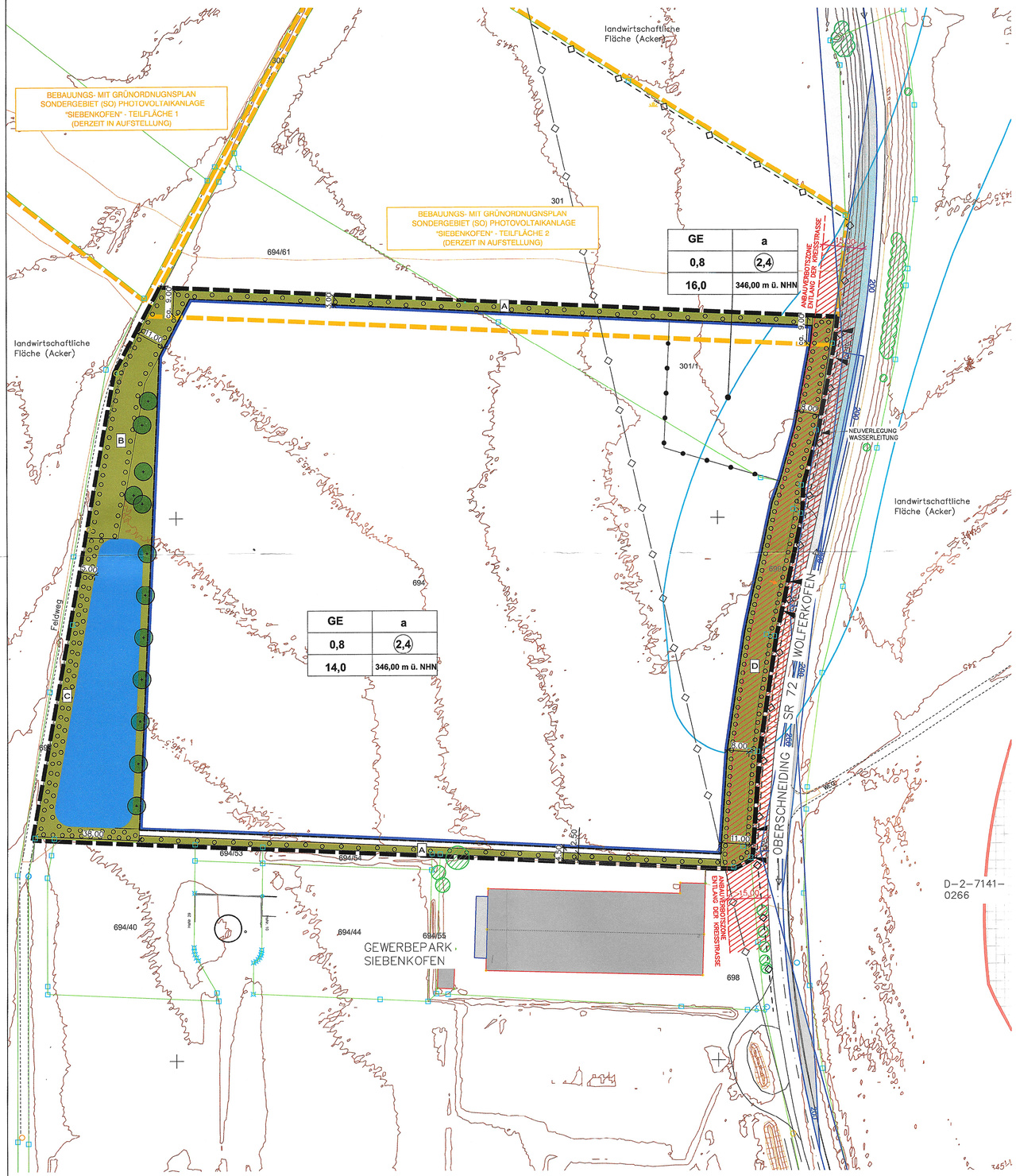
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET (GE) "SIEBENKOFEN II"



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **GE** — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 (2,4) — maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2.2 0,8 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.3 14,0 / 16,0 — Max. zulässige Gebäudehöhe in Meter

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 a — abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO ohne beschränkung der Gebäudelängen, jedoch mit vertikaler oder horizontaler Gliederung mind. alle 50 m

3.2 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1 - 10 - Ein- und Ausfahrtsbereiche mit Längenangaben in Meter

5. Grünflächen

5.1 Zu begrünende Fläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

6.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Zu pflanzende Einzelbäume mit Standortfestlegung. Artenauswahl gemäß textliche Festsetzungen 3.1.5 bis 3.1.7.

7.2 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, Pflanzzonenbreite 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, Pflanzzonenbreite 11,00 m

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

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

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB Fl.Nrn. 301/1, 694 und 699, Gmkg. Wolferkofen

8.2 zulässige Dachformen:

FD Flachdach

PD Pultdach bzw. versetztes Pultdach

SD Satteldach

8.3 346,00 m ü NHN — Höhenbezugspunkt zur Bemessung max. zulässigen Gebäudehöhe

8.4 4,0 — Maßangabe in Meter

8.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Gebäudehöhe

II. PLANLICHE HINWEISE

1. 694 — Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein und Flurstücksnummer

2. 346 — Höhenlinien in Meter ü. NHN

3. Gehölzbestand

4. Anbauverbotszone ab befestigtem Fahrbahnrand der Kreisstraße SR 72

5. Nutzungsschablone:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
MAX. GRUND-FLÄCHENZAHL	MAX. GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
MAX. ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE	BEZUGSHÖHE IN METER Ü. NHN FÜR ATTIKA-HÖHE

6. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- mit Grünordnungs-plans Sondergebiet Photovoltaikanlage "Siebenkofen" - Teilfläche 1 und 2 - derzeit in Aufstellung - Anfahrsichtfeld 3m / 200m gemäß RAST 06

7. 200 / 200 / 3

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

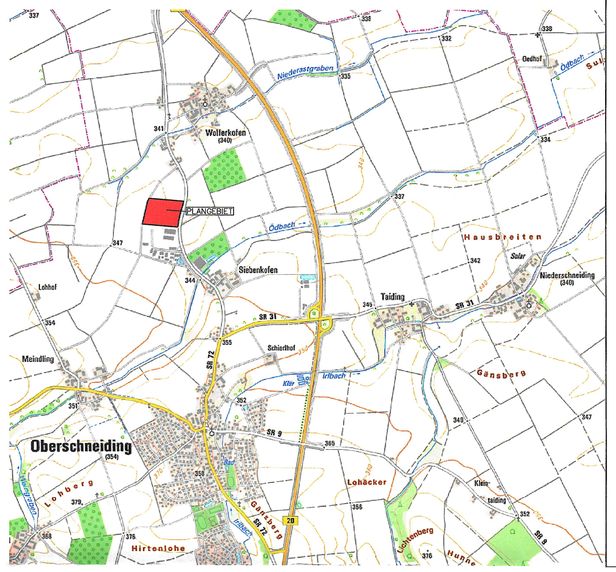
1. Bodendenkmäler lt. Bayerischem Denkmalatlas

2. Hauptversorgungs - und Hauptabwasserleitungen, hier: bestehende Wasser-leitung, wird außerhalb des Geltungsbereichs verlegt unterirdisch

3. neuer Wasserleitungsverlauf

4. wassersensibler Bereich lt. BayernAtlas

ÜBERSICHTSLAGEPLAN, M=1:25.000



MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:

© Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ERGÄNZUNGEN:

Ergänzungen des Baubestandes der topografischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte 2025 (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.

NACHRICHLICHE 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.

01.04.26	Satzung	HG
09.02.26	Entwurf	HG
02.12.25	Vorentwurf	HÜ/HG
Bea.	September 2025	HÜ/HG

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

GEMEINDE: OBERSCHNEIDING
LANDKREIS: STRAUBING–BOGEN
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 18.12.2025 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 19.12.2025 bis 30.01.2026 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 19.12.2025 bis 30.01.2026 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungs– mit Grünordnungsplans in der Fassung vom 09.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2026 bis 25.03.2026 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2026 bis 25.03.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Planunterlagen im Rathaus, Pfarrer–Handwercher–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 01.04.2026 den Bebauungs– mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.04.2026 als Satzung beschlossen.

OBERSCHNEIDING, den 23.06.26
Erwin Seifert (Erster Bürgermeister)
Konrad Schmerbeck

Ausgefertigt:

OBERSCHNEIDING, den 23.06.26
Erwin Seifert (Erster Bürgermeister)
Konrad Schmerbeck

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs– mit Grünordnungsplan wurde am 30.06.26 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.

OBERSCHNEIDING, den 30.06.26
Erwin Seifert (Erster Bürgermeister)
Konrad Schmerbeck

PLANVERFASSER 25–84

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