

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



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **GE** GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET (GE) NACH § 8 BAUVVO. ZULÄSSIG SIND NICHT ERHEBLICH BELÄSTIGENDE GEWERBEBETRIEBE ALLER ART, LAGERHÄUSER, LAGERPLÄTZE, ÖFFENTLICHE BETRIEBE, GESCHÄFTS-, BÜRO- UND VERWALTUNGSBÄUDE, TANKSTELLEN UND ANLAGEN FÜR SPORTLICHE ZWECKE. WOHNUMGEBIEDE FÜR AUFSICHTS- UND BERATUNGSPERSONEN SOWIE FÜR BETRIEBSLEITER UND BETRIEBSLEITER SIND GEMÄSS § 8 ABS. 3 NR. 1 BAUVVO. ZULÄSSIG. DIE AUSNAHMEN NACH § 8 ABS. 3 NR. 2 BAUVVO. (ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE ZWECKE) UND NR. 3 (VERANDUNGSSITZSTÄTTE) SIND NICHT ZULÄSSIG.
- 1.2 **GE** GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET (GE) NACH § 8 BAUVVO. **ENTFALLT!**
- 1.3 **GI** INDUSTRIEGEBIET (GI) NACH § 9 BAUVVO. ZULÄSSIG SIND GEWERBEBETRIEBE ALLER ART, LAGERHÄUSER, LAGERPLÄTZE, ÖFFENTLICHE BETRIEBE UND TANKSTELLEN. NICHT ZULÄSSIG SIND WOHNUMGEBIEDE FÜR AUFSICHTS- UND BERATUNGSPERSONEN SOWIE FÜR BETRIEBSLEITER UND BETRIEBSLEITER, ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE ZWECKE SOWIE VERANDUNGSSITZSTÄTTE.
- 1.4 ENZELHANDELSBETRIEBE. IN DEN VORGEMANNTEN GEBIETEN GEM. ZIFF. 1.1 UND 1.3 SIND INSGESAMT MAXIMAL ZWEI ENZELHANDELSBETRIEBE MIT EINER VERKAUFSFLÄCHE VON JEWEILS MAXIMAL 800 QM ZULÄSSIG. EIN ENZELHANDELSBETRIEB SOLL DAS SORTIMENT DES NÄHRVERSORGUNGSBEDARFES (NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL, GETRÄNKE) BEHALTEN UND EIN ZWEITER ENZELHANDELSBETRIEB SOLL EIN WEITERS SORTIMENT AUS DEN IN DER ANLAGE 2 DES LEP 2013 GENANNEN BEREICHEN DES INNENSTADTBEDARFES ODER SONSTIGEN BEDARFES ABDECKEN (ABER KEINE NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL, GETRÄNKE).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WANDHÖHE (WH) (PUNKTUELLE HÖHE - PKT.) (VARIABLE - VAR.) (IN QM - 1100) (BESTIMMT DURCH DEN PUNKT- ZU-PUNKT-ABSTAND (PH) (HÖHENWERT IN M BEZUG AUF DAS URBELANDE (OH) (HÖHENWERT IN M BEZUG AUF DAS URBELANDE (OH) (HÖHENWERT IN M BEZUG AUF DAS URBELANDE (OH)	GESCHLOSSENHEITSGRADE (GRZ)	ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
1.1	2,4	0,8	15°
1.2	2,4	0,8	15°
1.3	2,4	0,8	15°
1.4	2,4	0,8	15°

- 3.1 **BAUGRENZE** DIE BAULICHEN ANLAGEN SOWIE NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUVVO. UND GEBÄUDEHÖHEN GEM. ART. 6 (9) BAUVVO. SIND NUR INNERHALB DER FESTGEGEBENEN BAUGRENZEN ZULÄSSIG. ZUGLEICH ABGRENZUNG DER EMISSIONSBEZUGSFLÄCHEN FÜR DIE BERECHNETEN EMISSIONSKONTINGENTE.
- 3.2 **ZAUNLINIEN** INNERHALB DER 4M BREITEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE.

- 4.1 **ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE** BITUMINÖSE BEFESTIGUNG
- 4.2 **ÖFFENTLICHER MEHRZWECKSTREIFEN** MIT KLEIN- ODER MITTELKRONEN BÄUMEN UND STRAUCHPFLANZUNGEN, WIESENSTREIFEN, BETRIEBSZUFÄHREN
- 4.3 **LKW-PARKBUCHTEN** MIT WEITGÜLTIGEM VERLEGTEN, GROSSFORMATIGEM PFLASTER MIT SPLIT- ODER RASENFUGEN
- 4.4 **15 M BZW. 20 M ANBAUVERBOTSZONE** ZU DEN BEIDEN KREISSTRASSEN BZW. ZUR BUNDESSTRASSE, GEMESSEN JEWEILS AB FAHRBAHNRAND
- 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.

- 5.1 **ABWASSER/STROM- ODER WASSER/STROM-UNTERRIRDISCH** PUNKT-ZU-PUNKT RICHTUNGSTRASSE DER TELEFONICA O2 MIT BEIDSEITIGEM SCHUTZSTREIFEN = BESCHRÄNKUNGSBEREICH (MAK. HÖHE 15 M (AUCH FÜR BAUKANNE U.A. BAUKONSTRUKTIONEN)

- 6.1 **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
- 6.2 **ZU PFLANZEN EINZELBÄUME** MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES, ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- 6.3 **ZU PFLANZEN GEHÖLZE** AUS HEISTERN UND STRÄUCHERN, ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- 6.4 **REGENRÜCKHALTEBECKEN FÜR NIEDERSCHLAGSWASSER**, DIMENSIONIERUNG GEMÄSS ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
- 6.5 **ÖFFENTLICHER MEHRZWECKSTREIFEN** IM ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHEN MEHRZWECKSTREIFEN; MIN. 4 M BREIT, MIN. AUF 2/3 DER JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN 3-REIHIG BEPFLANZT, ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- 6.6 **PRIVATER 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
- 6.7 **DER PUNKT "M. BEISPIELHAFTE PFLANZSCHEMATA"** GILT HIERMIT ALS FESTGEGSETZT.

- 7.1 **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES** DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUVVO.); CA. 16,9 HA
- 7.2 **ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN**
- 7.2a **ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN HINSEHLICH BETRIEBSLEITERWOHNUNGEN**, IN PFLEHRICHTUNG ZULÄSSIG
- 7.3 **LÄRMSCHUTZMASSNAHME**, GGF. WALL-WAND-KOMBINATION HÖHE MIN. 2 M ÜBER DERZETIGEM GELÄNDE
- 7.4 **BEREICH FÜR ABGRABUNG BIS 3,25 M AB URBELANDE**

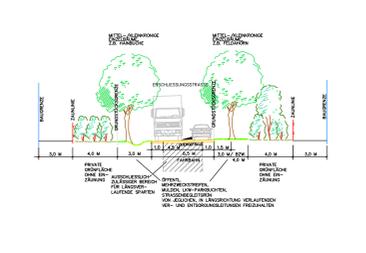
- 8.1 **MASSANGABEN**
- 8.2 **FLURSTÜCKSGRENZEN**
- 8.3 **FLURSTÜCKSNUMMER**
- 8.4 **VORH. GEHÖLZE** AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE
- 8.5 **MÖGLICHE PARZELLIERUNGEN**
- 8.6 **WASSERSENSIBLER BEREICH** NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS BAYERN-ATLAS/LT. GELÄNDEAUFWASS ZIEHENBURG RAAB
- 8.7 **BEKANNTE BODENKÄMLER**
  - D-2-7141-0261 SIEDLUNGEN DER LINEARBANDKERAMIK, DES MITTELNEOLITHIKUMS (STICHBANDKERAMIK, GRUPPE OBERLAUTERBACH), DES JÜNGEREN NEOLITHIKUMS (MÜNCHSHÖRNER GRUPPE), DER FRÜHEN BRONZEZEIT, DER URNENFELDERZEIT, DER SPÄTEN LAATENZEIT UND DER RÖMISCHEN KAISERZEIT.
  - D-2-7141-0262 SIEDLUNG DER BRONZEZEIT
  - D-2-7141-0264 SIEDLUNGEN DER LINEARBANDKERAMIK, DES MITTELNEOLITHIKUMS (GRUPPE OBERLAUTERBACH), DES JÜNGEREN NEOLITHIKUMS (MÜNCHSHÖRNER GRUPPE), DER FRÜHEN BRONZEZEIT, DER URNENFELDERZEIT, DER SPÄTEN LAATENZEIT UND DER RÖMISCHEN KAISERZEIT.

- 9.1 **ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHEN** 4.760 M<sup>2</sup>
- 9.2 **ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHEN, DAVON** 27.321 M<sup>2</sup>
- 9.3 **REGENRÜCKHALTEBECKEN, EIGENTLICHE RETENTIONSFLÄCHE** 4.040 M<sup>2</sup>
- 9.4 **GEWERBE- UND INDUSTRIEFÄCHEN, DAVON** 132.879 M<sup>2</sup>
- 9.5 **GESAMTER GELTUNGSBEREICH** 169.000 M<sup>2</sup>

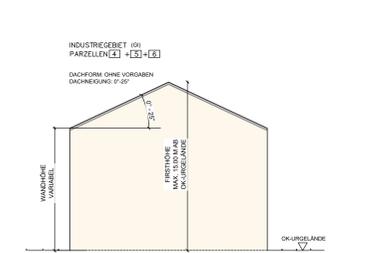
VORGESCHLAGENE PARZELLIERUNG	GESAMTFLÄCHE	OHNE PRIVATEN GRÜNSTREIFEN	INNERHALB DER BAUGRENZE
1	5.762 M <sup>2</sup>	4.970 M <sup>2</sup>	4.270 M <sup>2</sup>
2	12.385 M <sup>2</sup>	11.530 M <sup>2</sup>	10.748 M <sup>2</sup>
3	7.544 M <sup>2</sup>	6.956 M <sup>2</sup>	6.114 M <sup>2</sup>
4	21.821 M <sup>2</sup>	18.703 M <sup>2</sup>	17.240 M <sup>2</sup>
5	6.132 M <sup>2</sup>	6.132 M <sup>2</sup>	6.132 M <sup>2</sup>
6	14.188 M <sup>2</sup>	12.668 M <sup>2</sup>	12.402 M <sup>2</sup>
7	33.358 M <sup>2</sup>	29.918 M <sup>2</sup>	28.460 M <sup>2</sup>
8	7.085 M <sup>2</sup>	6.323 M <sup>2</sup>	5.645 M <sup>2</sup>
9	8.797 M <sup>2</sup>	7.830 M <sup>2</sup>	7.120 M <sup>2</sup>
10	7.898 M <sup>2</sup>	7.002 M <sup>2</sup>	5.734 M <sup>2</sup>
11	7.909 M <sup>2</sup>	6.975 M <sup>2</sup>	5.743 M <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>132.879 M<sup>2</sup></b>	<b>118.999 M<sup>2</sup></b>	<b>109.608 M<sup>2</sup></b>

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes GE/GI "Überschneidung", d. F. des Satzungsbeschlusses vom 12.12.2017 beinhalten mit Ausnahme der nachfolgenden neuen oder ergänzten Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit. Für den Geltungsbereich des Deckblattes 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplanes GE/GI "Überschneidung" gelten folgende geänderte bzw. ergänzte Festsetzungen durch Text im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

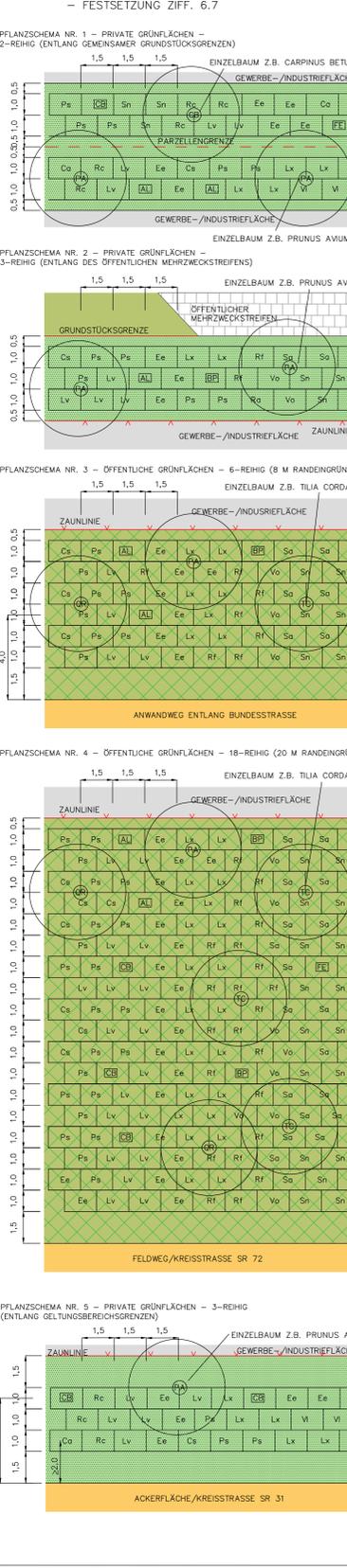
V. REGELOUERSCHNITT A-A'



VII. GEBÄUDESNITTE (WAND- UND FIRSHÖHEN)



VI. BEISPIELHAFTE PFLANZSCHEMATA M 1:100 - FESTSETZUNG ZIFF. 6.7



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

SEKUNDE LANDESKREIS: STRAUBING-BÖGEN REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

MASSTAB 1:1000

GEODATENSATZ: Auswertung des Vermessungs- und Katastralsammlungsbeschlusses vom 08.11.2023, der die Änderung des Katastralsammlungsbeschlusses vom 08.11.2023 enthält. Die Katastralsammlungsbeschlüsse sind als Bestandteil der öffentlichen Verwaltung im Internet unter [www.kataster.bayern.de](http://www.kataster.bayern.de) veröffentlicht. Der Entwurf des Deckblattes ist der Fassung vom 09.04.2024 zuzurechnen. Der Entwurf des Deckblattes ist der Fassung vom 09.04.2024 zuzurechnen. Der Entwurf des Deckblattes ist der Fassung vom 09.04.2024 zuzurechnen.

ERSTELLUNG: Erhebungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten, der geologischen Verhältnisse, der Bodennutzung und der Nutzung der Fläche. Der Entwurf des Deckblattes ist der Fassung vom 09.04.2024 zuzurechnen.

UNTERSCHRIFT: Auswertung der Datenlinie auf die Informationsblätter und die Bebauungspläne sowie der Bebauungspläne, die aus dem amtlichen Karten nach den Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

UNTERSCHRIFT: Für die Planung behalten wir uns die Rechte vor. Eine weitere Zustimmung darf die Planung nicht gebildet werden.

AUSGESTELLT: 23-86

HEIGL landschaftsarchitektur stadtp lanung

Seit: 09.04.2024 HJ/HS  
Entwurf: 08.11.2023 HJ/HS  
Anlage: Fassung vom von