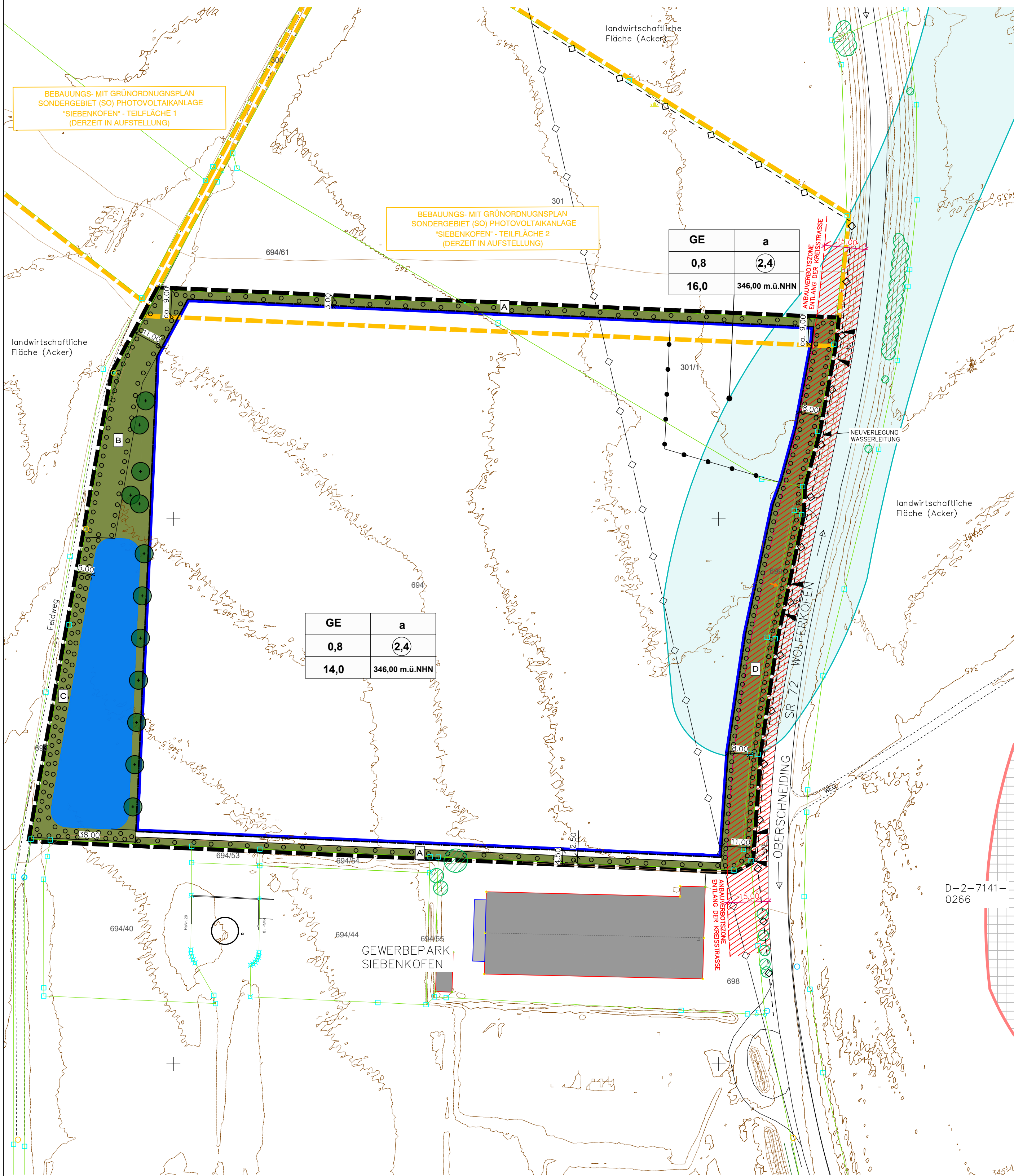


BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET (GE) "SIEBENKOFEN II"



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
 - GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
 - (2,4)** maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - 14,0 / 16,0 Max. zulässige Attikahöhe in Meter
- Bauweise, Baugrenzen
 - a** abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO ohne beschränkung der Gebäudelängen, jedoch mit vertikaler oder horizontaler Gliederung mind. alle 50 m
 - Baugrenze**
- Verkehrsflächen
 - Ein- und Ausfahrtsbereiche mit Längenangaben in Meter**
- Grünflächen
 - Zu begründende Fläche**
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Zu pflanzende Einzelbäume mit Standortfestlegung. Artenauswahl gemäß textliche Festsetzungen 3.1.5 bis 3.1.7.**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzung der einzelnen Straucharten in Gruppen von 2-5 Exemplaren, es sind mind. 5 verschiedene Gehölzarten je Pflanzzone zu verwenden. Pflanzabstand 1 x 1,5 m Artenauswahl gemäß textliche Festsetzung 3.1.9.**

Pflanzzone **A**
Gehölzpflanzungen, durchgehend aus 5 % Bäumen als Heister und 95 % Sträuchern, 1-reihig, Pflanzonenbreite 2,50 bzw. 3,00 m

Pflanzzone **B**
Gehölzpflanzungen, abschnittsweise auf 75 % der gekennzeichneten Länge aus 5 % Bäumen als Heister und 95 % Sträuchern, 8-reihig, Pflanzonenbreite 11,00 m

Pflanzzone **C**
Gehölzpflanzungen, abschnittsweise auf 75 % der gekennzeichneten Länge aus 5 % Bäumen als Heister und 95 % Sträuchern, 2-reihig, Pflanzonenbreite 5,00 m

Pflanzzone **D**
Gehölzpflanzungen, abschnittsweise auf 50 % der gekennzeichneten Länge aus 5 % Bäumen als Heister und 95 % Sträuchern, 5-8 - reihig, Pflanzonenbreite 8,00 bis 11,00 m

- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. § 9 Abs. 7 BauGB Fl.Nrn. 301/1, 694 und 699, Gmk. Wolferkofen**
 - zulässige Dachformen:**

FD Flachdach

PD Pultdach bzw. versetztes Pultdach

SD Satteldach
 - Höhenbezugspunkt zur Bemessung max. zulässigen Attikahöhe**
 - Maßangabe in Meter**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Gebäude-/Attikahöhe**

II. PLANLICHE HINWEISE

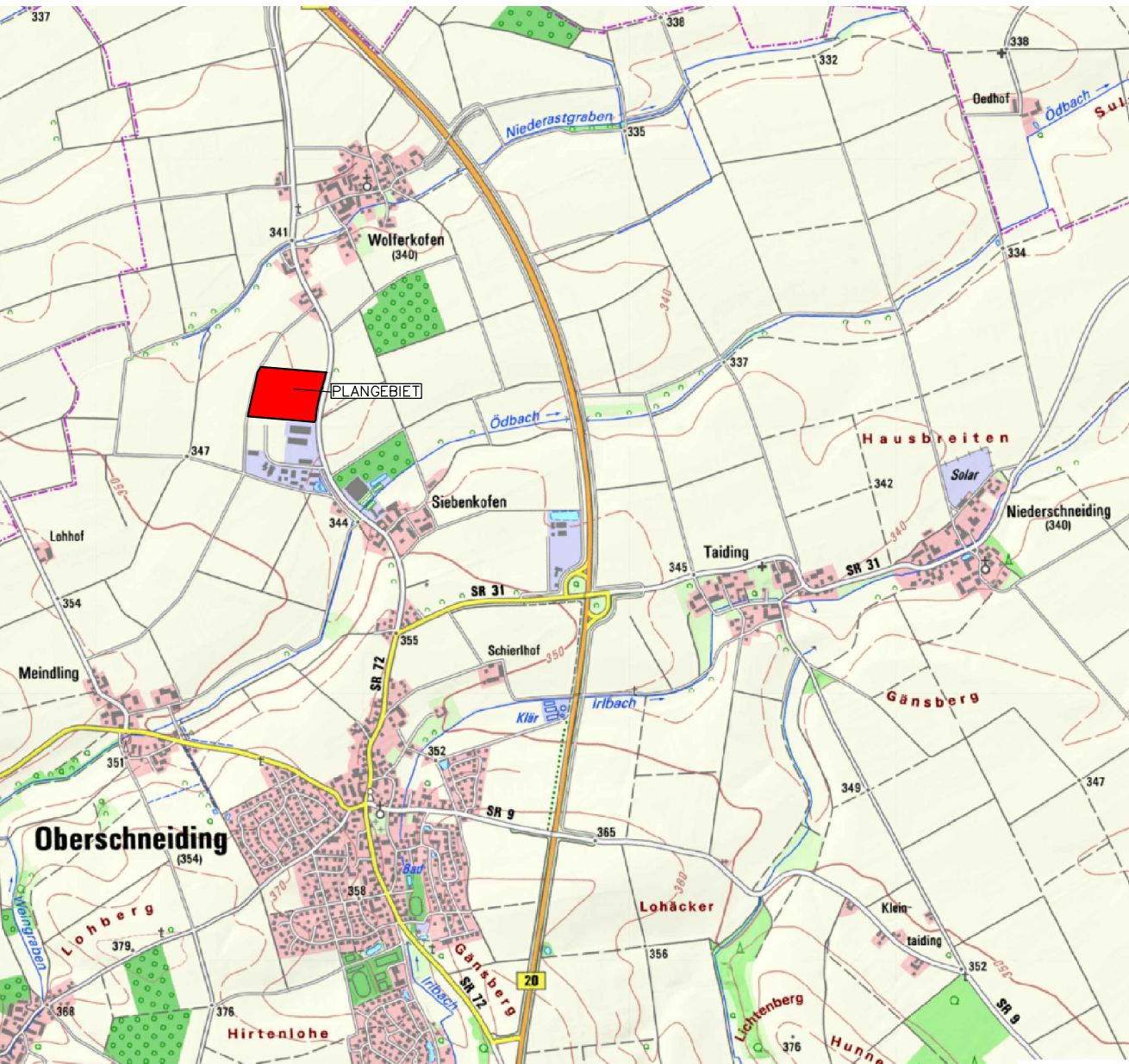
- Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein und Flurstücksnummer**
- Höhenlinien in Meter ü. NHN**
- Gehölzbestand**
- Anbauverbotzone ab befestigtem Fahrbahnrand der Kreisstraße SR 72**
- Nutzungsschablone:**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
MAX. GRUND- FLÄCHENZAH	MAX. GESCHOSS- FLÄCHENZAH
MAX. ZULÄSSIGE ATTIKAHÖHE	BEZUGSHÖHE IN METER Ü. NHN FÜR ATTIKAHÖHE
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- mit Grünordnungs- plans Sondergebiet Photovoltaikanlage "Siebenkofen" - Teilfläche 1 und 2 - derzeit in Aufstellung -**

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bodendenkmäler lt. Bayerischem Denkmalatlas**
- Hauptversorgungs - und Hauptabwasserleitungen, hier: bestehende Wasser- leitung, wird außerhalb des Geltungsbereichs verlegt unterirdisch**
- neuer Wasserleitungsverlauf**
- wassersensibler Bereich lt. BayernAtlas**

ÜBERSICHTSLAGEPLAN, M=1:25.000



**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET (GE) "SIEBENKOFEN II"**

GEMEINDE: OBERSCHEIDUNG
LANDKREIS: STRAUBING-BÖGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplans in der Fassung vom 02.12.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplans in der Fassung vom 02.12.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Planunterlagen im Rathaus, Pfarrer-Handwerker-Platz 4, 94363 Oberschneiding, Bauamt während der allgemeinen Geschäftszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Die Gemeinde Oberschneiding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

OBERSCHEIDUNG, den
Ewald Seifert (Erster Bürgermeister)

OBERSCHEIDUNG, den
Ewald Seifert (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- mit Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan 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.

OBERSCHEIDUNG, den
Ewald Seifert (Erster Bürgermeister)

PLANVERFASSER

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

25-84

Entwurf

02.12.25 Vorentwurf HÜ/HG

Bea. September 2025 HÜ/HG