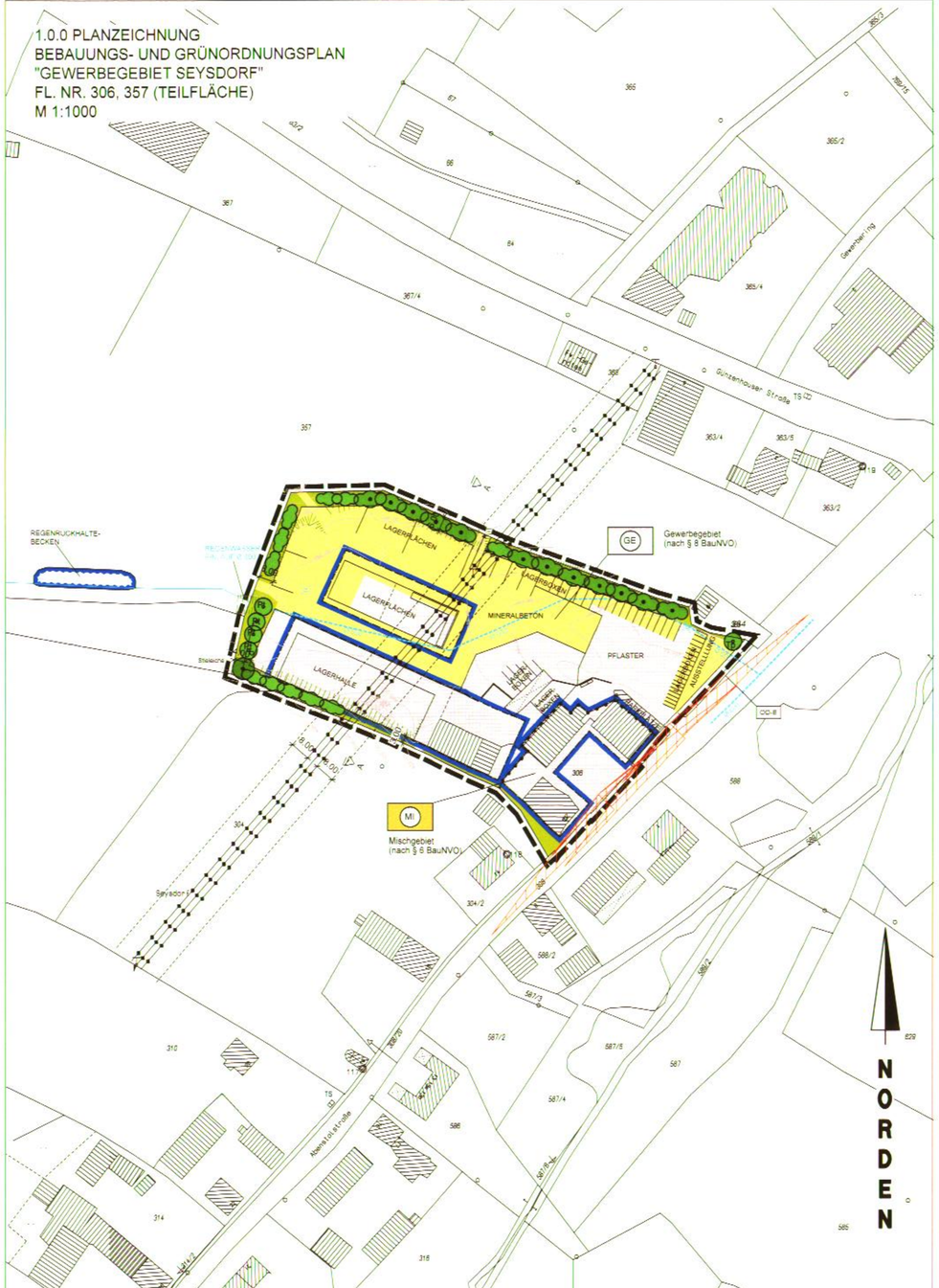
1.0.0 PLANZEICHNUNG
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET SEYSDORF"
FL. NR. 306, 357 (TEILFLÄCHE)
M 1:1000



1.1.0 SCHNITT A-A
M 1:500

PRÄAMBEL

Der Markt Au i. d. Hallertau, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL I S. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL I S. 58) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

2.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

2.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

2.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.1.3 Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (nach § 8 BauNVO) — MI Mischgebiet (nach § 6 BauNVO)

2.1.4 Baugrenze

2.1.5 Regenrückhaltebecken

2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

2.2.1 Grundstücksgrenze

2.2.2 962/5 best. Flurnummern

2.2.3 best. Wohngebäude

2.2.4 best. Nebengebäude

freizuhaltendes Sichtdreieck

2.3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN FÜR HINWEISE NACHRICHTLICHER ÜBERNAHMEN

2.3.1 Höhenlinien mit Angabe in Metern über NN

2.3.2 Böschung

2.3.3 Stahlmast

2.3.4 Hochspannungsleitung (20 kV-Leitung) mit Schutzzone (8,00 / 8,00)

2.3.5 Pflasterflächen (Bestand)

2.3.6 befestigte Flächen (Bestand) Schotter, Mineralbeton

2.3.7 Regenwasserkanal (Bestand)

2.3.8 Hofablauf (Bestand)

2.3.9 OD-E Ortsdurchfahrtsgrenze

2.4.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB, § 1 BauNVO)

2.4.1.1 Gewerbegebiet (nach § 8 BauNVO)
Zulässig sind Gewebebetriebe im Bereich Landschaftsgartenbau.
Lagergebäude und Lagerplätze allgemein.
Geschäfts-, Büro-und Verwaltungsgebäude.
Wohnungen für Betriebsangehörige
Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 sind nicht zugelassen.

2.4.1.2 Mischgebiet (nach § 6 BauNVO)
Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs.2 Nr.8 und Abs.3.

2.4.2 Maß der baulichen Nutzung

2.4.2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO:

GE:	MI:
GRZ bauliche Anlagen max. 0,25	GRZ bauliche Anlagen max. 0,6
GRZ versiegelte Flächen max. 0,9	GRZ versiegelte Flächen max. 0,9

2.4.2.2 Zulässige Wandhöhe:

GE: Wandhöhe max. 8,00m, Firsthöhe max. 12,50m über OK Gelände (s. Schnitt)
MI: Wandhöhe max. 6,50m, Firsthöhe max. 12,50m über OK Gelände (s. Schnitt)

2.4.3 Bauweise

2.4.3.1 Gebäude GE: Mauerwerk / Holzverkleidung
Satteldach
Dachneigung 18° - 35°.
Die Dacheindeckung hat in einem roten Farbton zu erfolgen.

2.4.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 u. 10 BauGB

2.4.4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen festgesetzt.

2.4.4.2 Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen gem. Art.6 BayBO.

2.4.5 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig bis maximal 2m ab natürlichen Gelände.

2.4.6 Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Au i. d. Hallertau in der jeweils gültigen Fassung erforderlich.

2.5.0 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

2.5.1 Grundwasser:
Sofern Grund- Hang- bzw. Schichtwasser anstehl. sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen.

2.5.2 Freileitungen
Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden (siehe Unfallverhütungsvorschriften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen). Die Standsicherheit der Maste darf durch Erdarbeiten nicht gefährdet werden. Innerhalb der Schutzzone sind Bau- und Bepflanzungsvorschriften zu beachten. Bei Pflanzungen im Bereich von Freileitungen dürfen aus Sicherheitsgründen hur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher gepflanzt werden. Soweit entlang von Freileitungen bereits Gehölze bestehen, müssen diese zur Erhaltung des vorschriftmäßigen Abstandes von 2,50m zwischen Baum und Leiterseil einer 20-kV-Mittelspannungsfreileitung nach DIN VDE 0210 wenn nötig von Zeit zu Zeit gekürzt werden.
Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben aller Art sind E.ON Bayern AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen!

2.5.3 Denkmalschutz
A. Der Antragsteller hat bei flächigen Bodeneingriffen im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art.7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
B. Der Oberbodenabtrag für Baumaßnahmen ist mit Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.
C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller gegebenenfalls eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtsfür Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008, http://www.blfd. bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und gegebenenfalls Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu wiederrufen.

2.5.4 Entwässerung:
Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück mittels Sickeranlage gemäß der örtlichen Entwässerungssatzung zu versickern (s. Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.08.2008

2.5.5 Sichtdreieck:
Innerhalb des Sichtdreiecks sind jegliche Baulichkeiten. Anpflanzungen und Zäune mit einer Höhe von mehr als 0,80m über OK Strasse unzulässig. Bäume sind bis 3,00 m auszulasten. Es dürfen keine verfahrensfreien Bauten oder Stellplatze errichtet und keine Gegenstände über 0,80m gelagert oder hinterstellt weden.

3.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

3.1.1 zu pflanzender Baum (s. Pflanzenliste)

3.1.2 zu pflanzende Sträucher (s. Pflanzenliste)

3.1.3 zu erhaltender Baum

3.1.4 zu erhaltende Heckengehölze

3.1.5 private Grünfläche

3.2.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.2.1 Freiflächengestaltungsplan
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
Die jedem Bauvorhaben zuzurechnenden Ausgleichsflächen sind dabei zu ermitteln.

3.2.2 Ausgleichsflächen
Die erforderliche Ausgleichsfläche für die im Bebauungsplan dargestellten Bauvorhaben sind extern auf dem Flurstück Nr.357, Gemarkung Günzenhausen nordwestlich Seysdorf gemäß dem Ausgleichsplan (Anlage 2 zur Begründung) und den Maßgaben der Begründung zu erbringen. Es sind auf einer Fläche von 2572 qm eine Magerwiese zu entwickeln und Strauchpflanzungen durchzuführen. Die Wiesenflächen sind jährlich zweimal zu mähen, das Mahgut ist zu entfernen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans fertigzustellen.

3.2.3 Pflanzenliste für Randeingrünung:

3.2.3.1 Bäume gemäß Kennzeichnung:

Pt Populus tremula - Zitterpappel
Tp Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Pflanzenqualifikation: Hochstamm, 3xv., StU 16 - 18

3.2.3.2 Sträucher: Auswahlliste:

Corylus avellana - Haselnuss
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Sambucus nigra - schwarzer Holunder
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Viburnum lantana - woll. Schneeball

Pflanzenqualifikation: Strauch verpflanzt, 100-150 cm

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

4.0.0 VERFAHRENSVERMERKE

4.1.0 Der Marktgemeinderat Au i. d. Hallertau hat in der Sitzung vom 05.05.2009 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 13.05.2009 – 28.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

4.2.0 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.11.2009 fand in der Zeit vom 03.12.2009 bis 05.01.2010 statt.

4.3.0 Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.11.2009 fand in der Zeit vom 03.12.2009 bis 05.01.2010 statt.

4.4.0 Erste öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.09.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2011 bis 11.02.2011 öffentlich ausgelegt.

4.5.0 Erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.09.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.12.2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2011 bis 11.02.2011 beteiligt.

4.6.0 Der Markt Au i. d. Hallertau hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.03.2011 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.03.2011 als Satzung beschlossen. Am 24.05.2011 wurde durch Beschluß des Marktgemeinderates der noch nicht bekannt gemachte Satzungsbeschluß wegen Änderung bezüglich der Regenwasserableitung aufgehoben.

4.7.0 Zweite öffentliche Auslegung
Die zweite öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes in der Fassung vom 24.05.2011 erfolgte gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2011 bis 08.07.2011.

4.8.0 Zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.05.2011 wurden die betroffenen Behorden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 31.05.2011 / 06.06.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2011 bis 08.07.2011 beteiligt.

4.9.0 Der Markt Au i. d. Hallertau hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 09.08.2011 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.07.2011 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt
Au i. d. Hallertau, 10.08.2011

Ecker, 1. Bürgermeister

4.10.0 Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am 06.09.2011. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Au i. d. Hallertau, 06.09.2011

Ecker, 1. Bürgermeister

MARKT AU I. D. HALLERTAU
LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGS-PLAN "GEWERBEGEBIET SEYSDORF"

M 1:1000

ENTWURF:	24.11.2009
GEÄNDERT:	14.09.2010
GEÄNDERT:	15.03.2011
GEÄNDERT:	24.05.2011

Markt Au i. d. Hallertau
(Ecker)
1. Bürgermeister

KARL ECKER
1. BÜRGERMEISTER

INGENIEUR- U. PLANUNGSBÜRO
MARTIN HUBER
DIPL. ING. FÜR BAUWESEN
BERATENDER INGENIEUR
REGENSBURGERSTR. 24
84048 MAINBURG
TELEFON 0 87 51 / 8 54 00
TELEFAX 0 87 51 / 86 80 96
BAYIK BAU 11185

INGENIEURBÜRO MARTIN HUBER
DIPL. ING. FÜR BAUWESEN
REGENSBURGERSTR. 24 84048 MAINBURG
Tel. 08751/86 800
Fax. 08751/86 80-80
e-mail: info@ing-huber.com

LANDSCHAFTSARCHITEKT
ALBERT SCHNEIDER
WOLFRAMSTR. 14
85395 BILLINGSDORF
Tel. 08168/963033
FAX. 08168/963033
e-mail: schneider-wolfersdorf@t-online.de

Planverfasser Grünordnungsplan:

Prj.Nr.: 2009-045