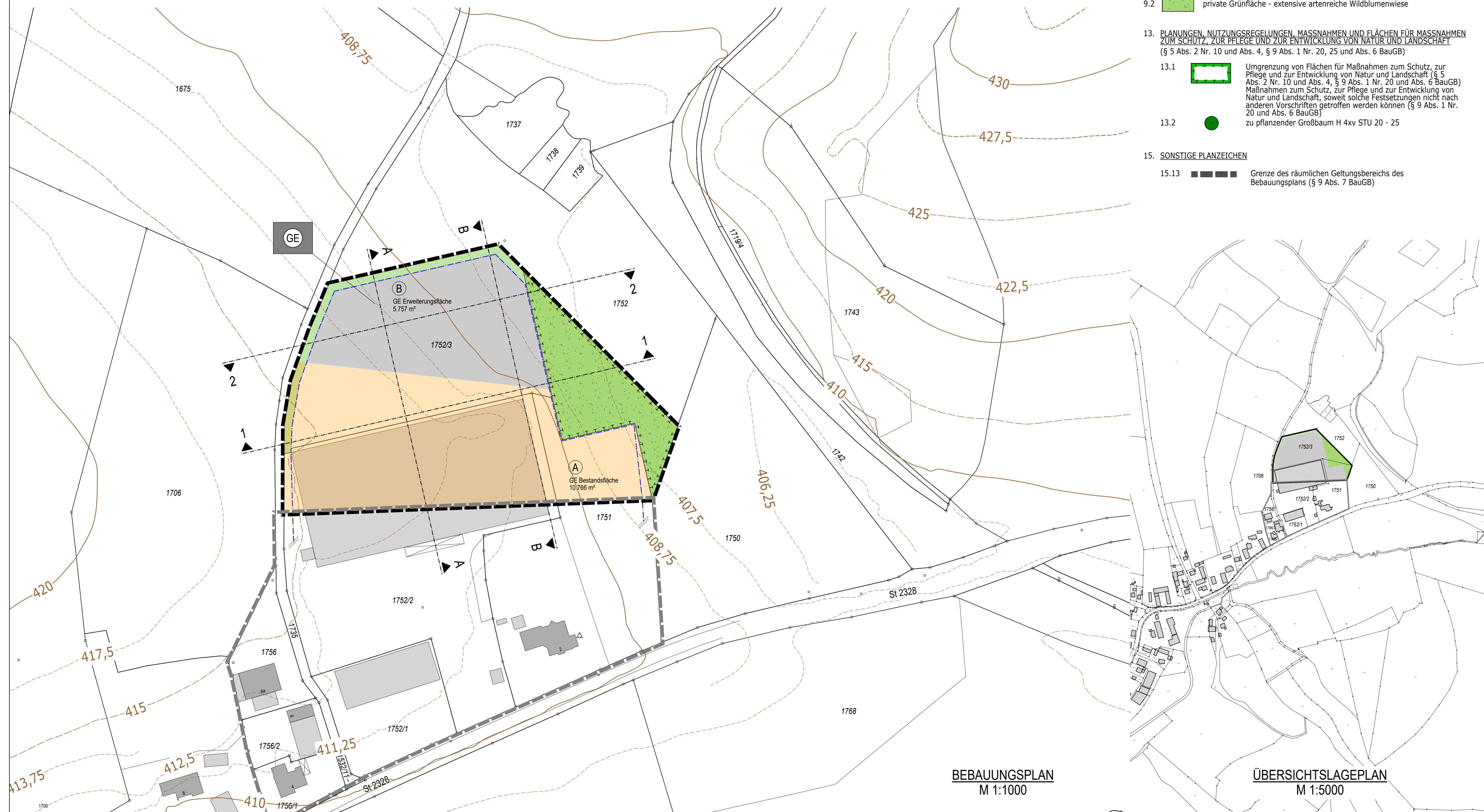


GELÄNDEPROFILSCHNITTE M 1:500



BEBAUUNGSPLAN
M 1:1000

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M 1:5000

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - , §§ 1 bis 11 der Bauzeichnungsverordnung - BauZVO -)
 - Gewerbliche Bauflächen
 - GE** Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Geschoßflächenzahl GFZ 1,2
 - Grundflächenzahl GRZ 0,8
 - Zahl der Vollgeschosse II (als Höchstmaß 2 Vollgeschosse)
 - Baugrenze o, g (offene und geschlossene Bauweise)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Abweichende Bauweise o, g (offene und geschlossene Bauweise)
 - Baugrenze
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - private Grünfläche - Ortsrandeingerüstung Baum- u. Straucharten d. potentiellen natürlichen Vegetation
 - private Grünfläche - extensive artenreiche Wildblumenwiese
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 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) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - zu pflanzender Großbaum H 4xv STU 20 - 25
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BAUNUTZUNG**
 - Zulässigkeit von Nutzungen (§ 1 Absatz 4 BauNVO)
 - Unzulässig sind Anlagen, die nach § 4 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) i. V. mit der 4. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (4. BImSchV), dort nach § 2 Abs. 1 i. V. mit Spalte 1 genehmigungspflichtig sind.
 - Unzulässig sind weitere Anlagen der Abstandsklasse I bis einschl. V der Abstandsliste zum Verdrlass d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen vom 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung
 - GE- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl max. 0,80
 - Geschoßflächenzahl max. 1,20
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II
 - Wandhöhe max. 7,0 m, gemessen von OK. vorh. Gelände
 - Bauweise

offene und geschlossene Bauweise
 - Überbaubare Grundstücksfläche

einfache Darstellung im Plan
 - Private Grünflächen

siehe Darstellung im Plan
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - Dachform: Satteldächer, Pultdächer 5° bis 30°
 - Dachneigung: Dachpfannen naturrot
 - Dachdeckung: Bleckdeckung rot

Der Einbau von Sonnenkollektoren ist zulässig und mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen, darf die Wandhöhe nicht um mehr als 3,0 m überschreiten
 - Dachaufbauten: Gauen oder Zwerchgiebel sind unzulässig
 - Dachüberstände: Traufe 0 bis 90 cm

PLANZEICHEN ALS HINWEIS

16. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Höhenlinien, 1,25 m-Schritte, ursprüngliches Gelände
- KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN**
 - Katasterfestpunkt
 - Flurstücksgrenze mit abgemarktem Grenzpunkt u. Zahlennachweis
 - Flurstücksgrenze mit unabgemarktem Grenzpunkt und graphischem Nachweis
 - bestehendes Wohngebäude, oberirdisch
 - bestehendes gewerbliches Wirtschafts- und Nebengebäude, oberirdisch
 - unterirdische Gebäude
 - Arkade, Passage, Durchfahrt
 - Grube, Schacht, Klarbecken, Silo
 - 735/23 oder 735/23 Flurstücksnummern
 - Höhenlinien 440 10 m - Schritt
5 m - Schritt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Fassadengestaltung**

Alle Gebäude sind in gedeckten, pastellfarbenen Tönen zu halten. Grelle Anstriche, Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.
Die Erdgeschossfußbodenhöhe hat sich am Geländeverlauf zu orientieren.
- Werbeanlagen:**

Werbeanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufe bleiben.
Wechsel-, Blinklichtanlagen u. Sky-Beamer sind unzulässig.
Werbeanlagen sind auf den Grundstücken bis zu einer Größe von 1,20 x 2,50 m zulässig.
- Wasserversorgung:**

Untergeordnete Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Stand- und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind der Lagerverordnung entsprechend zu gestalten, ebenso Ständerflächen und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Firmen, die mehr als 15 % Lagerfläche für wassergefährdende Stoffe benötigen, müssen interne Rückhaltungen schaffen, bevor sie in das Kanalnetz einleiten.
- Einfriedigungen:**

Zulässig sind Maschendrahtzäune oder einfache Stahlkonstruktionen in grüner oder grauer Farbe mit Hinterpflanzung. Die max. Höhe des Zaunes beträgt 2,0 m.
- Abstandsflächen:**

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
- Lärm- und Immissionschutz:**

Für alle innerhalb des Gewerbegebietes zur Ausführung kommenden Nutzungen wird ein max. zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB (A) tagsüber (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) festgesetzt. Nachts ist jedoch eine Einschränkung notwendig, wobei hier ein max. flächenbezogener Schalleistungspegel von 45 dB (A) festgesetzt wird. Die Einhaltung dieser max. zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist mit der jeweiligen Objektplanung nachzuweisen, wobei darauf hingewiesen wird, dass durch bauliche Änderungen im Rahmen dieser Objektplanungen durchaus noch schallmindernde Effekte erreicht werden können, wenn dies notwendig wäre.
Die mit Staubpartikel oder schädlichen Gasen angereicherte Luft darf von den Produktionsstätten nicht ungenügend ins Freie geleitet werden.
Es sind die - technischen Regeln für gefährliche Arbeitsstoffe (TRGS 900) und die - technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) in der jeweils neuesten Fassung einzuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- GRÜNDORDNUNG**
 - private Grünflächen
 - Zur Durchgrünung sind Groß- bzw. Kleinbäume auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind geringfügige Änderungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
 - Gehölzanzahl (Ortsrandeingerüstung). 30 % der Gehölze sind als Heister, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m, zu pflanzen.
 - Bei mehr als 50 m² fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung anzubringen. Es können alle Arten von Klettergehäusen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind Kletterhilfen vorzusehen.
 - Je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.
 - Die Stellplätze sind durch entsprechende Baumpflanzungen zu begrünen. Es sollen bei Längsstellplätzen pro 3 PKW 1 Großbaum, bei Senkrechtparkern pro 5 PKW 1 Großbaum und bei Blockaufstellung pro 10 PKW 1 Grpßbaum gepflanzt, dauerhaft geschützt und erhalten werden.
 - Artenliste für Gehölzplantagen
 - Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
- VERKEHRSFLÄCHEN - BELAGE**
 - private Stellplätze

Die privaten PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig, z. B. mit wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster, auszubilden.
Für die Gewerbezparkzellen sind Stellplatznachweise mit den Bauanträgen vorzulegen.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist, so weit möglich, zu versickern.

TEXTLICHE HINWEISE

- WASSER**

Von den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser sollte zum Schutz der natürlichen Ressourcen als Brauchwasser genutzt werden.
- ENERGIE**
 - LEITUNGSSTRASSEN**

Sowohl 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.
 - STRASSENBELEUCHTUNG**

Es sollte insektenfreundliche Außenbeleuchtung (z.B. LED, Natriumdampf Lampen) verwendet werden.
- DENKMALSCHUTZ**
 - Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- FREIPLÄNZEHALTUNGSPLÄNE**
 - Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Eingabplanung für Baummaßnahmen ein qualifizierter Freiflächenzustaltungsplan 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.
 - Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Bodenaushubs, der nicht im Rahmen des Massenausgleichs wiederverwendet wird, muss mit der Eingabplanung der uNB aufgezeigt werden.
- DACHBEGRÜNNUNG**
 - Gemäßigte Dächer bis 15° Dachneigung können begrünt werden.
Begrünte Dächer können bis zu 50 % ihrer Fläche als Grünfläche gewertet werden.
- AUSGLEICHSFLÄCHEN**
 - Im Zuge des Verfahrens wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet. Ausgleichsflächen werden dabei innerhalb des Geltungsbereichs, auf Teilflächen der FLNr. 1751 u. 1752/3 geschaffen.
Es ist hier die Entwicklung einer artenreichen, extensiven Wildblumenwiese vorgesehen. Die Entwicklungsdauer wird mit 10 Jahren festgelegt. Hierzu ist als Wiesensaatz ein Naturgemisch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu verwenden. Die Ausgleichsflächen sollen bis zum Erreichen des biologischen Entwicklungsziels fachgerecht gepflegt und geschnitten werden.
- NATURSCHUTZ**
 - Die Anlage von temporären Bauflächen hat grundsätzlich auf naturschutzfachlich unbedenklichen Flächen zu erfolgen.
 - Allgemein gilt es, während der Bauphase das Bodenschutzgesetz und das Gesetz zum Schutz des Mutterbodens zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1037)
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S.372)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)
- Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Mengkofen, Von-Haniel-Allee 12, 84152 Mengkofen, nach Terminvereinbarung zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.
- Alle weiteren in den Gutachten zitierten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien können bei den jeweiligen Verfassern nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

BEBAUUNGSPLANUNTERLAGEN

Der Bebauungsplan "GE - SÜSSKOFEN-ERWEITERUNG NORD" besteht aus dem Geheft mit Begründung, Umweltbericht, Liste der heimischen Gehölzarten, Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung M: 1/1000 und planlichen und textlichen Festsetzungen sowie planlichen Hinweisen zur Höhenentwicklung des Baugeländes.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Mengkofen hat in der Sitzung vom 18.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "GE - SÜSSKOFEN-ERWEITERUNG NORD" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 01.08.2018 hat in der Zeit vom 28.08.2018 bis 27.09.2018 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 01.08.2018 hat in der Zeit vom 28.08.2018 bis 27.09.2018 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 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 Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
 - Die Gemeinde Mengkofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Mengkofen, den
1. Bürgermeister Maier
- Mengkofen, den
1. Bürgermeister Maier
- Mengkofen, den
1. Bürgermeister Maier
- Mengkofen, den
1. Bürgermeister Maier
- Mengkofen, den
1. Bürgermeister Maier
- Mengkofen, den
1. Bürgermeister Maier

BEBAUUNGS- UND GRÜNDORDNUNGSPLAN "GE - SÜSSKOFEN-ERWEITERUNG NORD"

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

BEBAUUNGSPLAN 1:1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE - SÜSSKOFEN-ERWEITERUNG NORD" der Gemeinde Mengkofen wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am _____, gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich. Die Auslegung wurde ortsüblich am _____ bekannt gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE - SÜSSKOFEN-ERWEITERUNG NORD" im Rathaus der Gemeinde Mengkofen während der allgemeinen Dauer von jedermann einsehen werden kann.
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäß geltend gemachte etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE - SÜSSKOFEN-ERWEITERUNG NORD" und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und zum Flächenutzungsplan und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplans "GE - SÜSSKOFEN-ERWEITERUNG NORD" schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB). Abs. 1, Satz 1 des § 215 BauGB gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2 beachtlich sind.
Es wurde auch darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Gemeinde Mengkofen

Stand der Planung: **ENTWURF**

Datum	Name
Gez. 07.06.18	MM
Geand. 07.06.18	MM
Geand. 09.10.18	MM

ARCHITEKT UND STADTPLANER

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

Binderhammer Partner