

Bebauungsplan M = 1 : 1000

" GE Eggenfeldener Straße "



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE

- 1.1. GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Nicht zulässig sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 BauNVO Abs. 2, Satz 3 und 4.
Ausnahme: zulässig ist eine Betriebswohnung für Aufsichts- und Betriebspersonen, sowie Betreiberinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet ist.
- 1.2. o Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1. Grundflächenzahl Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,30 festgesetzt. Bauanlagen, die vollständig unterirdisch angeordnet sind, sind aus der Berechnung der überdeckten Fläche des Grundstückes ausgenommen.
- 2.2. Geschossflächenzahl Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ wird mit 1,6 festgesetzt.
- 2.3. Höhe baulicher Anlagen
Wandhöhen Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante FFB EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut des Gebäudes.
Die Oberkante FFB EG darf max. 10 cm höher sein als der im Bebauungsplan festgelegte Höhenbezugspunkt.
Pultdach Wandhöhe (Traufe) max. 6,50 m
Wandhöhe (First) max. 7,50 m

3. GESTALTUNG DES GELÄNDES

- 3.1. Abgrabungen/ Auffüllungen Abgrabungen und Auffüllungen sind auf ein Minimum zu begrenzen, jedoch max. 2,00 m. Das Gelände zu benachbarten Grundstücken soll soweit möglich nicht abgeändert werden. Stützmauern bis zu einer Höhe von 150 cm vom Ursprung sind zulässig.
- 3.2. Schnitte Mit den Bauantragsunterlagen sind auch Schnitte mit Bestands- und geplanten Gelände, Gebäudeschnitt und geplanten Stützmauern einzureichen.

4. EINFRIEDUNGEN

- Sämtliche Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 2,00 m und ohne (sichtbaren) Sockel zulässig. Ein Bodenabstand von mindestens 10 cm ist einzuhalten. Die Höhe der Einfriedung wird gemessen ab OK angrenzender Verkehrsfläche, bzw. bestehenden Gelände. Zulässig sind nur Metallzäune/Maschendrahtzäune (keine vollständig geschlossene Zaunanlagen).

5. GEBÄUDE

- 5.1.1. Dachform Hauptdach Pultdach
- 5.1.2. Dachform erdgeschossige Anbauten/Vordächer Pultdach, Flachdach
- 5.2. Dachneigung Pultdach 5°
- 5.3. Dachdeckung Es sind Blechdächer und Deckungen mit Solar- oder Photovoltaikplatten möglich. Blechdächer sind als nichtsiegelnd auszuführen.

6. ABSTANDSFLÄCHEN

- Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 BayBO der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der zum Zeitpunkt der Eingangsplanung geltenden Fassung anzuwenden.

7. BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS / ABWASSERS

- Häusliches Schmutzwasser ist in die bestehende gemeindliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Unverschnitztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig zu versickern. Es darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen sowie auf benachbarte Grundstücke geleitet werden. Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M153 sind einzuhalten.

8. WERBEFLÄCHEN

- Eine Werbeanlage ist in einmaliger Form bis zur einer max. Größe von 5,50 m x 1,20 m zulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist nicht zulässig.

9. GRÜNORDNUNG

- 9.1. Bepflanzungs- und Gestaltungskonzept
Das Bearbeitungsgebiet besteht aus Grünland mit dominanter Baumreihe an der nördlichen Grundstücksgrenze und Obstbäume/Kleingartenbereich im Osten.
Alle Gehölze, bis auf einen Baum im Bereich der Parkplätze, bleiben erhalten.
Eingriffe in Natur- und Landschaft finden durch geplante Gebäude und Wirtschaftsflächen statt.
Die Baumaßnahme wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze durch eine einreihige Baum-Strauchhecke eingegrünt.
Richtung Straße werden 4 Bäume gepflanzt.
Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft kann auf dem Grundstück erfolgen.
- 9.2. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
Der berechnete naturschutzfachliche Ausgleich für die Baumaßnahme kann innerhalb des Bearbeitungsgebietes im Norden erbracht werden. Auf ca. 545 m² werden 60 autochthone Sträucher in einem Pflanzabstand von 2x2 m und 3 Großbäume gepflanzt. Die Wiese wird 2x jährlich mit Mahlgut des Mahlgutes gemäht, Verzicht auf Dünger- und Pflanzenschutzmittel. Die Fläche wird nicht eingezäunt (Wildschutzzaun ist erlaubt). Eine Sicherung der Ausgleichsfläche ist zu gewährleisten.

- 9.3. Pflanzenliste
Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BBB) entsprechen. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeutet:
H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt,
STU = Stammumfang, o.B. m.B. = ohne / mit Wurzelballen.
Die Begründung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Auswahlliste zu verwendender Einzelbäume entlang der Eggenfeldener Straße
Qualität: H, 3xv, m.B., STU 16-18.

Obstbäume
Carpinus betulus
Prunus avium
Tilia cordata

Hochstamm
Kirsche, Apfel, Birne
Hainbuche
Wildkirsche
Winter-Linde

Acer platanoides
Carpinus betulus
Prunus avium
Salix chirens
Salix caprea
Tilia cordata

Spitz-Ahorn
Hainbuche
Wildkirsche
Asch-Grau-Weide
Sail-Weide
Winter-Linde

Sträucher Qualität: Mindestpflanzgröße verpflanzt, 60-100, mind. 3 Triebe, autochthone Gehölze

Anelachier lamarkii
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa multiflora
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Felsenbirne
Kornelkirsche
Hartriegel
Haselnuss
Eingriffeliger Weißdorn
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Vielsichtige Rose
Purpur-Weide
Schwarzer Holunder
Volliger Schneeball

9.4. Unzulässige Pflanzungen

- Geschnittene Hecken sind unzulässig.
- Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelgefärbung wie Eibtanien oder Edelkirschen, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.
- Schotterbeete sind unzulässig.

HINWEISE

1. Öffentlicher Mischwasserkanal auf dem Baugrundstück:
Auf dem Baugrundstück befindet sich im nördlichen Teil ein gemeindlicher Mischwasserkanal. Dieser darf nicht überbaut werden. Die privaten Stellplätze im Bereich dieses Kanals dürfen lediglich gepflastert und nicht asphaltiert werden.
2. Bestehende Hauptversorgungsleitung (Strom) unterirdisch auf dem Baugrundstück:
Auf dem Baugrundstück verläuft von Süden nach Norden im westlichen Teil eine unterirdische Hauptstromversorgungsleitung. Von dieser ist ein beidseitiger Sicherheitsstreifen von 0,50 m einzuhalten. Er ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
3. Bodendenkmäler:
Der Bauherr muss eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler an das bayrische Amt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gem. Art 8 Abs. 1-2 BayDSchG melden.
4. Abfallrecht und Bodenschutz:
Auf dem Baugrundstück ist mit höheren Arsengehalten zu rechnen. Ausgebautes Bodenmaterial ist vorzugsweise am Grundstück wieder einzubauen.
Sollte im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterial aus diesem Bereich die Baustelle verlassen, ist das LFU-Merkblatt "Begründung von Boden und Bauschutz", sowie das Merkblatt "Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden" zu beachten.
Die weitere Verwertung des anfallenden Bodenmaterials hat unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften zu erfolgen, insbesondere sind bei entsprechender Verwertung die §§ 5 bis 8 BBodSchV einzuhalten.
Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen.
Die DIN 19731 (10/2023) ist zu beachten.
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Aushubmaterials festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, oder Abfälle zu Tage treten, ist unverzüglich die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu benachrichtigen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

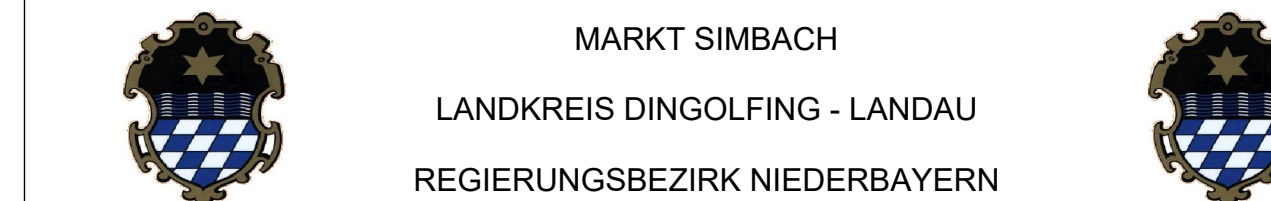
- ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. §9 Abs. 7 BauGB
- Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- ■ ■ ■ ■ Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- ■ ■ ■ ■ Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
- ■ ■ ■ ■ Private Straßenflächen und Flächen für Wege
- ■ ■ ■ ■ Flächen für private Stellplätze (Pflasterfläche)
- ■ ■ ■ ■ Geplanter Baukörper
- ■ ■ ■ ■ Eingangsvordächer und Überdachungen
- ■ ■ ■ ■ Sichtdreieck
- ■ ■ ■ ■ Bestehender Gemeindemischwasserkanal
- ■ ■ ■ ■ Höhenlinien
- ■ ■ ■ ■ Bestehende Hauptversorgungsleitung (Strom) unterirdisch

FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

- bestehende Grünfläche bleibt
- bestehende Bäume erhalten
- bestehende Bäume entfernen
- Pflanzung von Baum
- Pflanzung von Sträuchern
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

- ■ ■ ■ ■ Füllschema der Nutzungsschablonen
- PD Pultdach
- FD Flachdach
- HSP Höhenbezugspunkt (Asphaltoberkante best. Straße)



MARKT SIMBACH
LANDKREIS DINGOLFING - LANDAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "GE EGGENFELDENER STRASSE"

94436 SIMBACH
Flur Nr. 282/2 (Gemarkung Simbach)

VORHABENTRÄGER : MARKT SIMBACH
Eggenfeldener Straße 1, 94436 Simbach

Verfahrensvermerke :

Planung, 09.06.2026		
Änderung	Datum	PLANUNG
		B. Schmeider, A. Andrea Dipl.-Ing. (FH)
		Bauhofplatz 2
		94436 Simbach i. d.
		94436 Simbach i. d.
		Telefon 09442/1511-100
		E-Mail: info@bauhofplatz-simbach.de