Pfaffenberg, den
Christian Dobmeier (1. Bürgermeister)

5. INKRAFTTRETEN
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 Dobmeier (1. Bürgermeister)

AUFGESTELLT

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Elsa-Brändström-Strasse 3, 94327 Bogen
info@a-heigl.de | www.la-heigl.de

17-86