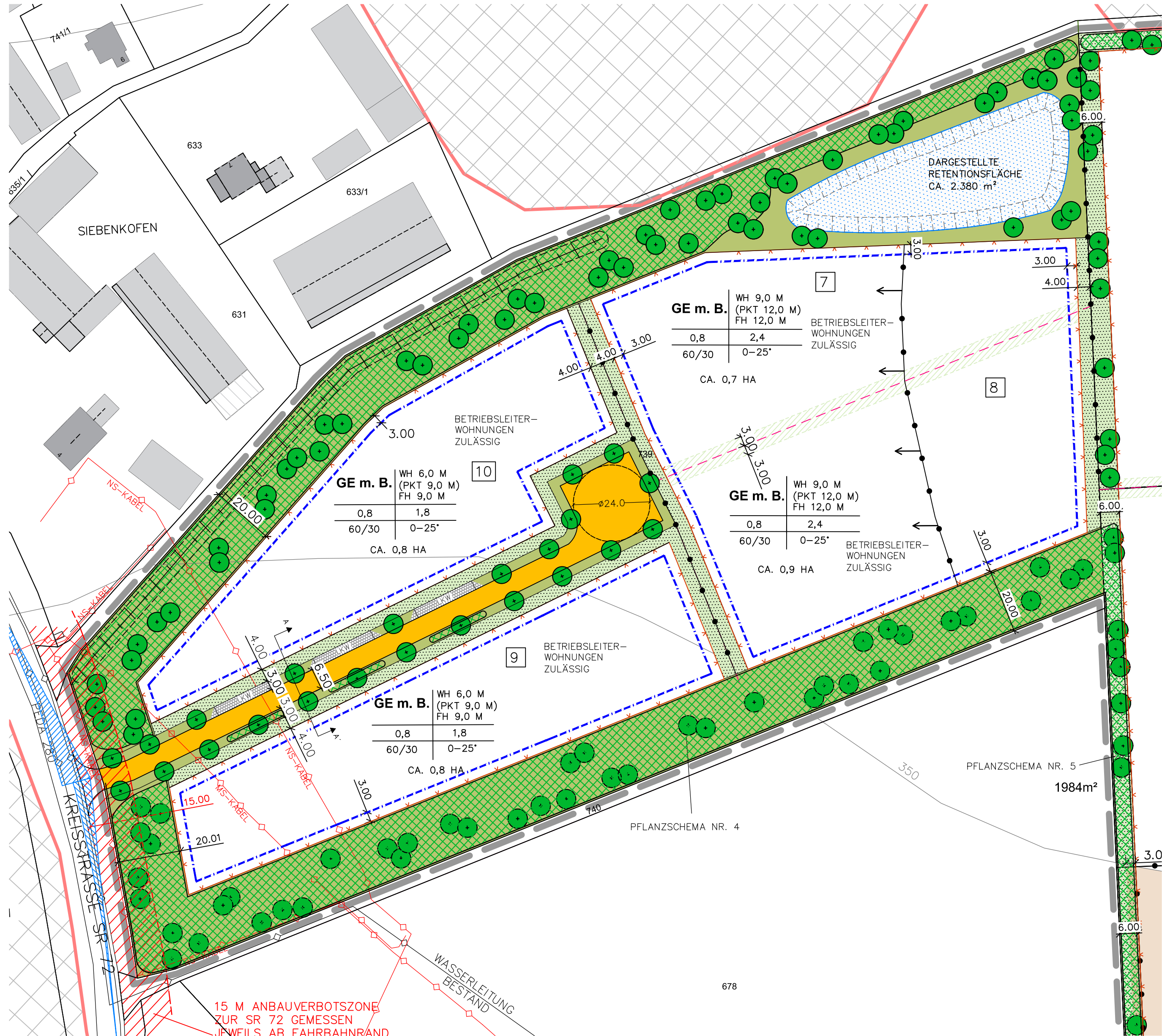
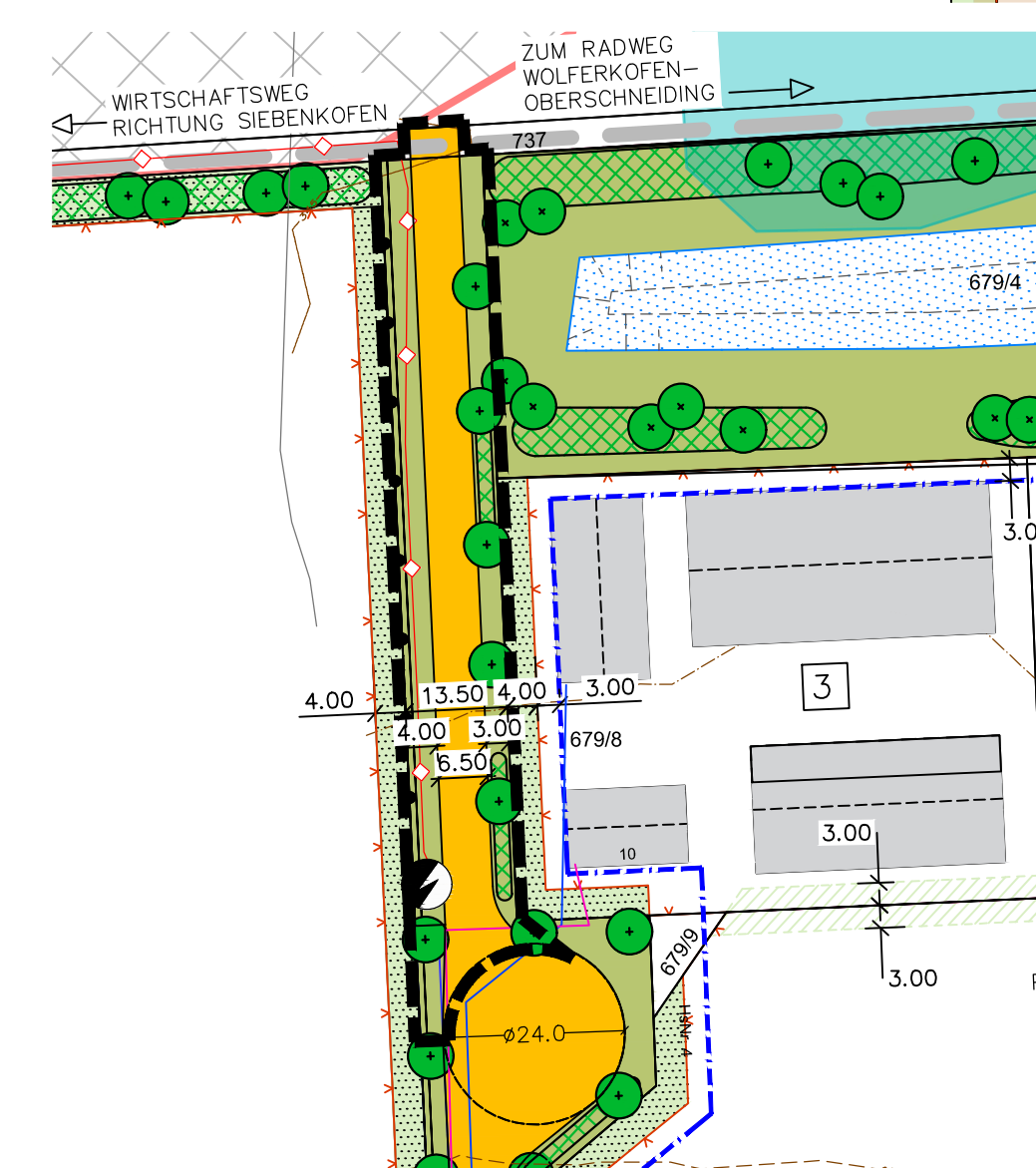
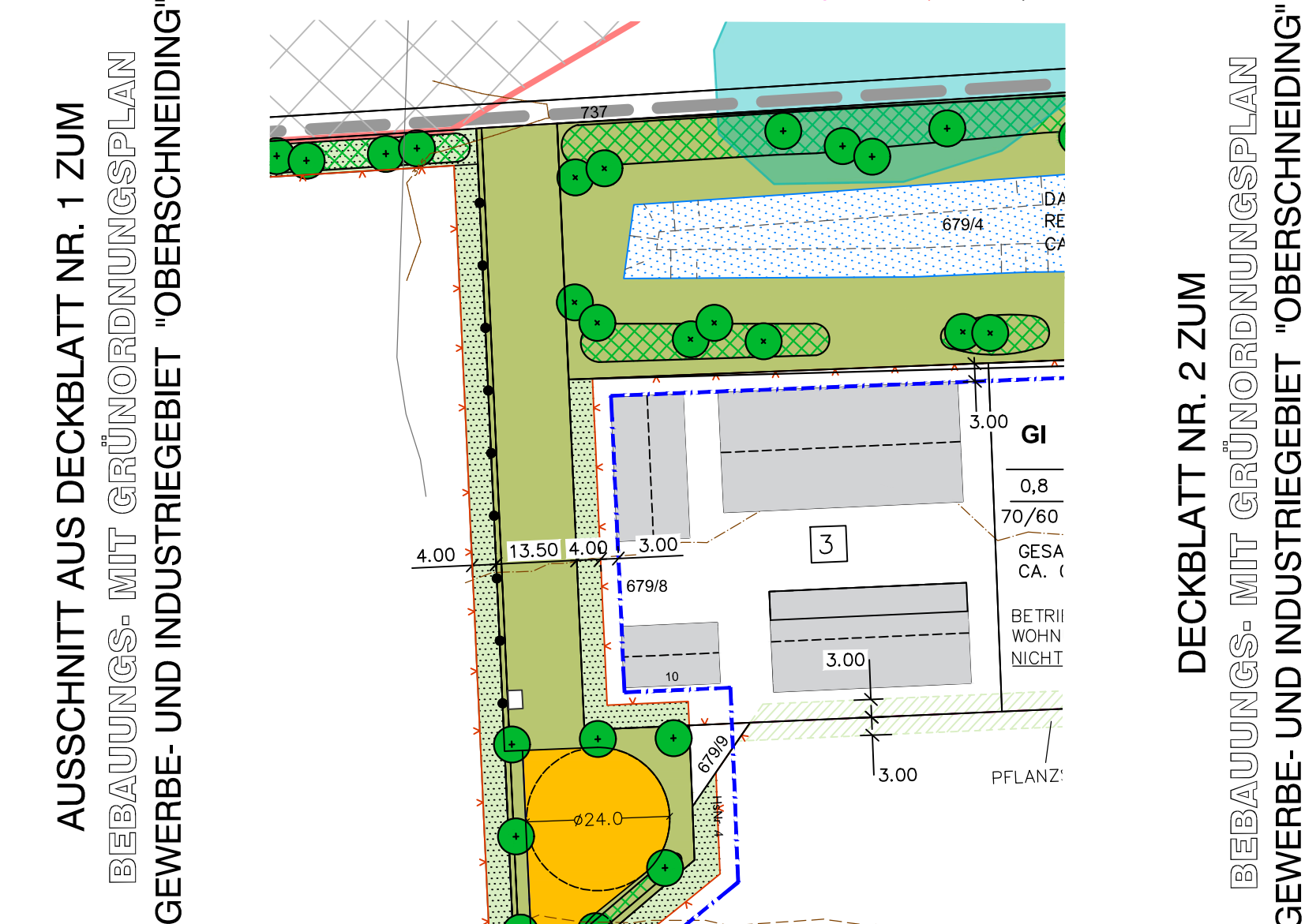
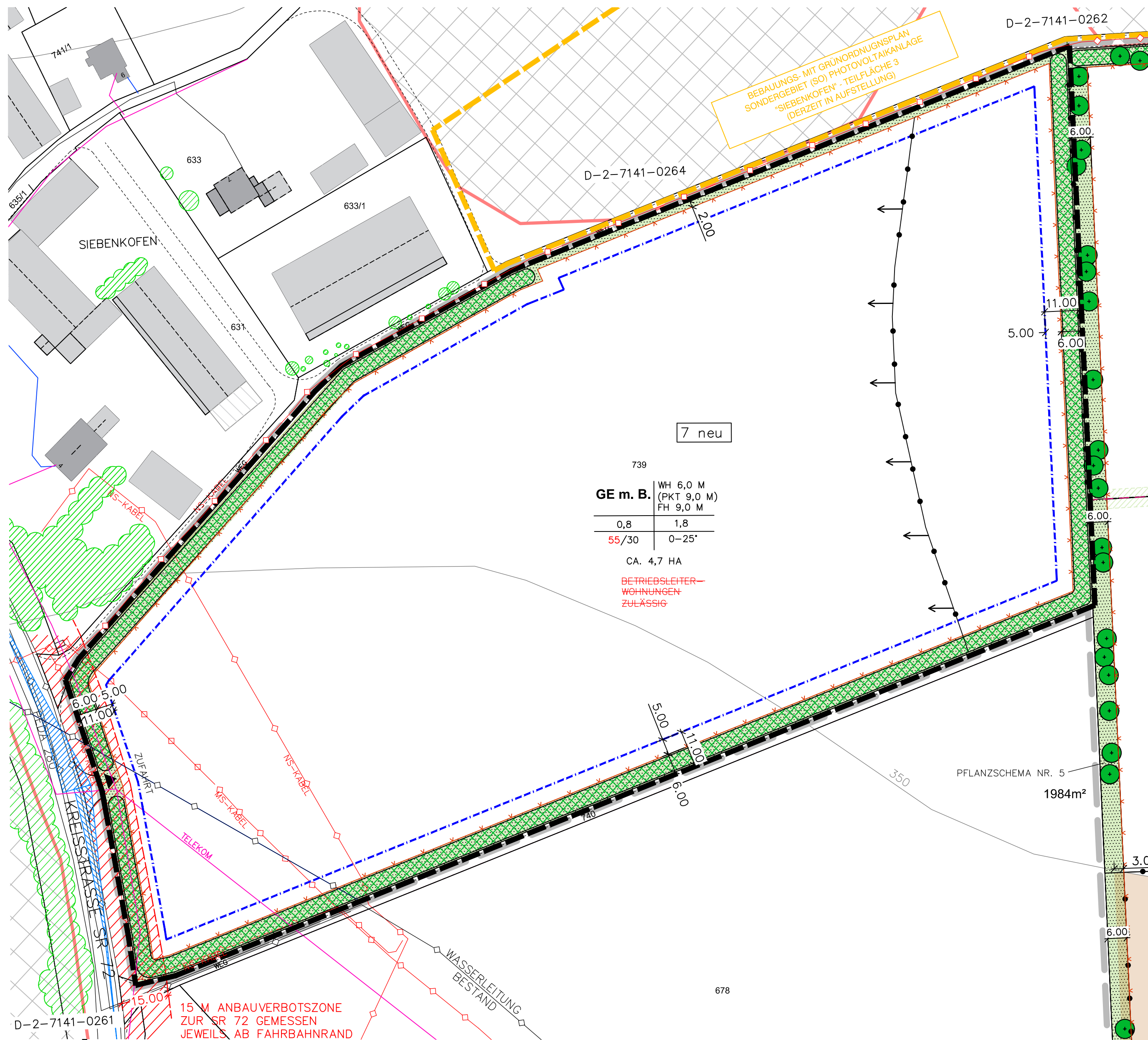


AUSSCHNITT AUS DECKBLATT NR. 1 ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET "OBERSCHNEIDUNG"



DECKBLATT NR. 2 ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET "OBERSCHNEIDUNG"



FOLGENDE ÄNDERUNGEN FÜR PARZELLE 7 IN ROTER SCHRIFT:

I. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **GE m. B.** GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET (GE m. B.) NACH § 8 BAUNVO, ZULÄSSIG SIND NICHT ERHEBLICH BELÄSTIGENDE GEWERBEBETRIEBE, ALLER ART, **EINSCHLIESSLICH ANLAGEN ZUR ERZEUGUNG VON STROM AUS SOLARER STRAHLUNGSENERGIE, LAGERHÄUSER, LAGERPLATZ, ÖFFENTLICHE BETRIEBE, GESCHÄFTS-, BÜRO- UND VERWALTUNGS- UND WERKSTÄTTEN 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** GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET (GE) NACH § 8 BAUNVO, ENTFÄLLT!
- 1.3 **GI** INDUSTRIEGEBIET (GI) NACH § 9 BAUNVO, ZULÄSSIG SIND GEWERBEBETRIEBE, LAGERHÄUSER, LAGERPLATZ, 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 VORGESCHLAGENEN 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 NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL, GETRÄNKE) BEIHALTEN UND EIN ZWEITER EINZELHANDELSBETRIEB SOLL EIN WEITERES SORTIMENT AUS DEN IN DER ANLAGE 2 DES LEP 2013 GENANNTE BEREICHEN DES INNENSTADTBEDARFES ODER SONSTIGEN BEDARFES ABDECKEN (ABER KEINE NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL, GETRÄNKE).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1	NUTZUNGSSCHABLONE:	WANDHÖHE (WH) (PUNKTUELLE HÖHE - PKT.) (VARIABLE - VAR.) (S. ZIFF. 2.1 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT)
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	FIRSTHÖHE (FH) HÖCHSTWERT 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	ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
	NUTZBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1 **BAUGRENZE** - DIE BAULICHEN ANLAGEN SOWIE NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO UND GEBÄUDICHKEITEN GEM. ART. 6 (9) BAYGO SIND NUR INNERHALB DER FESTGESETZTEN BAUGRENZEN ZULÄSSIG.
- ZUGLEICH ABGRENZUNG DER EMISSIONSBEZUGSFLÄCHEN FÜR DIE BERECHNETEN EMISSIONSKONTINGENTE.
- 3.2 **ZAUNLINIEN** INNERHALB DER 4M BREITEN PRIVATEN GRÜNLÄCHEN ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE FÜR PARZELLE 7 GILT: INNERHALB DER 5 BZW. 2 M BREITEN GRÜNLÄCHE

4. VERKEHRSLÄCHEN

- 4.1 **ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE** BITUMINÖSE BEFESTIGUNG ZULÄSSIG
- 4.2 **ÖFFENTLICHER MEHRZWECKSTREIFEN** MIT KLEIN- ODER MITTELKRONIGEN BÄUMEN UND STRAUCHPFLANZUNGEN, WIESENSTREIFEN, BETRIEBSZUFÄHRTEN
- 4.3 **LKW-PARKBUCHTEN** MIT WEITFUGIG VERLEGTEM, GROSSFORMATIGEM PFLASTER MIT SPLIT- ODER RASENFUGEN
- 4.4 **15 M BZW. 20 M ANBAUVERBOTSZONEN** ZU DEN BEIDEN KREISSTRASSEN BZW. ZUR BUNDESSTRASSE, GEMESSEN JEWEILS AB FAHRBAHN RAND
- 4.5 **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/STROM WASSER** UNTERIRDISCH
- 5.2 **PUNKT-ZU-PUNKT RICHTFUNKTRASSE** DER TELEFONICA O2 MIT BEIDSEITIGEM SCHUTZSTREIFEN = BESCHRÄNKUNGSBEREICH
- MAX. HÖHE 15 M (AUCH FÜR BAUKRÄNE U.A. BAUKONSTRUKTIONEN)
- 5.3 **TELEKOM-LEITUNG**
6. **FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
- 6.1 **TRAFOSTATION**

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

- 7.1 **ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN**
- 7.2 **ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME** MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES, ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- 7.3 **ZU PFLANZENDE GEHÖLZE** AUS HEISTERN UND STRÄUCHERN, ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- ENTLANG DER GELTUNGSBEREICHSGRENZEN VOLLSTÄNDIG BEPFLANZT
- IM BEREICH DER MEHRZWECKSTREIFEN AUF MIN. 1/3 DER JEWEILIGEN PARZELLENLÄNGEN, IN MEHREREN GRUPPEN GLEICHMÄSSIG VERTEILT.
- 7.4 **REGENRÜCKHALTEBECKEN** FÜR NIEDERSCHLAGSWASSER, DIMENSIONIERUNG GEMÄSS ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
- 7.5 **PRIVATE GRÜNSTREIFEN** IM ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHEN MEHRZWECKSTREIFEN **BZW. ALS RANDEINGRÜNUNG**, MIN. 4 M BREIT, MIN. AUF 2/3 DER JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN 3-REIHIG BEPFLANZT.
- FÜR PARZELLE 7 GILT: MIN. 6 M BREIT, AUF 100 % DER GEM. PLANZEICHEN 1.6.3 DARGESTELLTEN LÄNGE 2-REIHIG BEPFLANZT.
- ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT.
- 7.6 **PRIVATE GRÜNSTREIFEN** ENTLANG GEMEINSAMER SEITLICHER GRUNDSTÜCKSGRENZEN, MIN. 3 M BREIT, MIN. AUF 2/3 DER JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN 2-REIHIG BEPFLANZT.
- ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT.
- 7.7 **DER PUNKT "VI. BEISPIELHAFTE PFLANZSCHEMATA" GILT HIERMIT ALS FESTGESETZT. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG SIEHE DECKBLATT NR. 1**

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 8.1 **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB);** CA. 16,9 HA
- 8.2 **ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN**
- 8.2a **ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN** HÖHE MIN. 2 M ÜBER DERZEITIGEM GELÄNDE
- 8.3 **LÄRMSCHUTZMASSNAHME, GGF. WALL-WAND-KOMBINATION** HÖHE MIN. 2 M ÜBER DERZEITIGEM GELÄNDE
- 8.4 **BEREICH FÜR ABGRABUNG BIS 3,25 M AB URGELÄNDE**
- 8.5 **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES DECKBLATTES NR. 2 ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN (§ 9 ABS. 7 BAUGB)**

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !

III. PLANISCHE HINWEISE

1. **MASSANGABEN**
2. **FLURSTÜCKSGRENZEN**
3. **739** FLURSTÜCKSNUMMER
4. **VORH. GEHÖLZE** AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE
5. **MÖGLICHE PARZELLIERUNGEN**
6. **HÖHENLINIEN** (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS BAYERN-ATLAS/LT. GELÄNDAUFMASS ZEICHENBÜRO RAB)
7. **WASSERSENSIBLER BEREICH** NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM INFORMATIONSSYSTEM FÜR ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETE GEBIETE IN BAYERN
8. **BEKANNTE BODENDECKMÄLER**
- D-2-7141-0261 SIEDLUNGEN DER LINEARBANDKERAMIK, DES MITTELNEOLITHIKUMS (STICHBANDKERAMIK, GRUPPE OBERLAUTERBACH), DES JUNGNEOLITHIKUMS (MÜNCHSHÖFENER GRUPPE), DER FRÜHEN BRONZEZEIT, DER URNENFELDERZEIT, DER HALTSTATTZEIT, DER SPÄTEN LATÉNEZEIT UND DER RÖMISCHEN KAISERZEIT.
- D-2-7141-0262 SIEDLUNG DER BRONZEZEIT
- D-2-7141-0264 SIEDLUNGEN DER LINEARBANDKERAMIK, DES MITTELNEOLITHIKUMS (STICHBANDKERAMIK, GRUPPE OBERLAUTERBACH), DES JUNGNEOLITHIKUMS (MÜNCHSHÖFENER GRUPPE), DES SPÄTEN BRONZEZEIT, DER URNENFELDERZEIT, DER HALTSTATTZEIT, DER SPÄTEN LATÉNEZEIT SOWIE DER RÖMISCHEN KAISERZEIT.

IV. FLÄCHENÜBERSICHT (CA. ANGABEN)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN	3.775 M²		
ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN; DAVON	10.013 M²		
– RANDEINGRÜNUNG, 6/8 M BREIT	6.929 M²		
– MEHRZWECKSTREIFEN MIT BAUM-/STRAUCHPFLANZUNG	1.834 M²		
– GRÜNLÄCHEN UM DAS REGENRÜCKHALTEBECKEN	1.250 M²		
REGENRÜCKHALTEBECKEN, EIGENTLICHE RETENTIONSFLÄCHE	1.660 M²		
GEWERBE– UND INDUSTRIEFLÄCHEN; DAVON	153.552 M²		
– PRIVATE GRÜNSTREIFEN	16.226 M²		
GESAMTER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	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 neu	52.362 M²	47.305 M²	42.680 M²
	153.552 M²	138.182 M²	128.046 M²

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes GE/GI „Oberschneidung“ 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 2 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplanes GE/GI „Oberschneidung“ gelten folgende geänderte bzw. ergänzte Festsetzungen durch Text im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

DECKBLATT NR. 2
ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET "OBERSCHNEIDUNG"

GEMEINDE: OBERSCHNEIDUNG
LÄNDER: NIEDERBAYERN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.09.2024 die Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 2 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Deckblattes in der Fassung vom 25.09.2024 hat in der Zeit vom 30.10.2025 bis 05.12.2025 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Deckblattes in der Fassung vom 25.09.2024 hat in der Zeit vom 30.10.2025 bis 05.12.2025 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 07.07.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 07.07.2026 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, Planer-Handwerker-Platz 4, 84383 Oberschneidung, Baumt während der allgemeinen Geschäftszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal zugänglich gemacht.

Die Gemeinde Oberschneidung hat mit Beschluss des Gemeinderats vom das Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

OBERSCHNEIDUNG, den
Konrad Schmerbeck (Erster Bürgermeister)

OBERSCHNEIDUNG, den
Konrad Schmerbeck (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt wurde am gem. § 10 Abs. 3 S. 1 Nr. 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. 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.

OBERSCHNEIDUNG, den
Konrad Schmerbeck (Erster Bürgermeister)

AUFGESTELLT

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Elgo-Brändström-Strasse 3, 84327 Bogen
info@heigl.de | www.heigl.de

24-104

Satzung		
Entwurf	07.07.2026	HG
Vorentwurf	25.09.2024	KA/HG
Anlass	Fassung vom	von