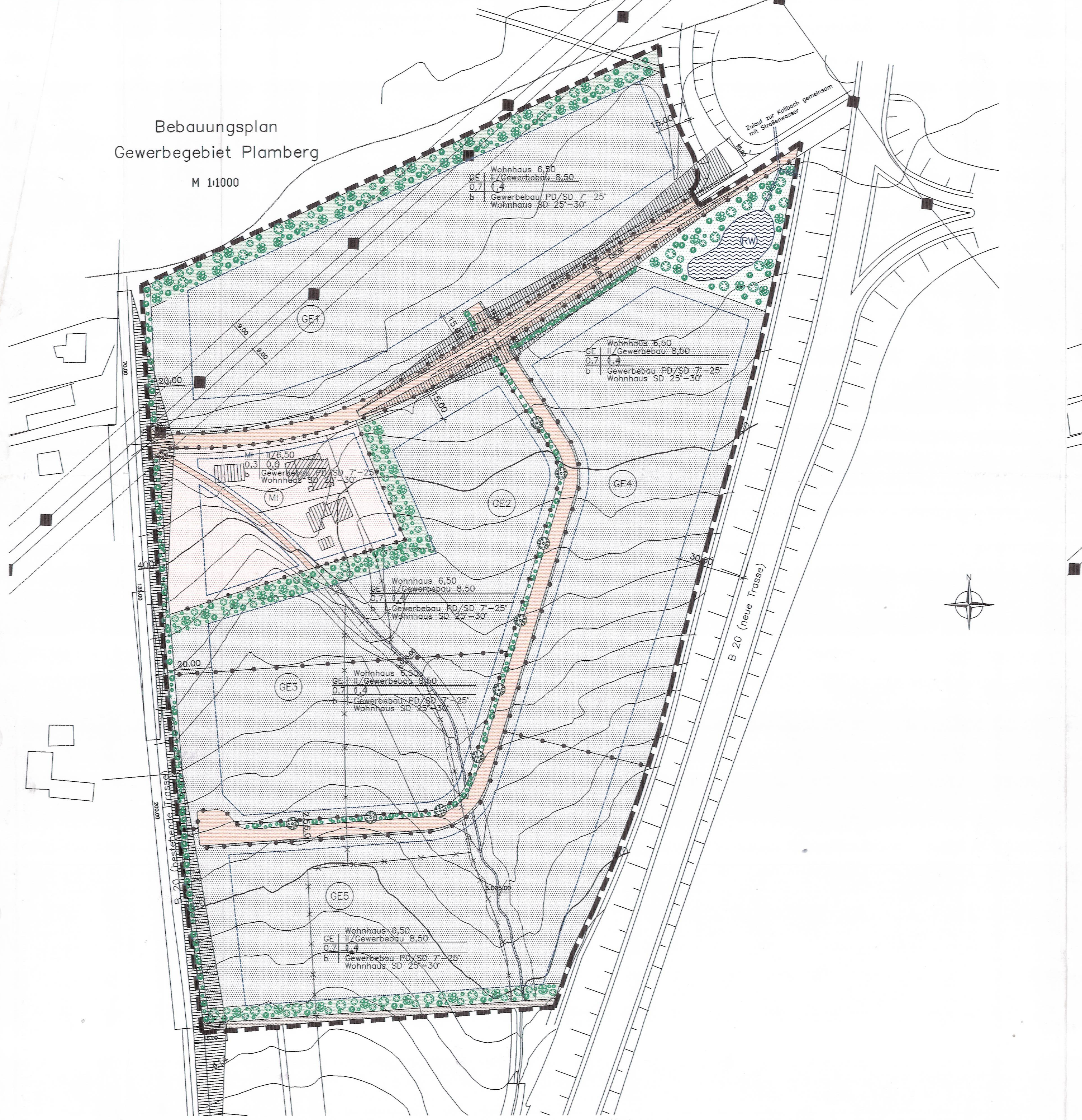
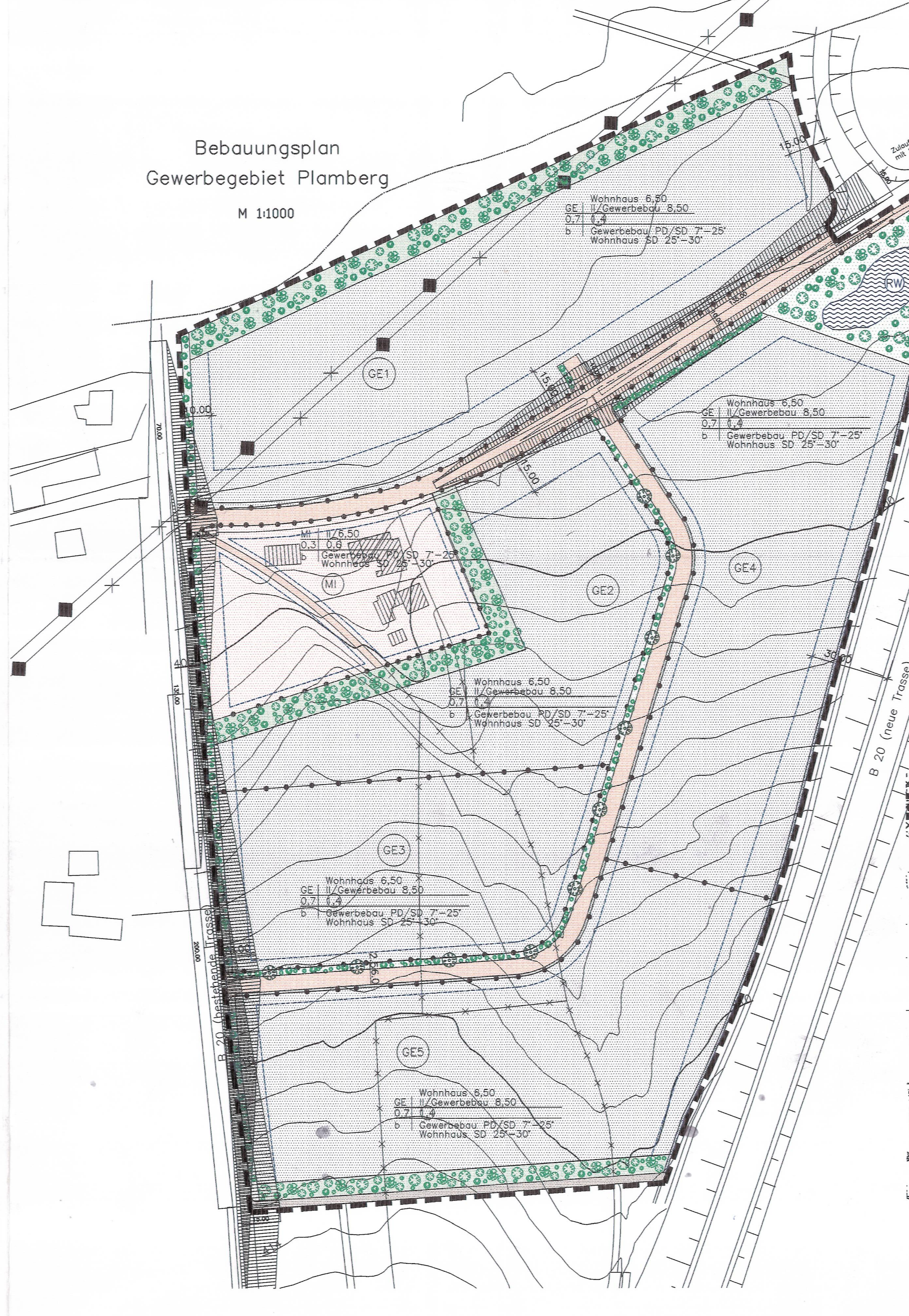
Teil 1

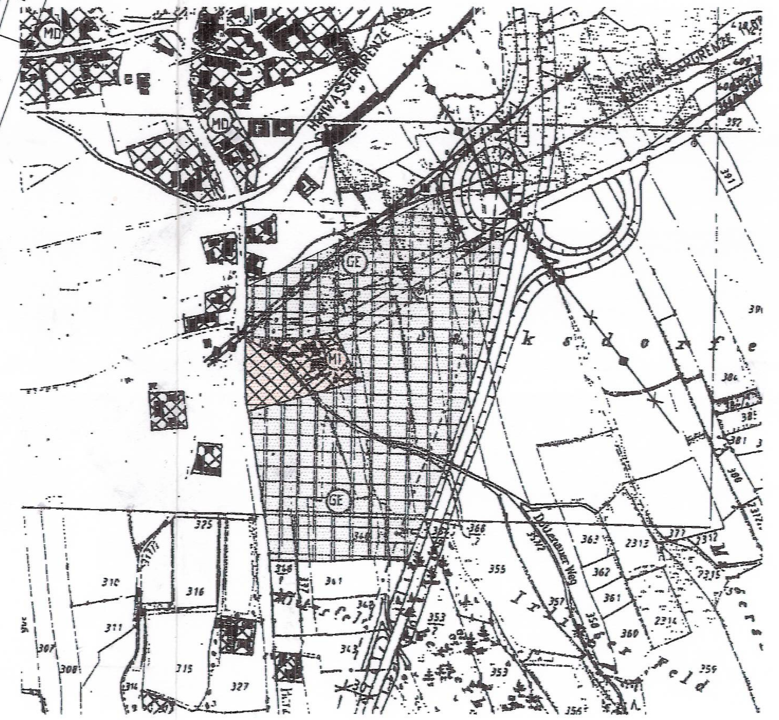
vor der Verkehrsfreigabe der neuen B 20



Teil 2

nach der Verkehrsfreigabe der neuen B 20





Übersichtsplan
M 1:5000

BEBAUUNGSPLAN:
GEWERBEGEBIET PLAMBERG

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9(2) Nr.7 BauGB
- b — besondere Bauweise (§ 22(4) BauNVO)
- Baugrenzen § 23(3) BauNVO
- Abgrenzung der Gewerbegebiete 1–5
- GE 1–5 — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Öffentliche Fahrbahnfläche § 9(1) Nr.11 BauGB
- Landwirtschaftlicher Weg 3m Breit
- Schotterrasen 1m breit
- Straßenbegrenzungslinie
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- abzubauende 20 KV–Leitung
- bestehende 20 KV–Leitung
- Höhenlinie
- Amtliche Hochwassergrenze vom 11.08.1976
- 2.00 — Maßzahl in Metern
- Sichtdreieck
- öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Öffentlich oder privat zu pflanzender einheimischer Laubbaum § 9(1) Nr.15 BauGB

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebietstyp	Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform/Dachneigung

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

- RW — Teich für Regenwasserrückhaltung und Reinigung
- Graben

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 – MaßnahmenG in der Fassung vom 01.05.1993 – BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 PflanzVO in der Fassung vom 18.12.1990 und die BayBO vom 01.06.1994

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9(1) Nr.1 BauGB

Das geplante Gebiet wird als Gewerbegebiet **(GE) (§ 8 BauNVO)** und teilweise als Mischgebiet **(MI) (§ 6 BauNVO)** genutzt.
Die Ausnahmen gemäß § 8(3) Ziffer 1 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.
Die Ausnahmen gemäß § 6(3) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr.1 BauGB

2.1 Anzahl der Vollgeschoße

II Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse § 20 BauNVO

2.2 Grundflächenzahl

2.2.1 Im GE
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,70 festgesetzt.

2.2.2 Im MI
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,30 festgesetzt.

2.3 Geschoßflächenzahl

2.3.1 Im GE
Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf 1,40 festgesetzt.

2.3.2 Im MI
Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf 0,60 festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9(1) Nr.2 BauGB)

Im Baugebiet ist eine besondere Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO zulässig.
Baukörper mit mehr als 50 m sind zulässig, zu den Grundstücksgrenzen jedoch sind die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr.2 BauGB)

Sofern die Abstandsfläche nicht im Bebauungsplan geregelt ist, gelten für die Abstandsflächen weiterhin die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung.

5. Anbaufreie Zonen entlang der best. B20 und der St 2115

Entlang der best. B20 und der St 2115 werden anbaufreie Zonen mit einer Mindestbreite von 4,50 m zum jeweiligen Fahrbahnrand angelegt, in denen keine Zäune, Parkplätze oder andere bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
Entlang der best. B 20 gilt dies nur, solange diese Strecke nicht zur Gemeindestraße abgestuft ist.

6. Stellung der Gebäude (§ 9(1) Nr.2 BauGB)

Die Firstrichtungen sind parallel zum Hang zu wählen.

7. Flächen für Nebenanlagen (§ 9(1) Nr.4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind in den privaten Grünflächen nicht zulässig.

8. Grünflächen

8.1 Ortsrandeingrünung

An der Süd– und Nordgrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Bereich der gekennzeichneten Flächen einheimische Gehölze anzupflanzen.
Die Flächen sind mit einer dreireihigen Hecke in einer Breite von 6 bis 10 m zu bepflanzen. Dieser Streifen wird als private Grünfläche vorgesehen. Für diese Bepflanzung besteht ein **Pflanzzwang**
Entlang der neuen Trasse der B20 wird kein Pflanzstreifen vorgesehen, da hier die hohe Böschung bereits bepflanzt wird.

8.2 Öffentliche Grünflächen

Im Bereich der Erschließungsstraße wird ein 2,50 m breiter öffentlicher Grünstreifen angelegt, der mit Bäumen und Sträuchern alleeartig bepflanzt wird. Im Bereich der aufgelassenen B 20, sowie in Richtung des Regenrückhaltebeckens wird ein 2,50 m breiter öffentlicher Grünstreifen angelegt, der mit Sträuchern bepflanzt wird.
Baumsorten (siehe Vorschlagsliste)

8.3 Private Grünflächen im Bereich der Grundstücke

Die privaten Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen (siehe Vorschlagsliste) Mindestens 15% der Grundstücksfläche muß als grünflächige Bepflanzung angelegt sein(Wiese,Bepflanzung).
Die Flächen sind im Bauantrag besonders darzustellen. §9(1) Nr. 15 BauGB.
Anpflanzungen zu den Nachbargrundstücken sind als dreireihige Hecke mit Bäumen auszubilden.

9. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung(z.B. Parkplätze) von mehr als 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straße unzulässig.

10. Emissionsschutz

9.1 Im Anschluß an das Mischgebiet im Geltungsbereich GE 2 sind die Gebäude so zu platzieren, daß Einfahrt und Betriebshof dadurch von der bestehenden Bebauung abgeschirmt werden.

9.2 Im Geltungsbereich von GE 2 ist Nachtarbeit (ab 22.00 Uhr) nicht erlaubt.

9.3 Im Geltungsbereich von GE 2 sind keine Betriebe zugelassen, die luftverunreinigende Stoffe ausstoßen, die im angrenzenden Mischgebiet zu wesentlichen Belästigungen führen können.

11. Zusätzliche Festsetzungen vor Verkehrsfreigabe der neuen B 20

11.1 Freihalten des Grabens
Entlang des Grabens ist ein Abstand von 5 m, gemessen ab der Böschungsoberkante des Grabens, von jeglicher Bebauung, Aufschüttung, Umzäunung und dergleichen freizuhalten.

11.2 Anschluß Erschließungsstraße GE 2–5 an die best. B 20
Die Erschließungsstraße GE 2–5 wird nicht an die best. B 20 angeschloßen.
Der Anschluß erfolgt erst, nach Verkehrsfreigabe der neuen B 20.

11.3 Abstandsflächen zur 20–KV Freileitung
Beiderseits der Freileitung muß ein Sicherheitsabstand von 9,0 m eingehalten werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fassadengestaltung:
Als Material sind Putz, Holz, sowie Metall zulässig.

2. Dachform:
Wohnhäuser:
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25 Grad und 30 Grad.
Gewerbebauten:
Zulässig sind Pult– und Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 7 Grad und 25 Grad.

3. Dachdeckung:
Die Dachdeckung der Hauptdachflächen der Wohnhäuser ist mit ziegelroten Dachsteinen auszuführen.
Für die Gewerbebauten sind Dachsteine, Blechdeckungen, Faserzementplatten und Gründächer zulässig.

4. Wandhöhe:
WH
Die Wandhöhe der Gewerbebauten ist talseitig mit maximal 8,50 m Höhe zulässig.
Die Wandhöhe der Wohnhäuser ist talseitig mit maximal 6,50 m zulässig.
Dabei wird in der Wandmitte der talseitigen traufseitigen Außenwand gemessen.
Die Wandhöhe ist der Abstand der festgesetzten Geländehöhe bis zur Oberkante der Dachhaut in der Flucht mit der Außenwand.

5. Dachgaupen:
Dachgaupen sind nur bei einer Dachneigung von 30 Grad zulässig.
Die Einzelbreiten der Gaupen dürfen maximal 2,0 m betragen.
Gesamtsumme der Einzelgaupenlänge darf maximal 1/2 der gesamten Dachlänge betragen.
Der Mindestabstand der Gaupe von der Giebelwand muß 2,0 m betragen.

6. Einfriedungen mit Zäunen

6.1 Art: Die Einfriedung ist mit Maschendrahtzäunen zulässig.

6.2 Sockel: Der Sockel ist lediglich bis zu einer maximalen Höhe 25 cm zulässig.

6.3 Höhe: Die Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2.0 m zulässig.
Ein Lichtraumprofil von 30 cm ist frei zu halten.

6.4 Anordnung entlang der öffentlichen Straße:
Entlang der öffentlichen Straßen ist ein Lichtraumprofil von 30 cm frei zu halten.

7. Private Verkehrsflächen:
Die PKW Stellflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
Eine Versiegelung ist unzulässig.
Stellflächen für Kraftfahrzeuge und Straßen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

C. HINWEISE

1. Oberflächen– und Grundwasser:
Vor jeder Baumaßnahme ist der Grundwasserspiegel zu ermitteln. Die Gebäude sind so zu legen, daß der Grundwasserleiter nicht angeschnitten wird. Für die Abwasserbeseitigung ist ein Bauentwurf einzureichen.
Das Schichtenwasser ist dem Vorfluter zuzuführen.
Das Niederschlagswasser ist über Versickerungsanlagen, soweit versickerungsfähiger Untergrund vorhanden ist, zu versickern.
Empfehlung:
Es wird empfohlen, daß jedes Grundstück eine Regenwasserzysterne von mindestens 3 m3 Inhalt zur Nutzung des anfallenden Regenwassers anlegt.

2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Die östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird von der rechtsverbindlich festgestellten Trasse der B20–Ortsumgehung bestimmt. Die Geminde Malgersdorf weist darauf hin, daß der Bebauungsplan nötigenfalls durch eine nachträgliche Änderung angepaßt wird, falls die endgültige B20–Trasse maßgeblich von der dargestellten Planung abweichen sollte.

3. Anlagen zur Stromversorgung:
Die Standorte der Straßenbeleuchtungsmasten und der Kabelverteilerkästen befinden sich auf Privatgrund. Der jeweilige Besitzer hat dem Versorgungsunternehmen ungehindert Zugang zur Erstellung und Unterhaltung der Anlagen zu gewährleisten.
Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits des Erdkabels freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern sind nach Möglichkeit im Bereich der Erdkabel ebenfalls zu vermeiden. Bei einer Annäherung ist die OBAG auch zu verständigen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE–Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte erhalten Sie von der OBAG–Bezirksstelle.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver– und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen– und Verkehrswesen, ist zu beachten.
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG–Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

4. Vorgeschlagene Bepflanzung:

Zu pflanzende großkronige Laubbäume:

Linden	– Tilia cordata
	– Tilia platyphyllos
Ahorn	– Acer platanoides
	– Acer pseudo–platanus
Eiche	– Quercus robur
Vogelkirsche	– Prunus avium

Zu pflanzende kleinkronige Laubbäume:

Eberesche	– Sorbus aucuparia
Hainbuche	– Carpinus betulus
Wildapfel	– Malus sylvestris
Wildbirne	– Pyrrus communis
Feldahorn	– Acer campestre

Zu pflanzende einheimische Sträucher:

Bergjohannisbeere	– Ribes alpinum
Kreuzdorn	– Rhamnus catharticus
Echter Hartriegel	– Cornus sanguinea
Liguster	– Ligustrum vulgare
Hasel	– Corylus avellana
Salweide	– Salix caprea
Schlehe	– Prunus spinosa
Wildrose	– Rosa canina
	– Rosa glauca
Holunder	– Sambucus nigra
Weißdorn	– Crateagus monogyna
Woll. Schneeball	– Viburnum lantana

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
Nicht empfohlen werden:
Alle Säulen– und Hängeformen,
alle buntlaubigen und rotlaubigen Formen,
Scheinzypressenarten, Lebensbaum, Zedern , Blaufichten, Blautannen

Entwurf:	Simbach, den	11.11.1997
Änderung:	Simbach, den	

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Plamberg"
VERFAHRENSVERMERKE

GEMEINDE : Malgersdorf

LANDKREIS : Rottal – Inn

Der Gemeinderat Malgersdorf hat in der Sitzung am 04.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der **Aufstellungsbeschluß** wurde am 14.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Die **Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 02.12.1997 statt.

Der Bebauungsplan–Entwurf in der Fassung vom 11.11.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.1997 bis 12.01.1998 im Rathaus Malgersdorf öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der **Auslegung** wurden am 04.12.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeinde Malgersdorf hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.05.1998 als **Satzung** geschlossen.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Rottal–Inn **angezeigt**. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde laut Schreiben vom 26. Juni 1998 AZ: 36.51 nicht festgestellt (§ 11 Abs. 3 BauGB).

(S) Landratsamt Rottal-Inn

Pfarrkirchen, den 26 Juni 1998
I.A.
Kubitschek
Regierungsrat

Die Durchführung des ~~Anzeigeverfahrens~~ Genehmigungs- wurde am 09.07.1998 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Malgersdorf eingesehen werden kann. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 und Abs. 4 BauGB) hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

GEMEINDE MALGERSDORF

Malgersdorf, den 09.07.1998

(S) Gemeinde Malgersdorf

Schimpfhauser, Erster Bürgermeister