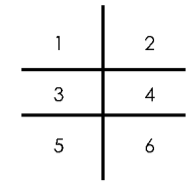


ÄNDERUNGEN DECKBLATT NR. 3

I. Planliche Festsetzungen

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)



Erläuterung zur Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise (a = offene Bauweise)
3. Max. zulässige Grundflächenzahl
4. Max. zulässige Geschosflächenzahl
5. Max. zulässige Wandhöhe (WH) / Max. zulässige Firsthöhe (FH)
6. Zulässige Dachformen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.3.1 **GEE** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

- 2.1 **1,6** Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
- 2.5 **0,8** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.8 Höhe baulicher Anlagen

WH max Maximal zulässige Wandhöhe von Gebäuden, bezogen auf die Höhe des geplanten Geländes. Bei Pulltälchern siehe auch textliche Festsetzungen 3.3.1

FH max Maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden, bezogen auf die Höhe des geplanten Geländes

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB - § 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 **o** offene Bauweise
- 3.5 **---** Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB)

- 4.1 **[gestrichelt]** Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung | "Erweiterung Bau- und Wertstoffhof"

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr.11 und Absatz 6 BauGB)

- 6.1 **[gelb]** Straßenverkehrsflächen
- 6.3 **[orange]** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 6.3.1 **[orange]** Öffentlicher Gehweg
- 6.3.3 **[P]** Öffentliche Parkflächen

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB)

- [Linie]** Entsorgungsleitung, unterirdisch | Mischwasserkanal

9. Grünflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1 **[hellgrün]** Öffentliche Grünflächen
- 9.2 **[dunkelgrün]** Private Grünflächen

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

(§ 9 Absatz 1 Nr.25 und Abs. 6 BauGB)

- 10.2.1 **[blau]** Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Rückhalteulme für Niederschlagswasser
- 10.2.2 **[blau]** Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Sammel- und Rückhalteulme für Niederschlagswasser

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Absatz 1 Nr.25 und Abs. 6 BauGB)

- 13.2 **[grün]** Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- Zu pflanzender Laubbaum, dargestellte Anzahl als Mindestzahl zwingend (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB). Pro Baum ist ein mind. 10 m² großer unversiegelter Wurzelbereich vorzunehmen und gegen Befahren zu sichern. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm. Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzmaterial zu verwenden.
- Artenauswahl Bäume:**
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 - Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
 - Betula pendula - Weiß-Birke

- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fraxinus excelsior - Gew. Esche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Tilia cordata - Winter-Linde



Zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzmaterial zu verwenden. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m, Abstand der Reihen untereinander 1,25 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm.

Zu verwendende Arten

- Cornus sanguinea - Blut-Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Gew. Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Rosa spec. - Wildrosen
- Salix spec. - Strauchweiden
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Roter Holunder
- Viburnum opulus - Gew. Schneeball

Öffentliche Grünfläche:

Entlang der Ostseite der Gemeinbedarfsflächen und im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind auf 80 % der Gesamtlänge zweireihige Heckenabschnitte zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Private Grünfläche:

Auf mindestens 60 % der Grünfläche ist eine zweireihige Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Absatz 6 BauGB)

- 14.2 **[D]** Umgrenzungen von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Bodendenkmal | D-2-7040-0105

15. Sonstige Planzeichen

- 15.13 **[gestrichelt]** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- [gestrichelt]** Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Puchhofer Weg"
- [gestrichelt]** Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Puchhofer Weg"
- 15.16 **[3.00]** Maßangaben

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarte Bayern

- 16.1 **[blau]** Flurgrenze
- 16.2 **[506/24]** Flurstücksnummer
- 16.3 **[blau]** Nutzungsgrenze
- 16.4 **[g]** Gebäudebestand

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Gewerbeflächen

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen im Sinne von § 5 BauNVO unzulässig.

Abweichend von nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Flächen für den Gemeinbedarf

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Erweiterung Bau- und Wertstoffhof" festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die dem Bau- und Wertstoffhof der Gemeinde Rain dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der Denkmalpflege

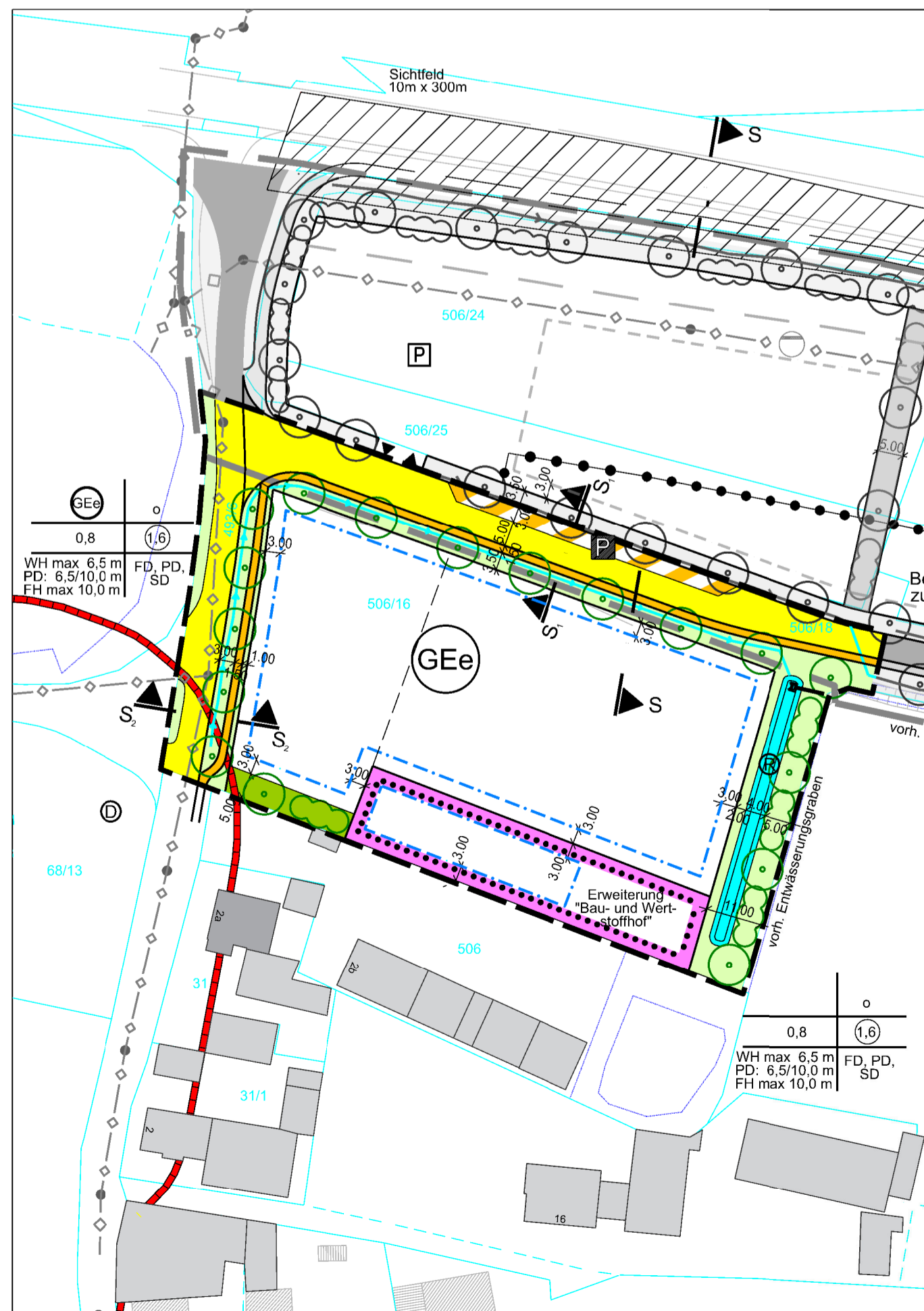
Im Planungsbereich sind wegen der räumlichen Nähe zum Ortskern und dem Schloss Rain Bodendenkmäler zu vermuten. Gemäß Artikel 1 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodengriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor der Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalfeldern eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter fachlicher Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

Festsetzungen, die durch die Änderungen des Deckblattes Nr. 3 nicht betroffen sind, gelten gemäß dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, rechtskräftig seit dem 28.07.2010 einschließlich aller rechtskräftiger Deckblätter.

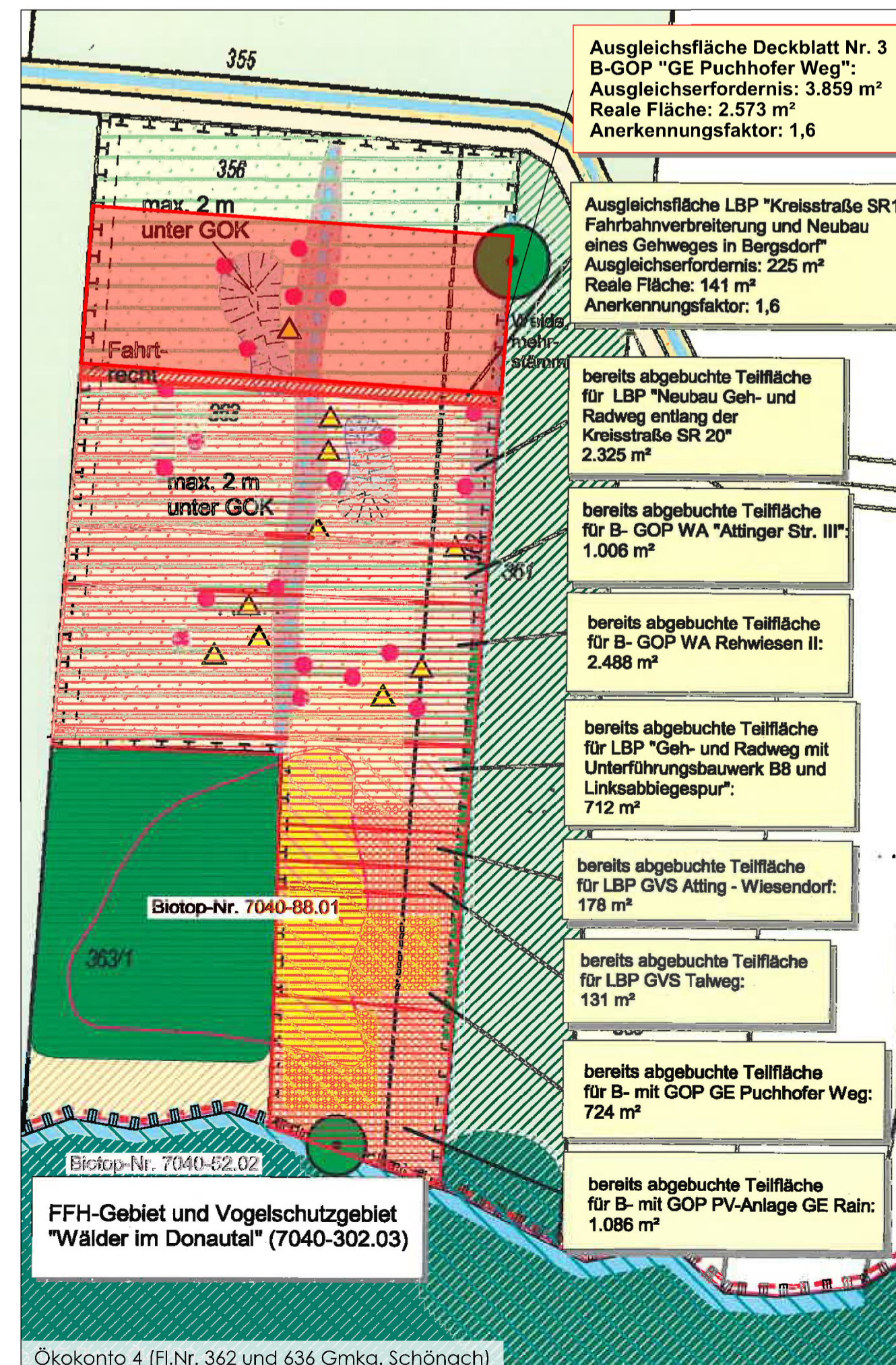
DECKBLATT NR. 3

GEWERBEBEBIET PUCHHOFER WEG

M 1:1.000



AUSGLEICHSFLÄCHE | ÖKOKONTO 4 M 1:1.000



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Rain hat in der öffentlichen Sitzung vom 13.05.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans- und Grünordnungsplans "GE Puchhofer Weg" durch das Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

VORZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Gemeinde Rain hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 13.05.2015 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 23.05.2015 bis 23.06.2015 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

VORZEITIGE BETEILIGUNG

Die Gemeinde Rain hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.05.2015 bis einschließlich 23.06.2015 durchgeführt.

BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Rain hat am 24.06.2015 den Vorentwurf sowie die Begründung des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.06.2015 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG / BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.06.2015 wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2015 bis einschließlich 20.08.2015 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 09.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

SAZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Rain hat das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 26.08.2015 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.08.2015 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rain, den

(Bogner, 1. Bürgermeister) (Siegel)

AUSFERTIGUNG

Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausfertigt

Rain, den

(Bogner, 1. Bürgermeister) (Siegel)

BEKANNTMACHUNG

Die Gemeinde Rain hat das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rain, den

(Bogner, 1. Bürgermeister) (Siegel)



MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH
Mühlenerweg 8 - 94347 Ascha - Fon 09961/94210 - Fax 09961/942129 - Mail: ascha@mks-ai.de - Web: http://www.mks-ai.de

PLANART Satzung	ZEICHNUNG-NR. B 1.0
PROJEKT / PROJEKT Bebauungsplan "Gewerbegebiet Puchhofer Weg" Gemeinde Rain	PROJEKT-NR.
BAUHER Gemeinde Rain VG Rain Schlossplatz 2 94369 Rain	BAUJAHRES-NR. REGIERUNGS-BEZEICHNUNG Niederbayern
DARSTELLUNG Deckblatt Nr. 3 Lageplan Ausgleichsfläche Verfahrensvermerke	MAßSTAB 1 : 1.000 PLANGRÖßE 76,5 x 59,4 cm DATENNAME
BEARBEITET mb	GEZEICHNET mb
ORT / DATUM Ascha, den 26.08.2015	UNTERSCHRIFT