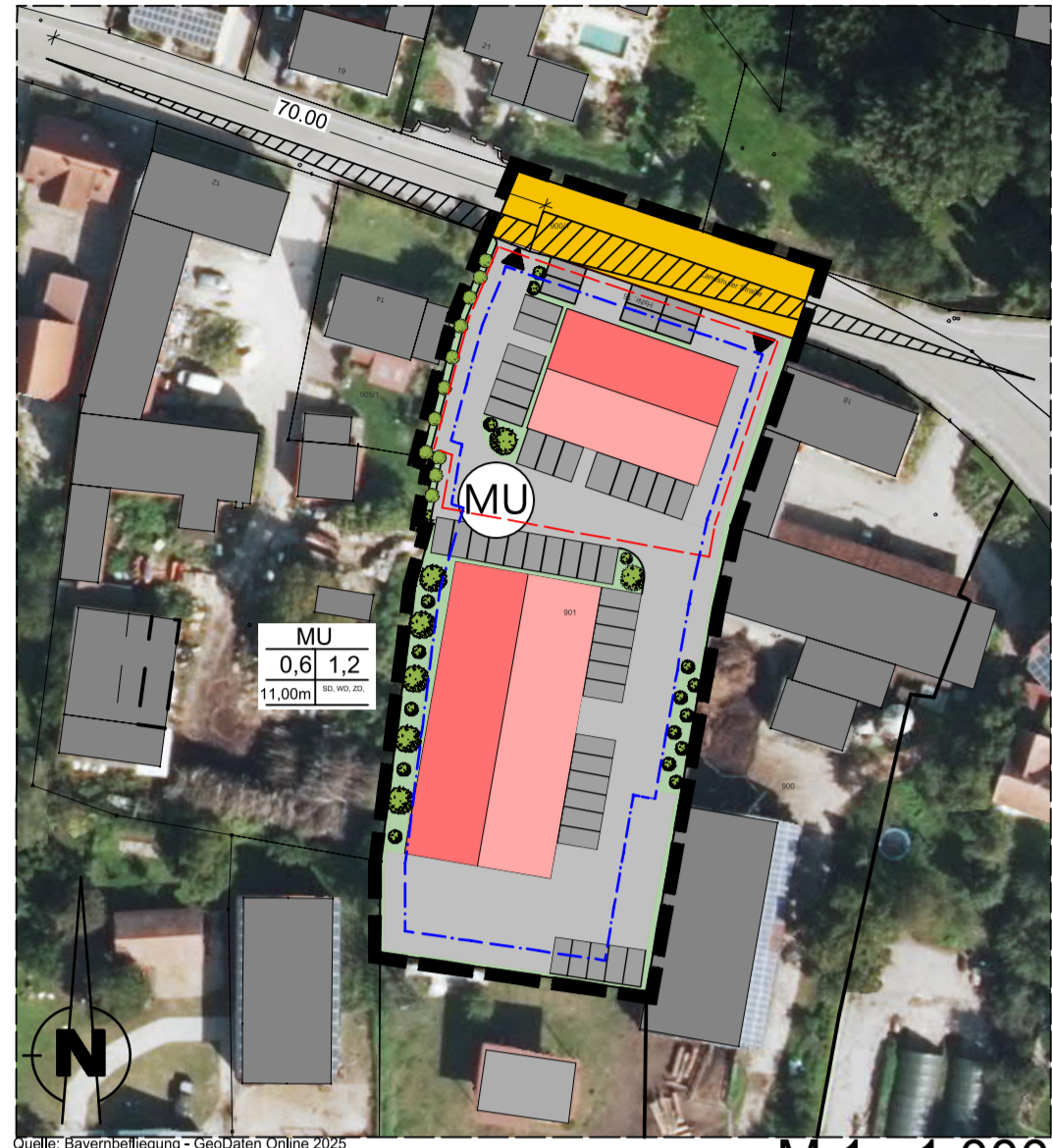


**Bebauungs- und Grünordnungsplan
"MU Landshuter Straße"**



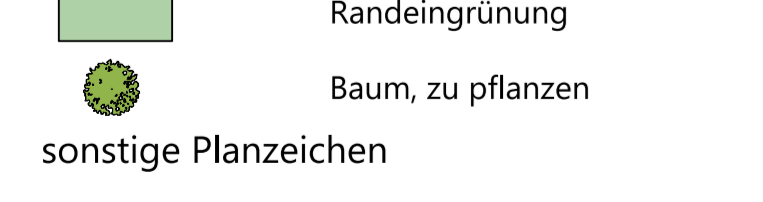
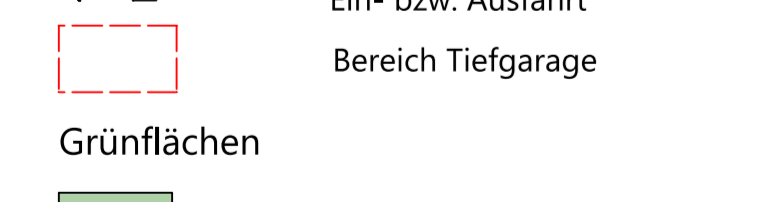
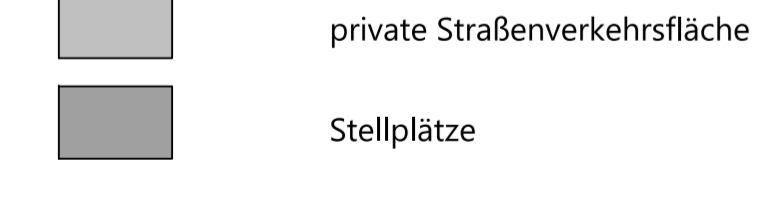
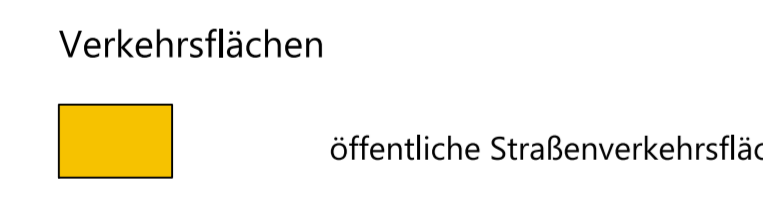
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der Baulichen Nutzung



Maß der Baulichen Nutzung	
1	Nutzungsschablone
2	Grundflächenzahl
3	Geschossflächenzahl
4	max. Wandhöhe
5	Dachform

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)



A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO
Nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO darf im Erdgeschoss kein Wohnnutzung entstehen. Ab dem 1. OG ist Wohnnutzung gestattet.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche
Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,6
Geschossflächenzahl (GFZ): max. 1,2

2.2 Zahl der Vollgeschosse
2.2.1 Garagen / Carports / Nebengebäude
Die Anordnung der Garagen / Carports und Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.

2.2.2 Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: max 3
max. Bauweise: E + II (Erdgeschoss + 1. Obergeschoss + 2. Obergeschoss)

2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Wandhöhe
Garagen / Carports / Nebengebäude: max. 3,00 m
Gebäude: max. 11,00 m
Brüstungshöhe: max. 8,00 m
Die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (OK FFB Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen
Die FFOK Erdgeschoss der baulichen Anlagen ist auf das Niveau der Erschließungsstraße im jeweiligen Zufahrtbereich der Parzelle zu legen. Eine Höhendifferenz von max. 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE
Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen
4.1.1 Garagen / Carports und Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD) / Walmdach (WD) / Zelt Dach (ZD)
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine in rot, rotbraun oder anthrazit - grau bei PD/FD sind auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl sowie ein begrüntes Dach zulässig.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 0,60 m; bei FD unzulässig.

4.1.2 Hauptgebäude
Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zelt Dach (ZD),
Dachneigung: max. 45°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine in rot, rotbraun oder anthrazit - grau
Blechdächer sind zulässig
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 5 m; bei überdachten Terrassen max. 1,50 m
Dachgauben: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben; aneinandergereihte Dachgauben, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.

Zwerch-/ Standgiebel: max. 1/3 der Gebäudelänge
Turmartige Giebel sind unzulässig.

4.2 Private Verkehrsflächen
4.2.1 Stauraum
Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Eine Anrechnung des Stauraumes als Stellplatz vor Garagen ist unzulässig.

4.2.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Tieffgaragen sind zugelassen.

4.2.3 Anzahl der Stellplätze
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der aktuell gültigen Ortsgestaltungssatzung des Marktes Siegenburg.

4.3 Abstandsflächen
Bei der Einrichtung von Gebäuden wird für die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

4.4 Einfriedigungen
Art und Ausführung: straßenseitige Begrenzung: Holzlatzenzaun, Metallzaun
seitliche und rückwärtige Begrenzung: massive Konstruktionen in Mauerwerk / Stahlbeton sind unzulässig

Zaunhöhe: straßenseitige Begrenzung: max. 1,0 m ab fertiger Geländeoberfläche
seitliche und rückwärtige Begrenzung: max. 2,0 m ab fertiger Geländeoberfläche

Sockel: unzulässig

4.5 Gestaltung des Geländes
Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen / Aufschüttungen bis max. 2,0 m zulässig. Ein direktes Aneinanderreihen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

4.6 Niederschlagswasser
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggfs. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Mulden, Zisternen oder Rigolen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Ein Nachweis der Dimensionierung hat auf Ebene der nachgeordneten Verfahren über einen Entwässerungsplan zu erfolgen.

4.7 Immissionsschutz Baupark
Öffentliche Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der TA Lärm (Beispielsweise Büros) sind ausschließlich in der Westfassade zulässig. Wohn- bzw. Schlafnutzungen sind in dem Gebäude unzulässig.

Ärztzhaus
Alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume des Ärztzhauses nach DIN4109 (beispielsweise Büros) sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schalldämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselfähigkeit ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

B GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
5 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen-, oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

6 STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN
Stellplätze, Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).

7 PFLANZMAßNAHMEN
7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrundstücken
7.1.1 Straßenraum
Zur Begrünung des Straßenraumes auf den privaten Grundstücken sind Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß den Artenlisten in den entsprechenden Mindestqualitäten im Bereich der im Plan dargestellten Standorte zu pflanzen. Bei den straßenraumwirksamen Gehölzen ist auf das Straßenraumprofil zu achten, d.h. Bäume sind bis 3,0 m Höhe über Straßenoberkante aufzuzüchten. Einmündungen- und Ausfahrtsbereiche sind von sonstiger Bepflanzung über 0,80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten, um ausreichend Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

Mindestqualitäten:	H, 4 x v, mDB, 18-20 mit Straßenraumprofil, öffentlicher Straßenraum	H, 3 x v, mDB, 12-14 Straßenraumprofil falls erforderlich vHci, 250-300 flächige Pflanzungen
Acer platanoides	Spitz- Ahorn	
Betula pendula	Hängebirke	
Fagus sylvatica	Rot-Buche	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	
Juglans regia	Walnuss	
Quercus petaea	Trauben-Eiche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Tilia cordata	Winter-Linde	
	sowie vergleichbare Arten	

Mindestqualitäten:	H, 3 x v, mDB, 14-16 mit Straßenraumprofil, öffentlicher Straßenraum	H, 3 x v, mDB, 10-12 Straßenraumprofil falls erforderlich vHci, 200-250 flächige Pflanzungen
Acer campestre	Spitz- Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Malus sylvestris	Wildapfel	
Populus tremula	Zitter-Pappel	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Pyrus communis	Wild-Birne	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
	sowie Obstbäume und vergleichbare Arten	

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind; der Anteil einheimischer Gehölze soll mindestens 50 % betragen.
Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenlisten bzw. zwei Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen. Die Ortsrandeingrünung Gehölzgruppen aus Sträuchern und Bäumen der Artenlisten oder Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen. Die Ortsrandeingrünung kann auf die oben festgesetzten Pflanzungen angerechnet werden.

8 PFLANZ- UND SAATARBEITEN
Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans auszuführen.

9 PFLÉGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in den entsprechenden Mindestqualitäten in der nächstmöglichen Pflanzperiode nachzupflanzen.

10 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH / FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
Die erforderliche Ausgleichsfläche wird aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht benötigt. Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan mitanzureichen.

11 ARTENLISTEN

11.1 Bäume 1. Ordnung
Mindestqualitäten:

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petaea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
	sowie vergleichbare Arten

11.2 Bäume 2. Ordnung
Mindestqualitäten:

Acer campestre	Spitz- Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
	sowie Obstbäume und vergleichbare Arten

11.3 Sträucher
Mindestqualitäten:

Amelanchier lamarkii**	Felsenbirne
Cornus mas**	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Deutzia x magnificia**	Sternchenstrauch
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Juniperus communis*	Gemeiner Wacholder
Ligustrum vulgare*	Liguster
Kolkwitzia amabilis**	Kolkwitzie
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris*	Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
	und vergleichbare Arten
	* in Teilen giftig **Ziergehölz

TEXTLICHE HINWEISE

1 BODENSCHUTZ
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,0 m Basistiefe, 1,0 m Kronenbreite) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tief wurzelnden, winterharten und wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzubauen; eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial) sind zu beachten.

2 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 7 Abs. 1 und Art 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBG Art 47 bis 50 zu beachten und zu benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze bis 2 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2 m Wuchshöhe
- 4,00 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gehölze höher als 2 m Wuchshöhe

4 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT
Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Im Baugebiet ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmmissionen zu rechnen. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzwerte einzuhalten. Die Zufahrt zu land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch für größere Maschinen ungehindert möglich sein. Kurzzeitige Behinderungen während der Bauzeit sind mit den betroffenen Landwirten abzustimmen.

5 GRUNDWASSERSCHUTZ
Sofern Grundwasser ansteh ist bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten. Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.

6 NIEDERSCHLAGSWASSER
Gemäß der im Bebauungsplan verankerten Festsetzung zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser, sind auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggfs. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bereitzustellen. Diese dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung sollte vorzugsweise über eine offene Versickerung mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grundstück bzw. in den jeweiligen Pflanzflächen oder über Rückhalte- bzw. Sickereinrichtungen (z. B. Mulden, Zisternen oder Rigolen) stattfinden. Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung wird empfohlen. Die vollständige Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, die Art und Ausführung der Dachdeckung sowie eine detaillierte Entwässerungsplanung erfolgen auf Ebene der nachgeordneten Verfahren. Bei Bedarf sind dann entsprechende wasserwirtschaftliche Nachweise zu erbringen. Bei Starkregen oder Schneeschmelze kann es zu wild abfließendem Niederschlagswasser kommen. Dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

7 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel zum Schutz der Insekten wird empfohlen.

8 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 1,5 m ausreichend.

9 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zum nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften (BGV C 27) wird verwiesen.

10 HINWEISE DER DEUTSCHEN TELEKOM
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

11 IMMISSIONSSCHUTZ
Geruchsmissionen:
Aufgrund der Nähe zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb im Osten kann es zeitweise zu Geruchseinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.
Lärmmissionen:
Aufgrund der Nähe zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb im Osten kann es zeitweise zu Lärmwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.04.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.04.2026 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

3 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.04.2026 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

4 Der Markt Siegenburg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Siegenburg, den _____

Dr. Johann Bergermeier
1. Bürgermeister

5 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Siegenburg, den _____

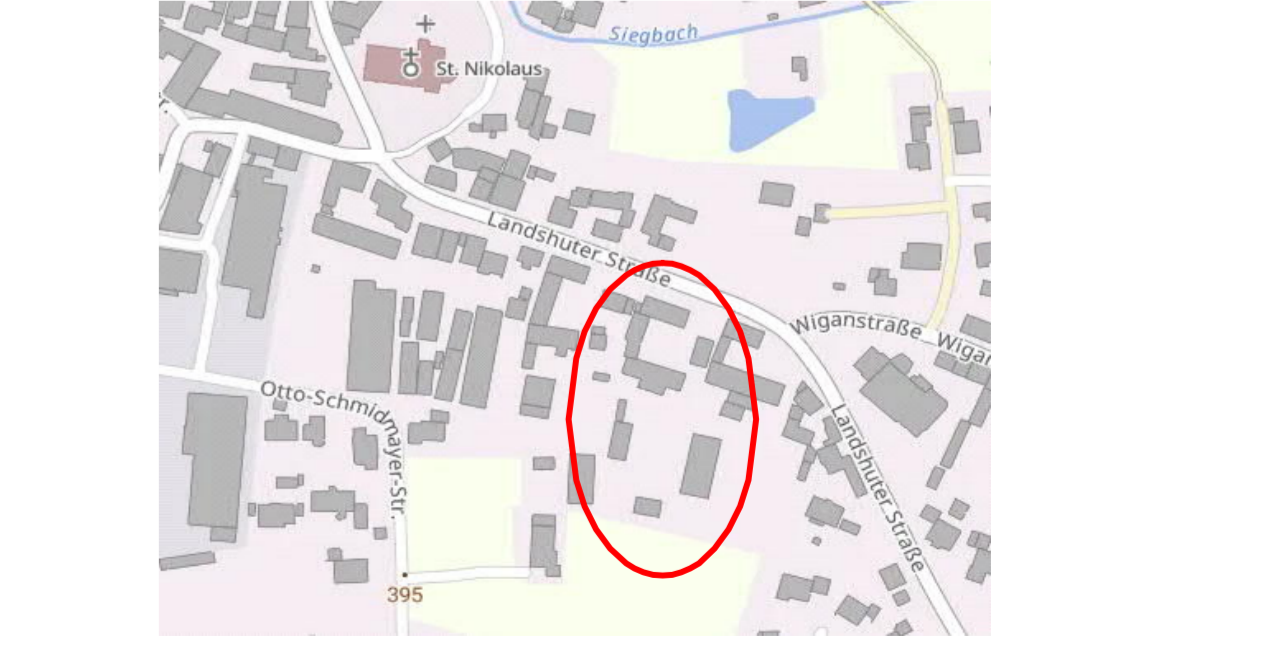
Dr. Johann Bergermeier
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLANS MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „MU LANDSHUTER STRABE“ NACH §13A BAUGB

GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSGEBIET
FASSUNG VOM 24.04.2026

PRÄAMBEL:
Der Markt Siegenburg erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.v.v. 01.01.2024, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in j) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist. Der Bauartungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1) die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist und der Planzeicherverordnung (PlanZV), vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "MU Landshuter Straße" als Satzung.

§ 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: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und 2. textlichen Festsetzungen, textlichen Hinweisen und den Verfahrensmerkmalen.
§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Ingenieurbüro Martin Huber
Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburger Straße 24, 84048 Mainburg
Tel: 08751 / 86 80 0; Fax: 08751 / 86 80 80; E-Mail: info@ing-huber.com
Mainburg, 24.04.2026 / JH Pj/Nr.: 2025-149/BBP-ENTWURF