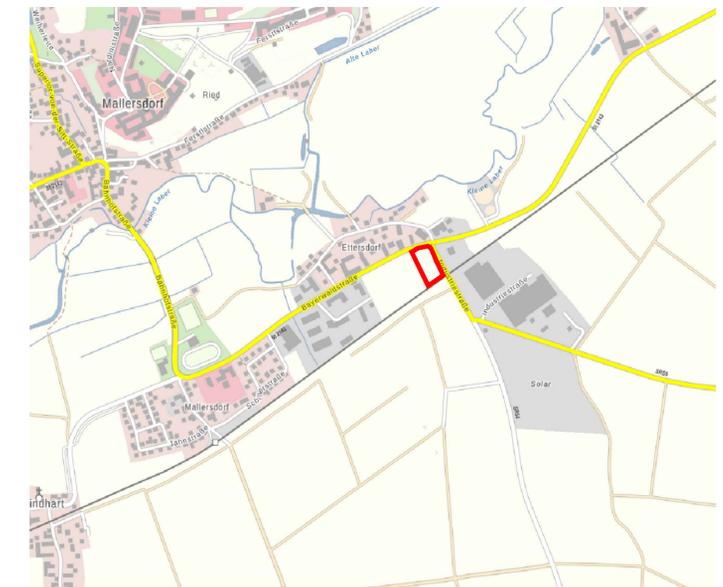


BEBAUUNGS - und GRÜNORDNUNGSPLAN
SONDERGEBIET "GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDELSBETRIEB/
FACHMARKT FÜR HANDWERK, HAUS UND GARTEN "



ÜBERSICHTSLAGEPLAN
-OHNE MASSSTAB-



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **SO** SONSTIGES SONDERGEBIET GEM. § 11 BAUNVO
 ZWECKBESTIMMUNG: GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDELSBETRIEB/
 FACHMARKT FÜR HANDWERK, HAUS UND GARTEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 GRZ 0,8 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
 FÜR DIE ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHL IST
 DIE JEWEILIGE GRUNDSTÜCKSFÄCHE DES BAUGRUNDDES MASSGEBEND
- 2.2 I MAX. 1 VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG
- 2.3 8,0 MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE IN METER (M)
 ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VOM VORHANDENEN GELÄNDE BIS
 ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT BZW.
 BIS ZUM OBEREN ABSCHLUSS DER WAND (ATTIKA).

- 2.4 FD, PD FLACH- UND PULTDACH
- 2.5 0-15° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGEN

2.6 NUTZUNGSSCHABLONE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	DACHFORMEN
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	ZAHL DER VOLLGESCHÖSSE
BAUWEISE	WAND- UND GEBÄUDEHÖHE

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1 0 ABWEICHENDE BAUWEISE § 22, ABS. 4 BAUNVO
 VON DER OFFENEN BAUWEISE ABWEICHENDE GEBÄUDELÄNGEN ÜBER
 50 M SIND BEI EINER GLIEDERUNG DES BAUKÖRPERS Z.B. DURCH
 WECHSELNDE FASSADENOBERFLÄCHEN ODER DGL. ZULÄSSIG.
- 3.2 - - - - - BAUGRENZE
 INNERHALB DER BAUGRENZE SIND AUCH STELLPLÄTZE, ZUWEGUNGEN,
 FAHRBEREICHE UND ANLIEFERZONEN ZULÄSSIG.
- 3.3 - - - - - BAUGRENZE FÜR STELLPLÄTZE, ZUWEGUNGEN, FAHRBEREICHE,
 ANLIEFERZONEN, UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR EINKAUFWÄGEN,
 AUSSENSITZBEREICHE, NEBENANLAGEN SOWIE DACHÜBERSTÄNDE UND
 EINGANGSÜBERDACHUNGEN BIS MAX. 1,5 M TIEFE ZULÄSSIG.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
 GEH- UND RADWEG, ÖFFENTLICH
- 4.2 ANFAHRSICHTFELD 5 M/70 M GEMÄSS RAST, SICHTBEHINDERUNGEN
 ÜBER 0,80 M AB OK FAHRBAHN SIND UNZULÄSSIG. DIE ANPFLAN-
 ZUNG VON HOCHSTÄMMEN MIT EINEM KRONENANSATZ VON MEHR
 ALS 2,50 M ÜBER FOK STRASSE IST ZULÄSSIG.
- 4.3 - - - - - ANBAUVERBOTSZONE
 20 M ZUM FAHRBAHNRAND ST 2142
 15 M ZUM FAHRBAHNRAND SR 54

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

- 5.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
 ZWECKBESTIMMUNG: STRASSENBELEITGRÜN
- 5.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
 ZWECKBESTIMMUNG: GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG
- 5.2.1 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES
- 5.2.2 FASSADENBEGRÜNUNG
 KLETTER- UND RANKPFLANZEN, JE 5 M LAUFLÄNGE IST EINE KLET-
 TERPFLANZE ZU PFLANZEN UND GGF. EINE ARTGERECHTE WUCHS-
 HILFE ANZUBRINGEN
- 5.3 ZU ZIFF. 5.1.1 BIS 5.1.3 ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC.
 SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- 5.4 BAURECHTLICHE AUSGLEICHFLÄCHE
 DIE ZUM AUSGLEICH FÜR EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT
 ERMITTELTE KOMPENSATIONSFLÄCHE IST IM AUSGLEICHS-BE-
 BAUUNGSPLAN (ANLAGE 1) FESTGESETZT. DIESER IST BESTANDTEIL
 DES VORLIEGENDEN BEBAUUNGSPLANS.

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 6.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-
 UND GRÜNORDNUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB);

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !

III. PLANLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. MÖGLICHER BAUKÖRPER - DARSTELLUNG UNVERBINDLICH
2. PKW-STELLPLÄTZE (2,50/5,00 M): STANDORTVORSCHLAG
 BETON-FUGENPFLASTER, WASSERDURCHLÄSSIG
3. BEHINDERTEN-STELLPLÄTZE (3,50/5,00 M): STANDORTVORSCHLAG
 ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
4. MASSANGABEN IN METERN
5. GEBÄUDEBESTAND
6. FLURSTÜCKSGRENZEN
7. FLURSTÜCKSNUMMER
8. HÖHENLINIEN
9. VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE
10. GELÄNDEBÖSCHUNGEN

MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:
 © Bayerische Vermessungsverwaltung
 Darstellung der Flurkarte als Eigen-
 tumsnachweis nicht geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
 Ergänzungen des Baubestandes der
 topografischen Gegebenheiten sowie
 der ver- und entsoingstech-
 nischen Einrichtungen erfolgte im
 Oktober 2021 (keine amtliche Ver-
 messungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:
 Aussagen über Rückschlüsse auf die
 Untergrundverhältnisse und die Boden-
 beschaffenheit 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.

Geä.	Anlass	von
Gepr.	DEZ. 2021	HG
Bea.	DEZ. 2021	HO

BEBAUUNGS - MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
"SO GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDELSBETRIEB/
FACHMARKT FÜR HANDWERK, HAUS UND GARTEN"

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

1. AUFSTELLUNGS-
 BESCHLUSS Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung
 vom 20.10.2020 die Aufstellung des
 Bebauungs- u. Grünordnungsplanes
 beschlossen.

2. BETEILIGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die der
 Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte
 vom bis

Die öffentliche Auslegung des Bebauungs-
 planes mit Begründung in der Fassung vom
 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte
 vom bis

Die Einholung der Stellungnahmen der Träger
 öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 erfolgte mit Schreiben vom vom bis

3. SATZUNG Der Markt Maltersdorf-Pfaffenberg hat mit
 Beschluss des Marktgemeinderates vom
 den Bebauungs-u. Grünordnungsplan
 gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO
 in der Fassung vom als Satzung
 beschlossen.
 MALLERSDORF-PFAFFENBERG, den
 Christian Dobmeier (Erster Bürgermeister)

4. AUSFERTIGUNG Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan wird
 hiermit ausgefertigt.
 MALLERSDORF-PFAFFENBERG, den
 Christian Dobmeier (Erster Bürgermeister)

5. INKRAFTTRETEN Der Markt Maltersdorf-Pfaffenberg hat gem.
 § 10 Abs. 3 BauGB am den
 Bebauungs- mit Grünordnungsplan ortsüblich
 durch Aushang an der Amtstafel und allen
 Ortstafeln bekannt gemacht. Damit tritt der
 Bebauungs- und Grünordnungsplan mit
 Begründung in Kraft.
 MALLERSDORF-PFAFFENBERG, den
 Christian Dobmeier (Erster Bürgermeister)

PLANVERFASSER 21-67

HEIGL
 landschaftsarchitektur
 stadtplanung
 Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
 Elsa-Brändström-Strasse 3, 94527 Bozen
 info@heigl.de | www.heigl.de