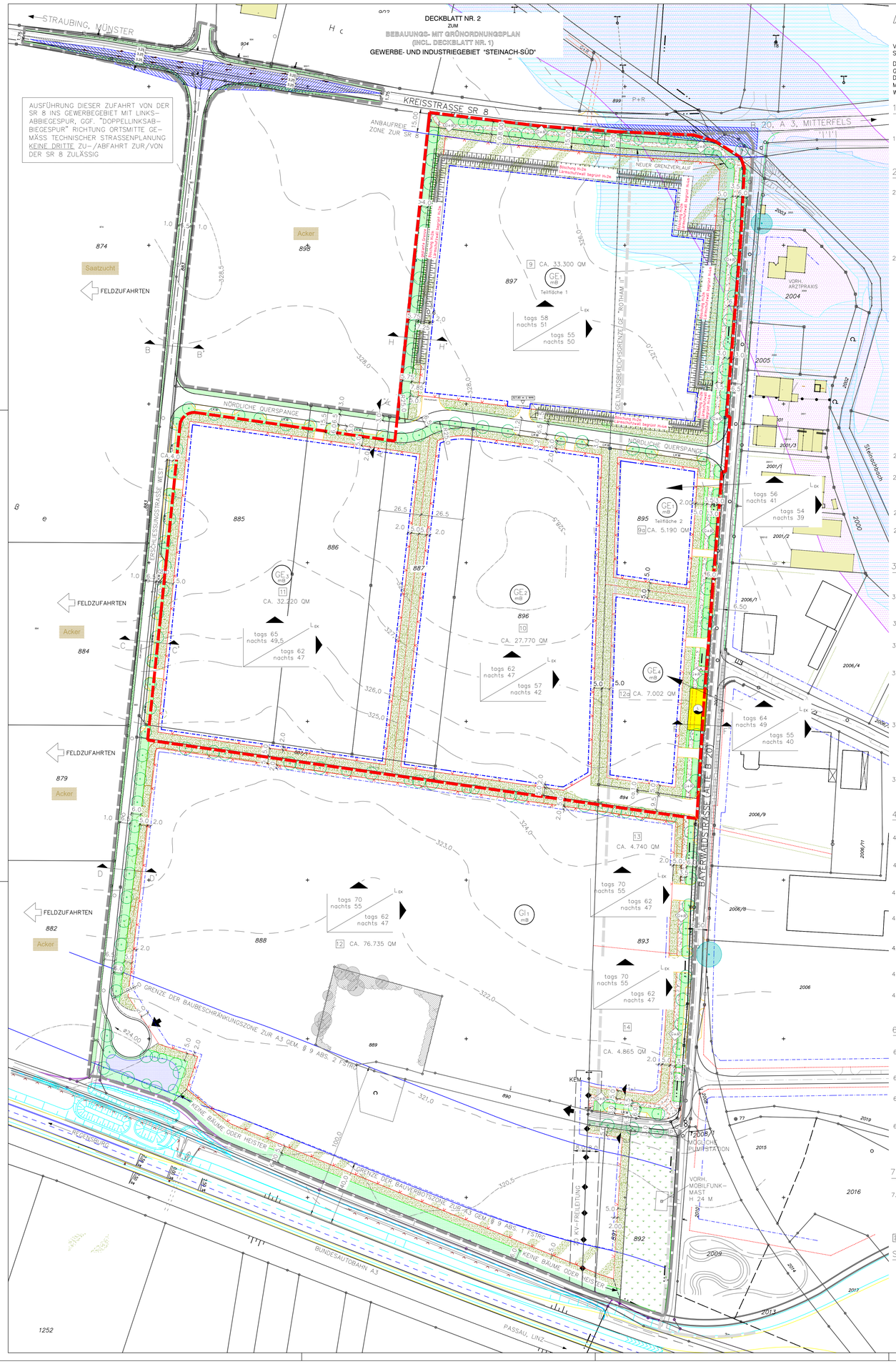



# A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

VORLIEGENDES DECKBLATT NR. 2 ERGÄNZT DEN BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN SOWIE DAS DECKBLATT NR. 1.

DIE BISHERIGEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLANES GE/GI STEINACH-SÜD I. D. F. DES SATZUNGSBESCHLUSSES VOM 16.05.2013 SOWIE DES DECKBLATTES NR. 1 I. D. F. DES SATZUNGSBESCHLUSSES VOM 23.05.2019 BEHALTEN MIT AUSNAHME DER NACHFOLGENDEN NEUEN ODER ERGÄNZTEN FESTSETZUNGEN WEITERHIN IHRE GÜLTIGKEIT.

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 GE1-o mB — GEWERBEGEBIET GEM. §8 BAUNVO MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN
– ZULÄSSIGE EMISSIONSKONTINGENTE S. PLAN!
– KEINE BETRIEBSLEITERWOHNUNGEN ZULÄSSIG

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN

2.1.1 SÄMTLICHE GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETSFLÄCHEN MIT BESCHRÄNKUNG:
MAX. WANDHÖHE: 9,00 M, PUNKTUELL MAX. 12,00 M

BEZUGSPUNKT:
FAHRBAHNMITTE DER ANGRENZENDEN ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN
AUSNAHME PARZELLE 9: AB HÖHENBEZUGSPUNKT 327,90 M

2.2 NUTZUNGSSCHABLONEN FÜR ALLE TEILFLÄCHEN

| | |
|---|---|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GE) (GI) | WANDHÖHE (WH) 9,00 M, PKT. 12,00 M |
| BAUWEISE: o / a für Parzelle 9 (s. ziff. 2.3) | GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL GFZ: 2,4 |
| DACHFORM: FREI WÄHLBAR<br>DACHNEIGUNG: 0 – 30° | GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ: 0,8<br>WEITERE ÜBERSCHREITUNGEN IN GERINGFÜGIGEM AUSMASS SIND ZULÄSSIG |
| EMISSIONSKONTINGENTE $L_{EK}$ NACH DIN 45691 FÜR ZWEI ABSTRAHLRICHTUNGEN (NACH NORDEN BZW. NACH OSTEN)<br>NACH NORDEN: $L_{EK}$ tags ..... / $L_{EK}$ nachts ..... | ~~DIE EINHALTUNG DER ZULÄSSIGEN IMMISSIONSRICHTWERTANTEILE IST DURCH EIN SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN JEDES ANSIEDLUNGSWILLIGEN BETRIEBES NACHZUWEISEN.~~ |

2.3 o — OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 BAUNVO
MIT BESCHRÄNKUNG DER GEBÄUDELÄNGEN AUF MAX. 50 M

2.4 a — ABWEICHENDE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 4 BAUNVO
OHNE BESCHRÄNKUNG DER GEBÄUDE
VETIKALER ODER HORIZONTALER GLIEDERUNG MIND. ALLE 50 M
AUSNAHME PARZELLE 9: GLIEDERUNG MIND. ALLE 65 M

2.5 BAUGRENZEN

2.6 ZAUNLINIEN
INNERHALB DER MIND. 5M BREITEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN ENTLA
DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN

## 3. VERKEHRSFLÄCHEN

3.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, BITUMINÖSE BEFESTIGUNG ZULÄSSIG

3.2 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, PFLASTERBELAG (LKW-STELLPLÄTZE)

3.3 ÖFFENTLICHER GEH- UND RADWEG WESTL. DER B 20 ALT, PFLASTERBELAG

3.4 SICHTFENSTER GEMÄSS EAE 85/95 ZIFF. 5.2.2.5 ZUR SR 8
ANNÄHERUNGSSICHT (70 km/h: 10 M/110 M)
SICHTBEHINDERUNGEN ÜBER 0,80 M AB OK FAHRBAHN SIND MIT AUSNAHME VON EINZELSTEHENDEN, HOCHSTÄMMIGEN BÄUMEN MIT EINEM ASTANSATZ ÜBER 2,50 M HÖHE UNZULÄSSIG

3.5 GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN AUSSCHLIESSLICH ZWISCHEN DEN NACH LAGE FESTGESETZTEN ÖFFENTLICHEN EINZELBÄUMEN MIT MIND. 3 M SEITLICHEM ABSTAND

3.7 ANBAUFREIE ZONE ZUR SR 8: 15 M AB FAHRBAHNRAND DER SR 8

## 4. GRÜNFLÄCHEN

4.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT AUF MIND. 70% DER JEWEILIGEN LÄNGEN

4.2 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES. ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (ÖFFENTLICH)

4.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT AUF MIND. 70% DER JEWEILIGEN LÄNGEN

4.3.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN OHNE PFLANZGEBOT (ZULÄSSIG SIND WIESENFLÄCHEN ODER STRAUCHPFLANZUNGEN) IM ANSCHLUSS AN DIE 5 M BREITEN GRÜN-/PFLANZSTREIFEN BIS ZUM INNENliegenden BÖSCHUNGSFUSS DES LÄRMSCHUTZWALLES.

4.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, DIE ZUR ÖFFENTLICHEN SEITE HIN NICHT EINGEZÄUNT WERDEN DÜRFEN

4.5 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, ENTLANG GEMEINSAMER GRUNDSTÜCKSGRENZEN

4.6 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE STANDORTFESTLEGUNG: ARTEN GEM. AUSWAHLLISTE DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (PRIVAT)

## 6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLANES (INCL. DECKBLATT NR. 1) GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET "STEINACH-SÜD"

6.2 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES DECKBLATTS NR. 2 (CA. 114.220 QM)

6.3 GEPL. LÄRMSCHUTZWALL BZW. LÄRMSCHUTZWALL/-WANDKOMBINATION, MAX. HÖHE INSGESAMT 4,00 M ÜBER HÖHENBEZUGSPUNKT 327,90 M Ü NHN

6.4 FÜR PARZELLE 9 GILT:
HÖHENBEZUGSPUNKT FÜR DIE OBERKANTE DES FERTIGFUSSBODENS, DER BEMESSUNG DER WANDHÖHE UND HÖHE DES/R LÄRMSCHUTZWALLES/-WANDES; ABWEICHUNGEN VON DIESEM HÖHENBEZUGSPUNK BIS ZU 0,10 M SIND ZULÄSSIG

## 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

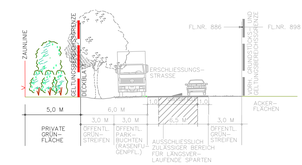
7.1 LÖSCHWASSERZISTERNE

# B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

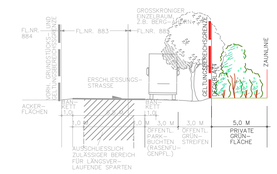
S. EIGENES GEHEFT !

# REGELQUERSCHNITTE

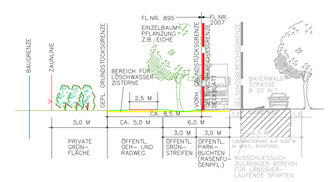
A–A' – HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE, M=1:200
(NÖRDLICHE QUERSPANGE – WESTLICHER TEIL)



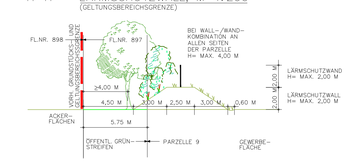

C–C'– ERSCHLIESSUNGSSTRASSE–WEST, M=1:200
(GELTUNGSBEREICHSGRENZE)




F–F'– HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE, M=1:200
(B 20 ALT – MIT STRASSENBEGLEITENDEM GEH- UND RADWEG)




H–H' – LÄRMSCHUTZWALL, M=1:200
(GELTUNGSBEREICHSGRENZE)




# C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. GEBÄUDEBESTAND: WOHN- UND NEBENGEBÄUDE GEWERBLICHE BAUTEN
2. 897 — DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN UND FLURNUMMERN
3. 325 — HÖHENLINIEN IN M.Ü.NN
4. 9 – 12a — MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSTEILUNG MIT PARZELLENNUMMER WEITERE UNTERGLIEDERUNGEN BZW. ZUSAMMENFASSUNGEN MÖGLICH
5a. LAGE DER REGELQUERSCHNITTE
6. 13 – 5,0 — MASSZAHLEN
7. GEHÖLZBESTAND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
8. DERZ. GRENZE DER B-PLÄNE GE "ROTHAM II/1" UND GE "ROTHAM II/2"
9. GEMARKUNGSGRENZE STEINACH/AGENDORF
10. WASSERSENSIBLER BEREICH
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM "INFORMATIONSDIENST ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETE GEBIETE" (IÜG)
11. HOCHWASSERGEFAHRENFLÄCHE "HQ extrem"
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM IÜG
12. HOCHWASSERGEFAHRENFLÄCHE "HQ 100"
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM IÜG
S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT ZIFF. 1.7

MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022
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 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.

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| 20.07.23 | Entwurf | HG |
| 04.05.23 | Vorentwurf | HÜ/HG |
| Geä. | Anlass | von |
| Bea. | DEZ. 2022 | HÜ |

DECKBLATT NR. 2
ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
(INCL. DECKBLATT NR. 1)
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET "STEINACH-SÜD"

GEMEINDE: STEINACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.12.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes zum Bebauungs- und Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 04.05.2023 hat in der Zeit vom 16.05.2023 bis 21.06.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauG für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 04.05.2023 hat in der Zeit vom 16.05.2023 bis 21.06.2023 stattgefunden.

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 20.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 20.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... (Fristsetzung bis ..... ) beteiligt.

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

STEINACH, den .....

Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

Ausgefertigt

STEINACH, den .....

Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

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.

STEINACH, den .....

Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

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

22–119