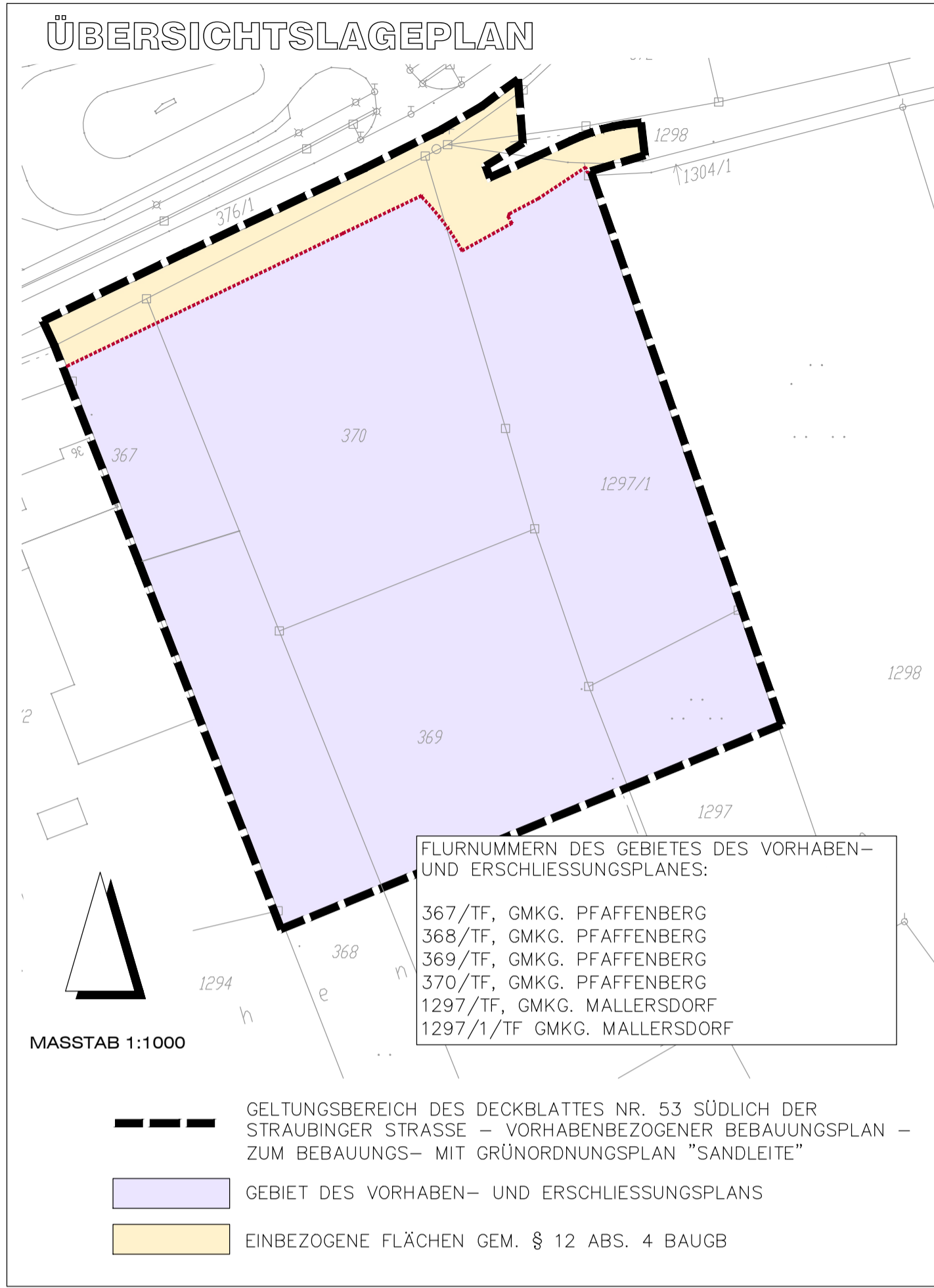
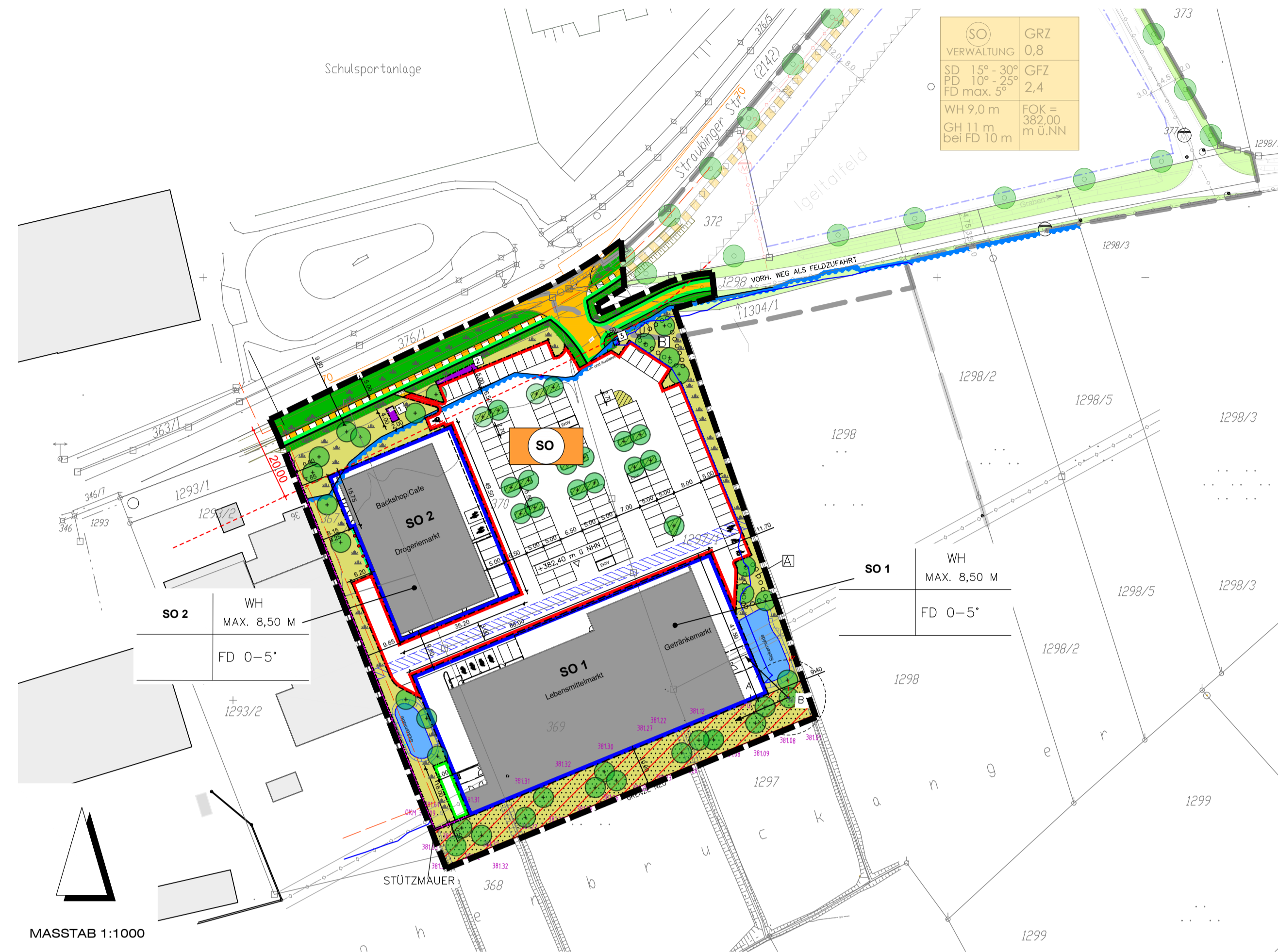


DECKBLATT Nr. 53 SÜDLICH DER STRAUBINGER STRASSE - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN - ZUM BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "SANDLEITE"



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/CAFE MIT MAX. 150 QM VERKAUFSFLÄCHE, SOWIE EINER VERZEHR-/FREISITZFLÄCHE MIT EINER GRUNDFLÄCHE VON INSGESAMT MAX. 250 QM

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 NUTZUNGSSCHABLONE
ART DER BAULICHEN NUTZUNG | WANDHÖHE
DACHFORM UND NEIGUNG | FD = FLACHDACH
- 2.2 GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHEN:
INNERHALB DER BAUGRENZE DES SO 1 UND SO 2 SIND FOLGENDE GRUNDFLÄCHEN ZULÄSSIG:
SO 1 3.660 M²
SO 2 1.760 M²
DIESE MAXIMALEN GRUNDFLÄCHEN DÜRFEN DURCH STELLPLÄTZE, ZUEWEGUNGEN, FAHRBEREICHE, ANLIEFERZONEN, UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR EINKAUFSWÄGEN, FUSSWEGE, VERFLÜSSIGER / WÄRMEPUMPEN, STÜTZMAUERN UND WERBEANLAGEN BIS ZU EINER MAXIMALEN GESAMT-GRUNDFLÄCHE VON 10.325 M² ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

3. BAUGRENZEN

- 3.1 BAUGRENZE FÜR SO 1 UND SO 2
- 3.2 BAUGRENZE FÜR STELLPLÄTZE, ZUEWEGUNGEN, FAHRBEREICHE, ANLIEFERZONEN, UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR EINKAUFSWÄGEN, FUSSWEGE
- 3.3 BAUGRENZE FÜR VERFLÜSSIGER / WÄRMEPUMPEN
- 3.4 BAUGRENZE FÜR STÜTZMAUERN (NUR GEM. ZIFF. 7.2)
- 3.5 BAUGRENZE FÜR WERBEANLAGEN
- 3.5.1 BAUGRENZE 1 FÜR PYLON
- 3.5.2 BAUGRENZE 2 FÜR FAHNNENMASTE
- 3.5.3 BAUGRENZE 3 FÜR EINFAHRTSPYLON

4. VERKEHRSLÄCHEN

- 4.1 VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: GEH- UND RADWEG, ÖFFENTLICH
- 4.2 ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN
- 4.3 PRIVATER FUSSWEG

4.4 STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

- 4.5 STELLPLÄTZE, ZUEWEGUNGEN 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: STRASSENBEGLEITGRÜN
- 5.2.1 WIESE
- 5.3 FASSADENBEGRÜNUNG
KLETTER- UND RANKPFLANZEN, JE 3 M LAUFLÄNGE IST EINE KLETTERPFLANZE ZU PFLANZEN UND GGF. EINE ARTGERECHTE WUCHSHILFE ANZUBRINGEN
- 6. IMMISSIONSSCHUTZ
ZULÄSSIGE EMISSIONSKONTINGENTE L_{Ek} dB(A)/qm FÜR ZWEI RICHTUNGSSEKTOREN:
SO 1: A tags 66 dB, A nachts 51 dB, B tags 70 dB, B nachts 55 dB
SO 2: A tags 65 dB, A nachts 50 dB, B tags 69 dB, B nachts 54 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. NNN
- 7.3 HÖHENBEZUGSPUNKT FÜR DIE OBERKANTE DES FERTIGFUSSBODENS UND DER BEMESSUNG DER WANDHÖHE
- 7.4 SICKERMULDEN MIT DARSTELLUNG BÖSCHUNG
- 7.5 STANDORT FÜR UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR EINKAUFSWÄGEN AUS GRÜNDEN DES HOCHWASSERABFLUSSES: KEINE ANHEBUNG UND ABRABUNG DES GELÄNDES, KEINE BEBAUUNG ODER DICHTER BEWUCHS (=BODENDECKER, STRÄUCHER ODER HEISTER) ZULÄSSIG. DIE ANGEGEBENEN HÖHEN DES NATÜRLICHEN BESTANDSGELÄNDES DÜRFEN NICHT VERÄNDERT WERDEN.
- 7.6

7.7 BEREICH FÜR MAXIMALE GELÄNDEAUFSCÜTTUNG INCL. BELAG BIS ZU EINER HÖHE VON +382,30 m ü. NNN

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
BESTANDSVERMESSUNG VOM 24.02.2021
- 10. VORH. GELÄNDEMULDEN
- 11. GEPLANTER BAUKÖRPER
- 12. HOCHBORDSTEINE ALS ANFAHRSSCHUTZ
- 13. ANBAUVERBOTSZONE 20,00 M AB SÜDLICHEN FAHRBAHNRAND DER ST 2142
- 14. SICHTFELDER ANFAHRSICHT (3M / 70 M). DAS ANFAHRSSICHTFELD IST VON JEDLICHER SICHTBEHINDERUNG FREIZUHALTEN.
- 15. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES DECKBLATTES NR. 54 ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "SANDLEITE" (§ 9 ABS. 7 BAUGB) FL. NR. 1297/1/T, 1298/T, 1298/2/T, 1298/3/T, 1298/5/T, 1304/1/T, GMKG. MALLERSDORF, 372, 373/T, 376/T, 376/1/T, 377/1/T, GMKG. 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. NNN (FESTSETZUNG LANDRATSAMT STRAUBING-BOGEN LT. AMT-BLATT VOM 25.06.2015)
- 4. NEUE GRENZE ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET NACH BERECHNUNG I.V. FICHTNER, DEZEMBER 2021

PLANUNTERLAGEN:
Ämtliche 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 bayrischen Höhenkarte 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.

Okt '22	MGR-Beschluss vom 18.10.22	HG
Apr '22	MGR-Beschluss vom 19.04.22	HG
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
Geb.	Anlass	von
Gepr.	JANUAR 2018	ES
Bea.	JANUAR 2018	ST

BESTANDTEIL 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

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.07.2017 die Änderung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans durch Deckblatt Nr. 53 beschlossen.

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 und den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht. 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 16.02.2022 bis 18.03.2022. Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig. Die nochmalige Auslegung i. d. F. vom 19.04.2022 erfolgte gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB verkürzt vom 12.05.2022 bis 13.06.2022.

5. Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 18.10.2022 das Deckblatt Nr. 53 südlich der Straubinger Straße - vorhabenbezogener Bebauungsplan - zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan "Sandleite" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.10.2022 als Sitzung beschlossen.

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

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

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

AUFGESTELLT VON: ARCHITECTURKOLLEKTIV HEIGL landschaftsarchitektur stadplanung
182 078
17-86
09422/805450, Fax: 09422/805451
Brändström-Strasse 3/3, 91171 Bogen
www.heigl.de | www.stadplanung.de