Präambel

Die Stadt Mainburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl.2025 I Nr. 257) geändert worden ist, aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNat SchG und § 21 BNatSchG nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... den

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit: I. und II. zeichnerischen Teil im Maßstab 1:1000, III. textlichen Festsetzungen und IV. textlichen Hinweisen

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Bebauungs- und Grünordnungsplan "südwestlich der Freisinger Straße" als Satzung.

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan "südwestlich der Freisinger Straße" ersetzt alle im Geltungsbereich vorangegangenen rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungspläne mit allen ihren bisher rechtskräftigen Änderungen. Es werden Teilbereiche des folgenden Bebauungsplan Ingolstädter Straße Süd, rechtskräftig seit 07.11.1976, mit 868 m² aufgehoben.

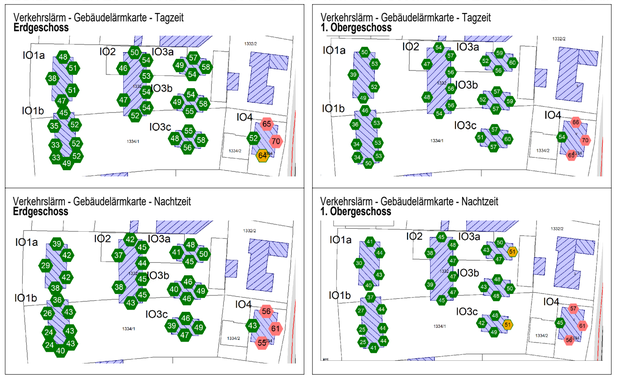
MU 1	0,4
IV+T	WH 12,5 + T 3,0
o	
E	PD/SD/FD

MU 2	0,4
III	WH 9,5
g	
H	PD/SD/FD

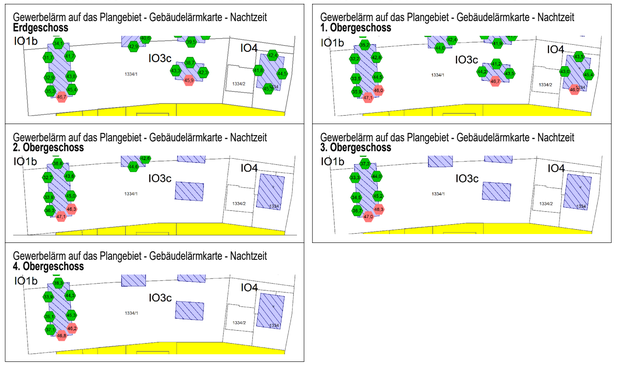
MU 3	0,4
II	WH 6,5
o	
E	PD/SD/FD

MU 4	0,4
II	WH 6,5
g	
E/D	PD/SD/FD

ABBILDUNGEN ZUR PLANLICHEN FESTSETZUNG 1.7.7 nach Geschossen ZUM VERKEHRSLÄRM



ABBILDUNGEN ZUR PLANLICHEN FESTSETZUNG 1.7.8 nach Geschossen ZUM GEWERBELÄRM



Zeichenerklärung zu den Abbildungen der Gebäudelärmkarten

Fassadenbereiche mit Beurteilungspegeln, die die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschreiten, hier Angabe nach Geschossen (exemplarischer Pegelwert)

In diesen rot gekennzeichneten Fassadenbereichen sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm und / oder Gewerbelärm vorzusehen siehe planliche Festsetzungen 1.7.7 und 1.7.8 sowie textliche Festsetzungen 3.6.1, 3.6.2 und 3.6.3.

nachrichtliche Übernahme aus Schalltechnischer Untersuchung 9290.1 / 2025 - JB vom 15.01.2026, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster

fortlaufende Nummern zum maßgeblichen Außenlärmpegel, siehe textliche Hinweise 4.5.5

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1.1 MU — Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO gegliedert in die Quartiere MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2.1 GRZ 0,4 — Grundflächenzahl max. 0,4

1.2.3 z.B. IV + T — Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. IV+T heißt: vier Vollgeschosse zuzüglich Terrassengeschoss (T)

1.2.4 WH 12,5 m + 3,0 m — max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter, z.B. bei IV+T hier WH 12,5 m + 3,0 m

Das Terrassengeschoss darf sich über maximal 75 % der Grundfläche des daruntergelegenen Geschosses erstrecken und muss mit seinen Außenwänden von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses an der West- und Ostseite um mindestens 2,0 m abrücken.

1.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § und 23 BauNVO)

1.3.1 Baulinie

1.3.2 Baugrenze (gemessen bis Außenkante Baufenster)

1.3.3 o / g — offene Bauweise: o = offen / g = geschlossen

1.3.4 E / D / H — E = nur Einzelhäuser zulässig / D = nur Doppelhaus zulässig / H = Hausgruppen zulässig

1.3.5 Firstrichtung

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.4.1 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

1.4.2 F — Fußweg, öffentlich, in wasserdurchlässiger Bauweise

1.4.3 Straßenbegrenzungslinie

1.4.4 Grundstückseinfahrten, privat, in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht einzufrieden

1.5 GRÜNORDNUNG

1.5.1 öffentliche Grünfläche - Grasfluren und Wiesenstreifen

1.5.2 öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz

1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.6.1 zu pflanzender Laubbaum in öffentlicher Grünfläche (Pflanzqualität: Hochstamm 4xv, StU: 20-25 cm)

1.6.2 Laubbaum in privater Grünfläche (Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, StU: 18-20 cm)

1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN

1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.7.2 Nutzungsschablone
1 Quartier, hier MU 1, MU 2, MU 3 oder MU 4
2 Grundflächenzahl (GRZ)
3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
4 Wandhöhe, Terrassengeschoss (T) zusätzlich mit + genannt
5 Art der Bauweise, hier offen (o) oder geschlossen (g)
6 Bauweise, hier Hausform (E = Einzelhaus, D = Doppelhaus, H = Hausgruppe)
7 Dachform, hier SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach

1.7.3 St Na / Ga Ca — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
St = Stellplatz
Ga = Garage, Wandhöhe max. 4,0 m, auch bei Duplex-Garage
Na = Nebenanlage, Wandhöhe max. 4,0 m
Ca = Carport, Wandhöhe max. 4,0 m

1.7.4 TG — Tiefgarage

1.7.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.7.6 Lage des Bezugspunktes für die Wandhöhen mittig der Zufahrt

1.7.7 Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm (siehe Abbildungen links und textliche Festsetzungen 3.6.1 und 3.6.2)

1.7.8 Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm (siehe Abbildungen links und textliche Festsetzung 3.6.3)

1.7.9 Symbol für Müllsammelplatz

II. PLANLICHE HINWEISE

2.1 1332 — Flurstücksgrenzen und Flurnummern, laut Digitaler Flurkarte der Stadt Mainburg

2.2 Gebäudebestand, laut Digitaler Flurkarte der Stadt Mainburg

2.3 vorgeschlagene Parzellierung

2.4 vorgeschlagener Baukörper - Wohnhäuser / Garagen / Carports

2.5 Abbruch bestehender baulicher Anlagen

2.6 440 — Höhenkoten und Höhenlinien natürliches Gelände

2.7 Gehölzbestände im Umfeld
Einzelbäume / Hecken

2.8 Kronenüberhang von Gehölzen

2.9 Sichtdreieck, Sichtflächen gemäß RAS-K-1

2.10 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Ingolstätter Straße Süd vom 07.11.1976

2.11 zu entfernender Baum / Gehölzbestand

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 GEBÄUDE IM URABANEN GEBIET

3.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die im Plan festgesetzten Angaben zu den Geschossen und zur Grundfläche. Diese sind als maximal zulässige Werte zu verstehen.

Die in Planzeichen 1.2.1 der planlichen Festsetzungen festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt maximal 0,8 überschritten werden.

3.1.2 Dachform: In den Parzellen MU 1, MU 2, MU 3, MU 4 sind wahlweise Satteldach mit Dachneigung von 10° - 22°, Pultdach mit 6° - 10° Dachneigung oder Flachdach mit Attika bis 20 cm über der Dachhaut zulässig.
Die Firstrichtung der Satteldächer muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen (siehe Planzeichen 1.3.5).

3.1.3 Dachdeckung: Es sind Deckungen mit Beton- und Ziegelpfannen in roter und grauer Farbe zulässig. Eine Dachbegrünung ist zulässig. PV- und Solar Anlagen sind grundsätzlich zulässig. Bei Sattel- und Pultdächer sind die Anlagen parallel zur Dachfläche mit einem minimal möglichen Abstand zu montieren.

3.1.4 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind grundsätzlich unzulässig, außer PV-Anlagen auf Flachdächern. Diese sind bis zu einem Winkel von 35° zulässig. Dachflächenfenster sind zulässig.

3.1.5 Dachüberstände: Es ist ein Dachüberstand an Ortgang bis 80 cm und an der Traufe von 0 bis zu 100 cm zulässig.

3.1.6 Wandhöhen: Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist von OK Straßenniveau im jeweiligen Einfahrtsbereich (Bezugspunkt siehe Planzeichen 1.7.6) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite zu messen.

3.1.7 Geländemodellierung: Es sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis max. 0,75 m zulässig. Notwendige Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,75 m ab natürlichem Gelände nicht überschreiten.

3.1.8 Einfriedung: Einfriedungen als Zaunanlagen sind mit einer Höhe von max. 1,2 m als Metall- und Holzzäune zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen und freistehende Gabionen sind unzulässig. Schnitthecken und freiwachsende Hecken sind zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist zu gewährleisten (Abstand von mind. 0,20 m zur Geländeoberfläche). Bezugshöhe für den Zaun ist das bestehende Gelände.

3.2 GARAGEN UND NEBENANLAGEN IM URANEN GEBIET

3.2.1 Dachform: Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind wahlweise Satteldach mit Dachneigung von 10° - 22° Dachneigung, Pultdach mit 6° - 10° Dachneigung oder Flachdach mit Attika bis 20 cm über der Dachhaut zulässig. Flachdächer sind grundsätzlich extensiv zu begrünen.
Die Bedachung von Carportanlagen und Nebenanlagen sind mit einem Abstand von mindestens 50 cm zum Straßenraum zulässig.

3.2.2 Wandhöhe: Garagen, Carports und Nebenanlagen sind als Grenzbebauung mit einer Wandhöhe im Mittel bis 4,00 m zulässig. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände. Bei Duplex-Garagen ist ebenfalls eine Wandhöhe bis 4,00 m einzuhalten.

3.2.3 Nebenanlagen: Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu 75 m³ umbauter Raum je Parzelle zulässig. Die Nebenanlagen müssen einen Abstand von 5,00 m zum Fahrbahnrand einhalten.

3.2.4 Stauraum: Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten. Einfriedungen hier sind unzulässig.

3.3 STELLPLÄTZE
Öffentliche und private Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge herzustellen. Es gilt die Satzung der Stadt Mainburg über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung in der jeweils geltenden Fassung der Bekanntmachung.

3.4 ABSTANDSFLÄCHEN
Die Abstandsflächen der Wohngebäude nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3.5 OBERFLÄCHENWASSER
Je Bauparzelle ist eine Retentionszisterne, im MU 1 mit mind. 10 m³, im MU 2, MU 3 und MU 4 jeweils mit mind. 5 m³ Retentionsvolumen nachzuweisen. Versiegelte Flächen sind zu minimieren.

3.6 IMMISSIONSSCHUTZ

3.6.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm:
Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen") in Gebäuden, für deren Außenfassaden das Planzeichen „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

3.6.2 Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R´w,ges i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit dem Planzeichen „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" gekennzeichneten Fassaden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

3.6.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm:
An den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm dürfen keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen") (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen, Büro etc.) errichtet werden. Durch schalltechnische Maßnahmen z.B. Orientierung von schutzbedürftigen Räumen auf die lärmabgewandte Seite bzw. von Fenstern zur Belüftung an einer unbelasteten Fassade, durch eine Festverglasung in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung, Gebäudevorbauten (mit einer schallabgewändten Öffnung) vorgehängte Wintergärten/verglaste Balkone, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen oder durch eine vorgesetzte Glasfassade kann schalltechnisch ein Ausgleich geschaffen werden.

3.7 GRÜNORDNUNG

3.7.1 Die "öffentlichen Grünflächen" (siehe Planzeichen 1.5.1) sind als Grasfluren oder Wiesenstreifen auszubilden.

3.7.2 Im Bereich sämtlicher Baumstandorte im Straßenraum sind mindestens 2,0 m x 2,0 m große Pflanzflächen sicherzustellen. Private Vorgärten sind zum Straßenraum als Grünflächen mit geschlossener Vegetation (z.B. Rasen, Wiesen, Stauden, Bodendecker, Gehölze) herzustellen.

3.7.3 Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen.
Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzung wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm bzw. 20-25 cm, an derselben Stelle nach zu pflanzen.

3.7.4 Für Neu- und Nachpflanzungen sind standortgerechte, überwiegend heimische Laubgehölze der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland (= aut-09.00 EAB) entsprechend der nachstehenden Artenliste für Gehölzpflanzungen sowie standortgerechte Obstbäume zu verwenden.

Großbäume in öffentlichen Grünflächen (siehe Planliche Festsetzung 1.6.1)

Acer campestre	Feld-Ahorn (im Straßenraum, Pflanzqualität: Hochstamm 4xv, StU: 20-25 cm)
Quercus robur**	Stiel-Eiche (am Ortsrand, Pflanzqualität: Hochstamm 4xv, StU: 20-25 cm)

Hausbäume der Straßenraumbegrünung auf privaten Grundstücken (siehe Planliche Festsetzung 1.6.2)

Acer campestre	Feld-Ahorn (Pflanzqualität: Hochstamm 4xv, StU: 20-25 cm)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (Pflanzqualität: Hochstamm 4xv, StU: 20-25 cm)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn (Pflanzqualität: Hochstamm 4xv, StU: 20-25 cm)
Pyrus calleryana 'Chanticleer'***	Chinesische Wild-Birne (Pflanzqualität: Hochstamm 4xv, StU: 20-25 cm)
Tilia cordata	Winter-Linde (Pflanzqualität: Hochstamm 4xv, StU: 20-25 cm)

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

Acer campestre	Feld-Ahorn (verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm, für Schnitthecken geeignet)
Carpinus betulus	Hainbuche (verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm, für Schnitthecken geeignet)
Cornus mas	Kornelkirsche (verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm)
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel (verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm)
Corylus avellana	Haselnuss (verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm)
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen (verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm)
Forsythia europea***	Goldglöckchen (verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm)
Ligustrum vulgare *	Liguster (verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm, für Schnitthecken geeignet)
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche (verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm)
Prunus spinosa	Schlehe (verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm, nicht an Fußweg geeignet)
Syringa vulgaris Hybr.***	Flieder in Sorten (verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm)
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder (verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm)
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball (verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm)

* In Teilen giftige Sträucher
** Herkunft von Erntebeständen aus der ökologischen Grundeinheit 42 (Tertiäres Hügelland, Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft)
*** nicht heimische, stadtklimaverträgliche Siedlungsgehölze

IV. TEXTLICHE HINWEISE

4.1 BODENDENKMÄLER
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der zuständigen Behörde zu melden.

4.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG
Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern auch an Sonn- und Feiertagen hinzunehmen.

4.3 ERNEUERBARE ENERGIEN
Sämtliche Maßnahmen zur Verwendung erneuerbarer Energien und Energieeinsparmaßnahmen sind wünschenswert. Beim Gebäudekonzept sind energetische Konzepte mit einzuplanen und im Rahmen der Baugenehmigung offenzulegen.

4.4 SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE VON STARKREGEN
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).

4.5 IMMISSIONSSCHUTZ

4.5.1 Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzungen etc.) auf angemessenen Schutz gegen Verkehrs-, Gewerbelärm nach 16. BImSchV bzw. der TA Lärm zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 – Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.

4.5.2 Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die ggf. erforderlichen Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

4.5.3 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Mainburg, Marktplatz 1 - 4, 84048 Mainburg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

4.5.4 Nachweis nach DIN 4109-1:2018-01:
An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).

4.5.5 Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 9290.1 / 2025 - JB, vom 15.01.2026, die der Begründung des Bebauungsplans beigefügt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

4.6 ARTENSCHUTZ
Eingriffe in die Gehölzbestände (Pflegeschnitt, Rodungsarbeiten) sowie der Abbruch bestehender baulicher Anlagen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit 1. März bis 30. September) zulässig.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "südwestlich der Freisinger Straße"

im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

STADT MAINBURG LANDKREIS KELHEIM REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.01.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 27.01.2026 hat in der Zeit vom 20.02.2026 bis 20.03.2026 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 27.01.2026 hat in der Zeit vom 20.02.2026 bis 20.03.2026 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 14.10.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2026 bis .....2026 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 14.10.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom .....2026 bis .....2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit vorgehalten: Öffentliche Auslegung im Rathaus Mainburg, Marktplatz 1-4, 84048 Mainburg, Zimmer 2.04 (montags bis freitags zu den üblichen Öffnungszeiten).
Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom .....2026 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2026 als Satzung beschlossen.

....., den .....
(Stadt)

..... (Siegel)
Erste Bürgermeisterin

ausgefertigt

....., den .....
(Stadt)

..... (Siegel)
Erste Bürgermeisterin

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am .....2026 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den .....
(Stadt)

..... (Siegel)
Erste Bürgermeisterin

ENTWURF

MARION LINKE + KLAUS KERLING
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Papierersträße 16 84034 Landshut
Tel. 0871 / 273936 email: kerling-linke@t-online.de

im Verfahren nach § 13a BauGB	M 1 : 1.000
bearbeitet:	
Vorentwurf	27.01.2026 LI / Vd / Md
Entwurf	14.10.2026 LI / Vd
genehmigungsfähige Planfassung	
Planformat: 765 x 594 mm gez.:	14.10.2026 Linke, Vogg