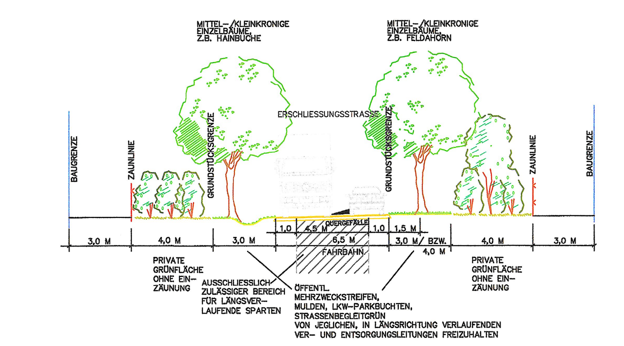
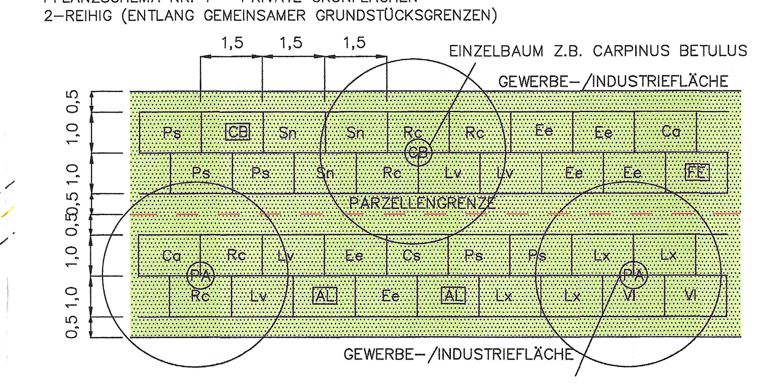
DECKBLATT NR. 1 ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET "OBERSCHNEIDING"

V. REGELQUERSCHNITT A–A'

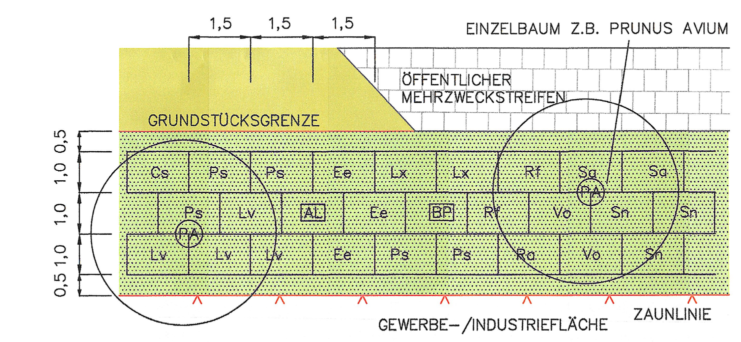


VI. BEISPIELHAFTE PFLANZSCHEMATA M 1:100 – FESTSETZUNG ZIFF. 6.7

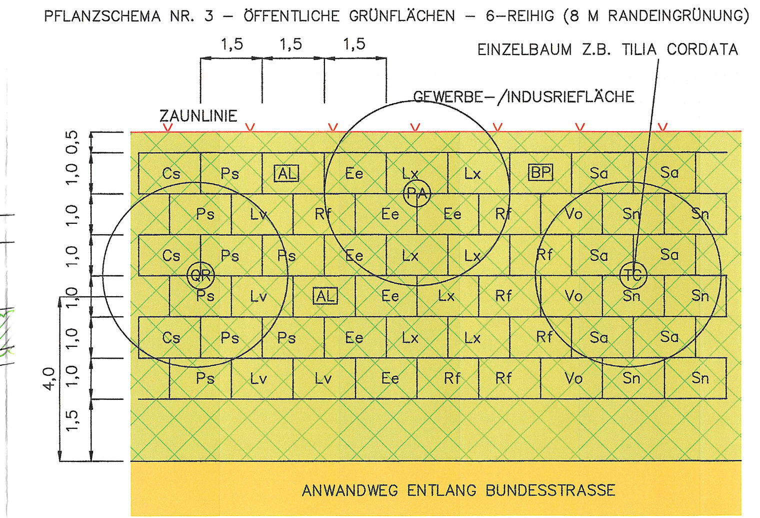
PFLANZSCHEMA NR. 1 – PRIVATE GRÜNFLÄCHEN – 2-REIHIG (ENTLANG GEMEINSAMER GRUNDSTÜCKSGRENZEN)



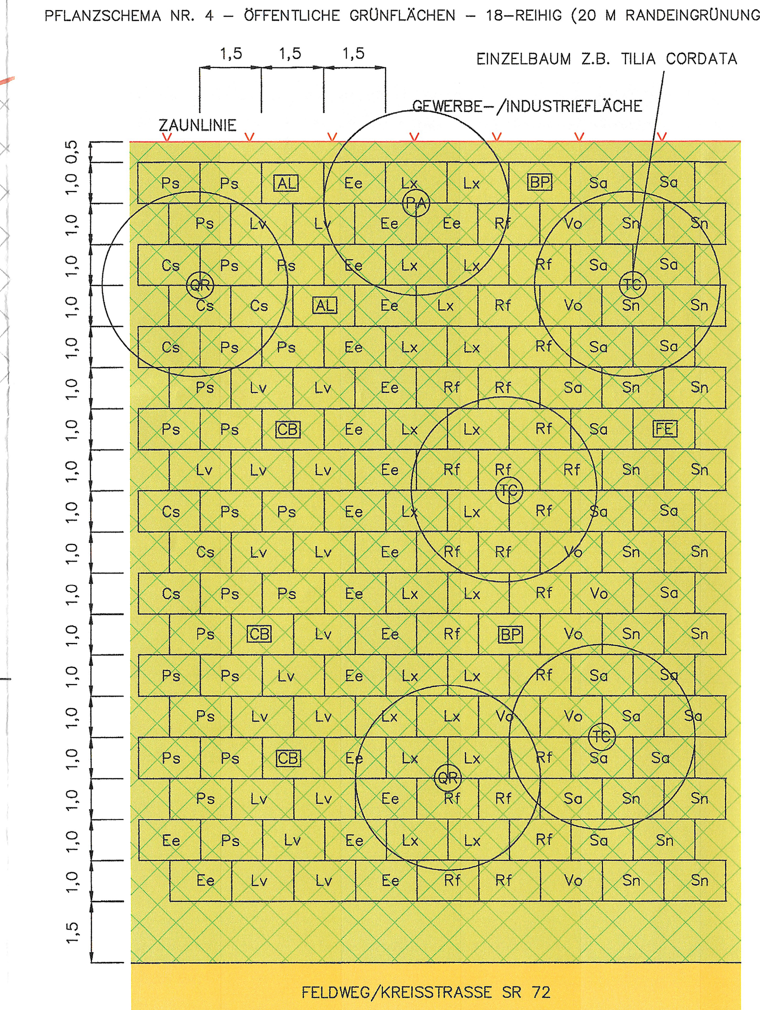
PFLANZSCHEMA NR. 2 – PRIVATE GRÜNFLÄCHEN – 3-REIHIG (ENTLANG DES ÖFFENTLICHEN MEHRZWECKSTREIFENS)



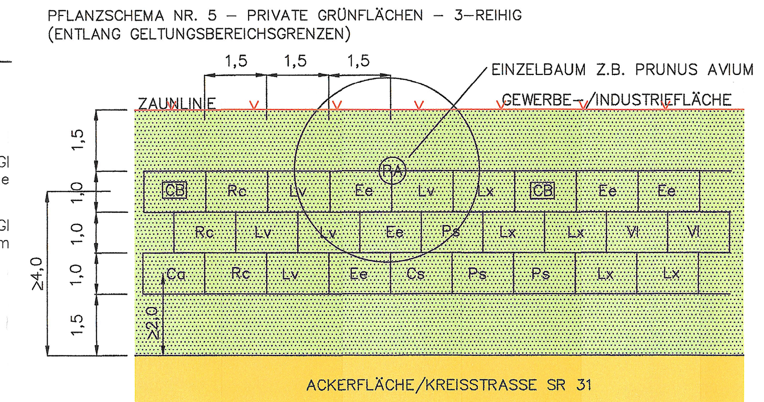
PFLANZSCHEMA NR. 3 – ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN – 6-REIHIG (8 M RANDEINGRÜNUNG)



PFLANZSCHEMA NR. 4 – ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN – 18-REIHIG (20 M RANDEINGRÜNUNG)

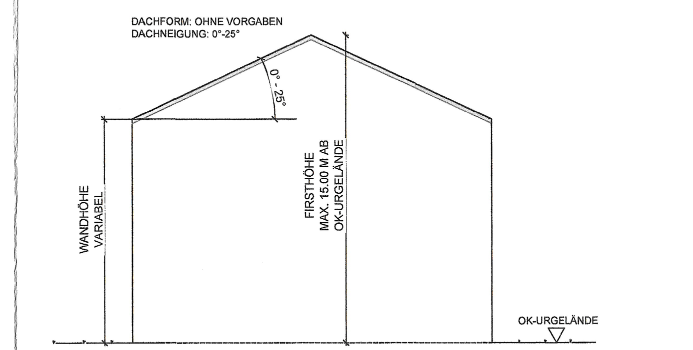


PFLANZSCHEMA NR. 5 – PRIVATE GRÜNFLÄCHEN – 3-REIHIG (ENTLANG GELTUNGSBEREICHSGRENZEN)

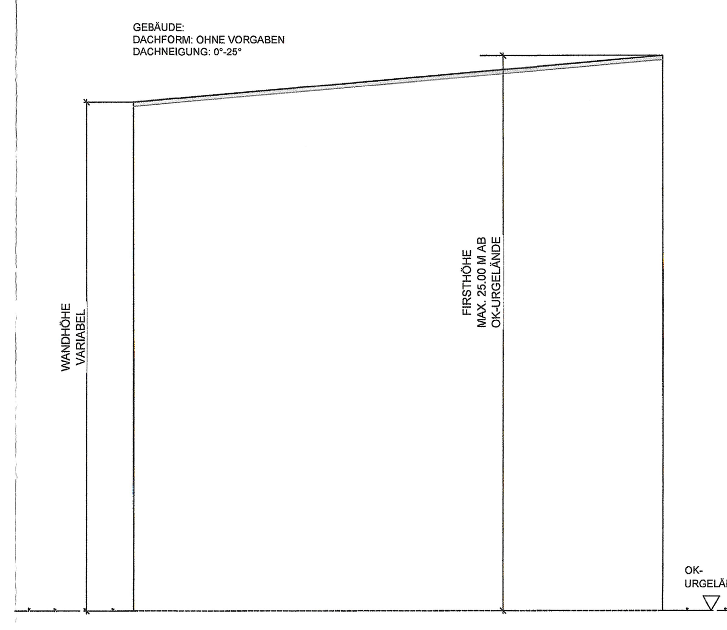


VII. GEBÄUDESCHNITTE (WAND- UND FIRSTHÖHEN)

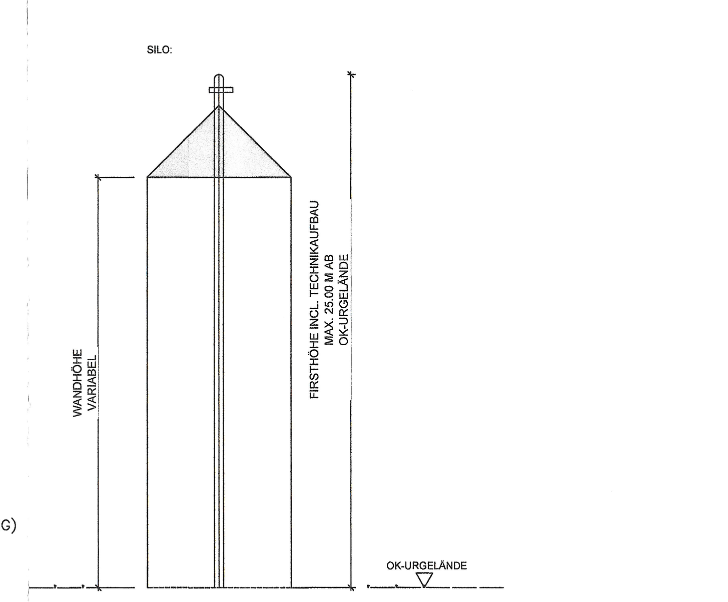
INDUSTRIEGEBIET (GI) PARZELLEN 4 + 5 + 6
DACHFORM: OHNE VORGABEN
DACHNEIGUNG: 0°-25°



INDUSTRIEGEBIET (GI) PARZELLE 4a
GEBÄUDE:
DACHFORM: OHNE VORGABEN
DACHNEIGUNG: 0°-25°



SILO:



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 (GE mB) GEWERBEGEBIET MIT BESCHRÄNKUNG (GE m.B.) NACH § 8 BAUNVO,

ZULÄSSIG SIND NICHT ERHEBLICH BELÄSTIGENDE GEWERBEBETRIEBE ALLER ART, LAGERHÄUSER, LAGERPLÄTZE, ÖFFENTLICHE BETRIEBE, GESCHÄFTS-, BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE, TANKSTELLEN UND ANLAGEN FÜR SPORTLICHE ZWECKE.

WOHNUNGEN FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTSPERSONEN SOWIE FÜR BETRIEBSINHABER UND BETRIEBSLEITER SIND GEMÄSS § 8 ABS. 3 NR. 1 BAUNVO ZULÄSSIG.

DIE AUSNAHMEN NACH § 8 ABS. 3 NR. 2 BAUNVO (ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE ZWECKE) UND NR. 3 (VERGNÜGUNGSSTÄTTEN) SIND NICHT ZULÄSSIG.

1.2 (GE) GEWERBEGEBIET (GE) NACH § 8 BAUNVO,

ENTFÄLLT!

1.3 (GI) INDUSTRIEGEBIET (GI) NACH § 9 BAUNVO,

ZULÄSSIG SIND GEWERBEBETRIEBE ALLER ART, LAGERHÄUSER, LAGERPLÄTZE, ÖFFENTLICHE BETRIEBE UND TANKSTELLEN.

NICHT ZULÄSSIG SIND WOHNUNGEN FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTSPERSONEN SOWIE FÜR BETRIEBSINHABER UND BETRIEBSLEITER, ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE ZWECKE SOWIE VERGNÜGUNGSSTÄTTEN.

1.4 EINZELHANDELSBETRIEBE,

IN DEN VORGENANNTEN GEBIETEN GEM. ZIFF. 1.1 UND 1.3 SIND INSGESAMT MAXIMAL ZWEI EINZELHANDELSBETRIEBE MIT EINER VERKAUFSFLÄCHE VON JEWEILS MAXIMAL 800 QM ZULÄSSIG. EIN EINZELHANDELSBETRIEB SOLL DAS SORTIMENT DES NAHVERSORGUNGSBEDARFES (NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL, GETRÄNKE) BEINHALTEN UND EIN ZWEITER EINZELHANDELSBETRIEB SOLL EIN WEITERES SORTIMENT AUS DEN IN DER ANLAGE 2 DES LEP 2013 GENANNTEN BEREICHEN DES INNENSTADTBEDARFES ODER SONSTIGEN BEDARFES ABDECKEN (ABER KEINE NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL, GETRÄNKE).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 NUTZUNGSSCHABLONE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WANDHÖHE (WH) (PUNKTUELLE HÖHE – PKT.) (VARIABEL – VAR.) (S. ZIFF. 2.1.1 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT) FIRSTHÖHE (FH) HÖCHSTWERTE IN M BEZOGEN AUF DAS URGELÄNDE FÜR ALLE PARZELLEN
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
ZULÄSSIGE EMISSIONSKONTINGENTE LEK TAGS (06:00–22:00) UND NACHTS (22.00 –06.00) IN DB(A) JE QM NUTZBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 BAUGRENZE
- DIE BAULICHEN ANLAGEN SOWIE NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO UND GEBÄUDLICHKEITEN GEM. ART. 6 (9) BAYBO SIND NUR INNERHALB DER FESTGESETZTEN BAUGRENZEN ZULÄSSIG.
- ZUGLEICH ABGRENZUNG DER EMISSIONSBEZUGSFLÄCHEN FÜR DIE BERECHNETEN EMISSIONSKONTINGENTE.

3.2 ZAUNLINIEN
INNERHALB DER 4M BREITEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 (6.50) ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
BITUMINÖSE BEFESTIGUNG ZULÄSSIG

4.2 (3.00/4.00) ÖFFENTLICHER MEHRZWECKSTREIFEN MIT KLEIN- ODER MITTELKRONIGEN BÄUMEN UND STRAUCHPFLANZUNGEN, WIESENSTREIFEN, BETRIEBSZUFAHRTEN

4.3 (LKW) LKW-PARKBUCHTEN MIT WEITFUGIG VERLEGTEM, GROSSFORMATIGEM PFLASTER MIT SPLITT- ODER RASENFUGEN

4.4 15 M BZW. 20 M ANBAUVERBOTSZONEN ZU DEN BEIDEN KREISSTRASSEN BZW. ZUR BUNDESSTRASSE, GEMESSEN JEWEILS AB FAHRBAHNRAND

4.5 (200/85, 3) SICHTFELDER GEMÄSS RAL 12 ZIFF. 6.6.3:

ZUR SR 31 MIT 100 KM/H GESCHWINDIGKEITSBEGRENZUNG (3 M/200 M)

ZUR SR 72 MIT 60 KM/H GESCHWINDIGKEITSBEGRENZUNG (3 M/85 M)

SICHTBEHINDERUNGEN ÜBER 0,80 M AB OK FAHRBAHN SIND UNZULÄSSIG.

4.6 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

5.1 (ABWASSER / WASSER / STROM) UNTERIRDISCH

5.2 (5,00 / 5,00) PUNKT-ZU-PUNKT RICHTFUNKTRASSE DER TELEFONICA O2 MIT BEIDSEITIGEM SCHUTZSTREIFEN = BESCHRÄNKUNGSBEREICH MAX. HÖHE 15 M (AUCH FÜR BAUKRÄNE U.A. BAUKONSTRUKTIONEN)

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

6.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

6.2 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES. ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6.3 ZU PFLANZENDE GEHÖLZE AUS HEISTERN UND STRÄUCHERN. ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT.
- ENTLANG DER GELTUNGSBEREICHSGRENZEN VOLLSTÄNDIG BEPFLANZT
- IM BEREICH DER MEHRZWECKSSTREIFEN AUF MIND. 1/3 DER JEWEILIGEN PARZELLENLÄNGEN, IN MEHREREN GRUPPEN GLEICHMÄSSIG VERTEILT.

6.4 REGENRÜCKHALTEBECKEN FÜR NIEDERSCHLAGSWASSER, DIMENSIONIERUNG GEMÄSS ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

6.5 (4.00) PRIVATE GRÜNSTREIFEN IM ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHEN MEHRZWECKSTREIFEN; MIND. 4 M BREIT, MIND. AUF 2/3 DER JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN 3-REIHIG BEPFLANZT. ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT.

6.6 (3.00 / 3.00) PRIVATE GRÜNSTREIFEN ENTLANG GEMEINSAMER SEITLICHER GRUNDSTÜCKSGRENZEN; MIND. 3 M BREIT, MIND. AUF 2/3 DER JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN 2-REIHIG BEPFLANZT. ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT.

6.7 DER PUNKT "VI. BEISPIELHAFTE PFLANZSCHEMATA" GILT HIERMIT ALS FESTGESETZT.

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

7.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB); CA. 16,9 HA

7.2 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

7.2a ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN HINSICHTLICH BETRIEBSLEITERWOHNUNGEN, IN PFEILRICHTUNG ZULÄSSIG

7.3 LÄRMSCHUTZMASSNAHME, GGF. WALL-WAND-KOMBINATION HÖHE MIND. 2 M ÜBER DERZEITIGEM GELÄNDE

7.4 BEREICH FÜR ABGRABUNG BIS 3,25 M AB URGELÄNGE

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !

III. PLANLICHE HINWEISE

1. (5.00) MASSANGABEN
2. FLURSTÜCKSGRENZEN
3. (679) FLURSTÜCKSNUMMER
4. VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE
5. MÖGLICHE PARZELLIERUNGEN
6. (350) HÖHENLINIEN (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS BAYERN-ATLAS/ LT. GELÄNDEAUFMASS ZEICHENBÜRO RAAB)
7. WASSERSENSIBLER BEREICH
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM INFORMATIONSSYSTEM FÜR ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETE GEBIETE IN BAYERN
8. BEKANNTE BODENDENKMÄLER
- D-2-7141-0261 SIEDLUNGEN DER LINEARBANDKERAMIK, DES MITTELNEOLITHIKUMS (STICHBANDKERAMIK, GRUPPE OBERLAUTERBACH), DES JUNGNEOLITHIKUMS (MÜNCHSHÖFENER GRUPPE), DER FRÜHEN BRONZEZEIT, DER URNENFELDERZEIT, DER HALLSTATTZEIT, DER SPÄTEN LATÈNEZEIT UND DER RÖMISCHEN KAISERZEIT.
- D-2-7141-0262 SIEDLUNG DER BRONZEZEIT
- D-2-7141-0264 SIEDLUNGEN DER LINEARBANDKERAMIK, DES MITTELNEOLITHIKUMS (GRUPPE OBERLAUTERBACH), DES JUNGNEOLITHIKUMS (MÜNCHSHÖFENER GRUPPE), DES SPÄTNEOLITHIKUMS (CHAMER GRUPPE), DER BRONZEZEIT, DER URNENFELDERZEIT, DER HALLSTATTZEIT, DER SPÄTEN LATÈNEZEIT SOWIE DER RÖMISCHEN KAISERZEIT.

IV. FLÄCHENÜBERSICHT (CA. ANGABEN)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	4.760 M²
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN; DAVON	27.321 M²
– RANDEINGRÜNUNG, 6/8/20 M BREIT (INKL. LÄRMSCHUTZWALL CA. 1.119 M²)	19.784 M²
– MEHRZWECKSTREIFEN MIT BAUM-/STRAUCHPFLANZUNG	3.617 M²
– GRÜNFLÄCHEN UM DAS REGENRÜCKHALTEBECKEN	3.920 M²
REGENRÜCKHALTEBECKEN, EIGENTLICHE RETENTIONSFLÄCHE	4.040 M²
GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHEN; DAVON	132.879 M²
– PRIVATE GRÜNSTREIFEN	13.880 M²
GESAMTER GELTUNGSBEREICH	169.000 M²

VORGESCHLAGENE PARZELLIERUNG

	GESAMTFLÄCHE	OHNE PRIVATEM GRÜNSTREIFEN	INNERHALB DER BAUGRENZE
1	5.762 M²	4.970 M²	4.270 M²
2	12.385 M²	11.530 M²	10.748 M²
3	7.544 M²	6.956 M²	6.114 M²
4	21.821 M²	18.703 M²	17.240 M²
4a	6.132 M²	6.132 M²	6.132 M²
5	14.188 M²	12.668 M²	12.402 M²
6	33.358 M²	29.918 M²	28.460 M²
7	7.085 M²	6.323 M²	5.645 M²
8	8.797 M²	7.830 M²	7.120 M²
9	7.898 M²	7.002 M²	5.734 M²
10	7.909 M²	6.975 M²	5.743 M²
	132.879 M²	118.999 M²	109.608 M²

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes GE/GI „Oberschneiding" i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 12.12.2017 behalten mit Ausnahme der nachfolgenden neuen oder ergänzten Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit.

Für den Geltungsbereich des Deckblattes 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplanes GE/GI „Oberschneiding" gelten folgende geänderte bzw. ergänzte Festsetzungen durch Text im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2017
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

HÖHENSCHICHTLINIEN:
Vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte 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 im Nov.'17 (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.

Satzung	10.07.2024	HG
Entwurf	09.04.2024	HÜ/HG
Vorentwurf	08.11.2023	HÜ/HG
Anlass	Fassung vom	von

DECKBLATT NR. 1
ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDUNGSPLAN
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET "OBERSCHNEIDING"

GEMEINDE: OBERSCHNEIDING
LANDKREIS: STRAUBING–BOGEN
REG.–BEZIRK: NIEDERBAYERN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.11.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt beschlossen.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts in der Fassung vom 08.11.2023 hat in der Zeit vom 28.02.2024 bis 02.04.2024 stattgefunden.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts in der Fassung vom 08.11.2023 erfolgte ebenfalls vom 28.02.2024 bis 02.04.2024.
Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 09.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.06.2024 (Fristsetzung bis 08.07.2024) beteiligt.
Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 09.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2024 bis 08.07.2024 öffentlich ausgelegt.
Die Gemeinde Oberschneiding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.07.2024 das Deckblatt zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.07.2024 als Satzung beschlossen.

Oberschneiding, den 01. Aug. 2024
Ewald Seifert (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt:
Oberschneiding, den 01. Aug. 2024
Ewald Seifert (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde am 02.08.24 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. Der Bebauungsplan 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.

Oberschneiding, den 02. Aug. 2024
Ewald Seifert (Erster Bürgermeister)

AUFGESTELLT: 23–86

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