

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 BAUWEISE**
 0.1.1 keine Festsetzung
- 0.2 GEBÄUDE**
 0.2.1 Dachform: keine Festsetzung
 0.2.2 Dachneigung: keine Festsetzung
 0.2.3 Dachdeckung: keine Festsetzung
- 0.2.4 Wandhöhe: Traufhöhe max. 10,0 m
 Firsthöhe max. 12,0 m
 gemessen ab hergestellter Geländeoberkante (ausgenommen untergeordnete Bauteile wie Schornsteine und Silos).
- 0.3 GELÄNDEGESTALTUNG**
 Grundsätzlich sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu den unten angegebenen Werten gegenüber dem ursprünglichen Gelände zulässig.
- GE 1 Abgrabungen bis max. 2,0 m, Auffüllungen bis max. 2,0 m
 GE 2 Abgrabungen bis max. 2,0 m, Auffüllungen bis max. 2,0 m
 GE 3 Abgrabungen bis max. 1,0 m, Auffüllungen bis max. 1,0 m
 MD Abgrabungen bis max. 1,0 m, Auffüllungen bis max. 1,0 m
- Zwischen den einzelnen Gewerbezellen sind Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen erst in einem Abstand von 2,00 m zur benachbarten Parzelle zulässig.
- 0.5 EINFRIEDUNGEN**
 0.5.1 Zaunanlagen: Zulässig sind Maschendrahtzäune und einfache Metallzäune bis zu einer Höhe von 2,50 m ab OK, Gelände. Sockel sind unzulässig. Ein Zaunabstand von 0,15 m zur Geländeoberfläche (Durchlass für Kleinsäuger) ist einzuhalten.
- 0.6 ABSTANDSFLÄCHEN**
 0.6.1 Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.7 GRÜNDORDNUNG**
- 0.7.1 öffentliche Grünflächen
 Die öffentlichen Grünfläche (siehe Ziffer 9.1) ist mit Großbäumen zu bepflanzen. Als Mindestgröße sind Bäume mit einem Stammumfang von 20 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt max. 12 m.
- 0.7.2 private Grünflächen
 0.7.2.1 Zäune sind am Außenrand des Geltungsbereiches an der Innenseite der privaten Grünflächen zu führen.
 0.7.2.2 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als private Grünflächen anzulegen. Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche bzw. zusätzlich mindestens je sechs private Stellplätze ist ein Großbaum (Hochstamm 4 x v., STU 18-20) zu pflanzen.
 0.7.2.3 Randgrünung der Gewerbezellen GE 1: 1 Baumreihe aus Großbäumen. Als Mindestgröße sind Bäume mit einem Stammumfang von 20 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt max. 12 m.
 0.7.2.4 Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.7.3.1 zu verwenden.
- 0.7.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen
 0.7.3.1 Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und ist in der Begründung enthalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.8 VERKEHRSFLÄCHEN - BELÄGE**
- 0.8.1 private Stellplätze
 Die privaten PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig, z. B. mit wassergebundener Decke, Schotterrassen oder Rasenfugenpflaster, auszubilden. Für die Gewerbezellen sind Stellplatznachweise mit den Bauanträgen vorzulegen.
- 0.9 WERBEANLAGEN**
 0.9.1 Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhen der Gebäude nicht überragen. Die Größe der Werbeanlagen darf höchstens 5% der Fassadenfläche und max. 10 m² betragen.
- 10.0 IMMISSIONSSCHUTZ**
 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12
- Das Plangebiet ist nach §1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Freizeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L _{eq} (dBA) je m ²	Lex,tag	Lex,nacht
Baugruvorflur mit Emissionsbezugsfläche S _{eq}	65	50
GE 1: S _{eq} = 5.810 m ²	59	44
GE 2: S _{eq} = 3.990 m ²	59	44
GE 3: S _{eq} = 4.560 m ²	64	49

S_{eq}: Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche abzüglich der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Straßenverkehrsflächen

Die Einhaltung zulässiger Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbe- oder Industriegebietes.

11.0 NIEDERSCHLAGSWASSER

Sämtliches auf den Gewerbezellen anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist getrennt zu sammeln. Von den Parzellen wird das Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal dem Straßengraben zugeführt.

TEXTLICHE HINWEISE

- A WASSER**
 A.1 Von den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser sollte zum Schutz der natürlichen Ressourcen als Brauchwasser genutzt werden.
- B ENERGIE**
- B.1 LEITUNGSSTRASSEN
 Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von beidseits 2,50 m von Erdkabeln und Ver- und Entsorgungsleitungen vorgenommen werden, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- B.2 STRASSENBELEUCHTUNG
 Es sollte insektenfreundliche Außenbeleuchtung (z.B. LED, Natriumdampflampen) verwendet werden.
- C DENKMALSCHUTZ**
 C.1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (§ 8 Abs. 1 DSchG).
- D IMMISSIONSSCHUTZ**
 D.1 In den Einzelgenehmigungsverfahren ist ein schalltechnisches Objektgutachten mit vorzulegen. Bei offensichtlich lärmarmen Nutzungen kann eine Gutachtenstellung nach Rücksprache mit dem Landratsamt Dingolfing-Landau, Sachgebiet 422 gegebenenfalls entfallen. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch die bestehenden und geplanten Anlagen mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{eq} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{ik} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionsinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und verglichen mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethode der DIN 45691:2006-12 errechnen.
- E FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE**
 E.1 Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Eingabeplanung für Baumaßnahmen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Genehmigungsverfahren einfordert werden kann. Darin sind die Bepflanzungen, sowie die gesamte sonstige Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.
 E.2 Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Bodenaushubs, der nicht im Rahmen des Massenausgleichs wiederverwendet wird, muss mit der Eingabeplanung der uNB aufgezeigt werden.

TEXTLICHE HINWEISE

- F DACHBEGRÜNNUNG**
 F.1 Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° Dachneigung können begrünt werden. Begrünte Dächer können bis zu 50 % ihrer Fläche als Grünfläche gewertet werden.
- G EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN**
 G.1 Im Zuge des Verfahrens wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet. Es wird eine Teilfläche von Flur-Nr. 970, Gemarkung Mühlhausen, nördlich vom Planungsbereich zur Verfügung gestellt. Als Entwicklungsziel ist hier ein Lebensraumkomplex aus extensivem Grünland, randlichen Heckenstrukturen und Streubiosystemen vorgesehen. Die Entwicklungsdauer wird mit 20 Jahren festgelegt. Die Ausgleichsflächen sollen bis zum Erreichen des biologischen Entwicklungsziels fachgerecht gepflegt und geschnitten werden.
- H NATURSCHUTZ**
 H.1 Die Anlage von temporären Bauflächen hat grundsätzlich auf naturschutzfachlich unbedenklichen Flächen zu erfolgen.
 H.2 Allgemein gilt es, während der Bauphase das Bodenschutzgesetz und das Gesetz zum Schutz des Mutterbodens zu beachten.

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenvorordnung 1990

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, §§ 1 bis 11 der BauNutzverordnung - BauNVO -)
- 1.2 Gemischte Bauflächen
- 1.2.1 Dorfgebiete nach §5 BauNVO
- 1.3 Gewerbliche Bauflächen
- 1.3.1 Gewerbegebiete nach §8 BauNVO
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.1 Grundflächenzahl GRZ 0,8
- 3.5 Baugrenze
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN**
 (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 geplante Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenvorordnung 1990

- 9. GRÜNFLÄCHEN**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 9.1 öffentliche Grünfläche
- 9.2 private Grünfläche - Rand-Eingrünung u. Durchgrünung
- 9.3 private Grünflächen - Streubiosystemen -
- 9.4 Grünland extensiv, Bestand
- 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2 zu pflanzender Großbaum H 4xv STU 20 - 25
- 13.3 bestehende Bäume / Gehölze, zu erhalten

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

PLANZEICHEN ALS HINWEIS

- 16. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- 16.1 Höhenlinien, 1,25 m-Schritte, ursprüngliches Gelände
- 16.2 bestehendes Gewerbe
- 17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN**
- 17.1 Katasterfestpunkt
- 17.2 Flurstücksgrenze mit abgemerktem Grenzpunkt und Zahlennachweis
- 17.3 Flurstücksgrenze mit unabgemerktem Grenzpunkt und graphischem Nachweis
- 17.4 bestehendes Wohngebäude, oberirdisch
- 17.5 bestehendes Nebengebäude, oberirdisch
- 17.6 unterirdische Gebäude
- 17.7 Arkade, Passage, Durchfahrt
- 17.8 Grube, Schacht, Klarbecken, Silo
- 17.9 Flurstücknummern
- 17.10 Höhenlinien 10 m - Schritt 5 m - Schritt



1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Die Gemeinde Mengkofen hat in der Sitzung vom 10.03.2014 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE HAGENAU" beschlossen. In der Sitzung vom 26.10.2015 wurde die Änderung der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE HAGENAU" beschlossen. Dies wurde am 27.10.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG
 Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach §4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 13.10.2016 eine angemessene Frist vom 25.10.2016 bis 28.11.2016 gesetzt.

3. BÜRGERBETEILIGUNG
 Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 13.10.2016 hat in der Zeit vom 25.10.2016 bis 30.10.2016 stattgefunden.

4. AUSLEGUNG
 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.07.2017 wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2017 bis 2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 2017 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

5. SATZUNG
 Die Gemeinde Mengkofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE HAGENAU" gem. §10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BauBO als Satzung beschlossen.

6. INKRAFTTRETEN
 Der Satzungsbeschluss über den Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 2017 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in den Räumen der Gemeinde Mengkofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 und 4 der §§214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Mengkofen, den
 1. Bürgermeister Maier

BEBAUUNGS- UND GRÜNDORDNUNGSPLAN "GE HAGENAU"

GEMEINDE: MENCKOFEN
 LANDKREIS: DINGOLFING-LANDAU
 REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN 1:1000
 ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000



PRÄAMBEL:
 Die Gemeinde Mengkofen erlässt gemäß § 2 Absatz 1 und § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Artikel 17a Absatz 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335), Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) 1), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) und der BauNutzverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

SATZUNG.

Stand der Planung: **ENTWURF**

ARCHITEKT UND STADTPLANER

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Birmhammer
 Tel.: 08774/96996-0 Fax: 08774/96996-19
 Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

Bayreuth den 07.07.2017