Zeichenerklärung
Bebauungsplan "Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee"

Die nachstehenden Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) für das Teilgebiet 1
- GEmB — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Beschränkung für das Teilgebiet 2
- MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO für das Teilgebiet 3

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- II — Zahl der Vollgeschosse. Zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze für das Teilgebiet 3
- III — Zahl der Vollgeschosse. Zulässig 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze für die Teilgebiete 1 + 2
- GRZ 0,6 (TG I+II), GRZ 0,5 (TG III) — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen keinen geringeren Wert ergibt
- GFZ 0,7 (TG I, II + III) — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen, sowie die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse keinen geringeren Wert ergibt

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- o — Offene Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- besondere Zweckbestimmung (private Zufahrt)
- Mehrzweckstreifen
- Grünstreifen

5. Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität, Trafostation
- Trasse für Versorgungsanlagen unterirdisch, Strom zu erhalten
- Trasse für Versorgungsanlagen unterirdisch, Strom zu entfernen
- Trasse für Versorgungsanlagen unterirdisch, Strom neu zu verlegen
- Bestehende Trasse für Versorgungsanlagen (Freileitung) für Strom mit Schutzbereich, ca. Lage, graphisch aus Spartenauskunft der Bayernwerk AG übertragen, zu erhalten

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentl. Grünfläche (Regenrückhaltebecken), gem. textl. Festsetzungen in Punkt. 5 außerhalb Baum- und Gehölzflächen: Wiesenansaat extensiv
- seitliche Grundstückseingrünung auf Privatgrund gem. textl. Festsetzungen Pkt. 5 außerhalb Baum- und Gehölzflächen: Wiesenansaat extensiv
- Grundstückseingrünung auf Privatgrund zur Abgrenzung / Unterteilung unterschiedlicher Teilgebiete, gem. textl. Festsetzungen Pkt. 5
- geplante Baumpflanzung im öffentlichen Bereich gem. textl. Festsetzungen in Punkt 5
- geplante Baumpflanzung im privaten Bereich gem. textl. Festsetzungen in Punkt 5

7. Sonstige Darstellungen und Festlegungen

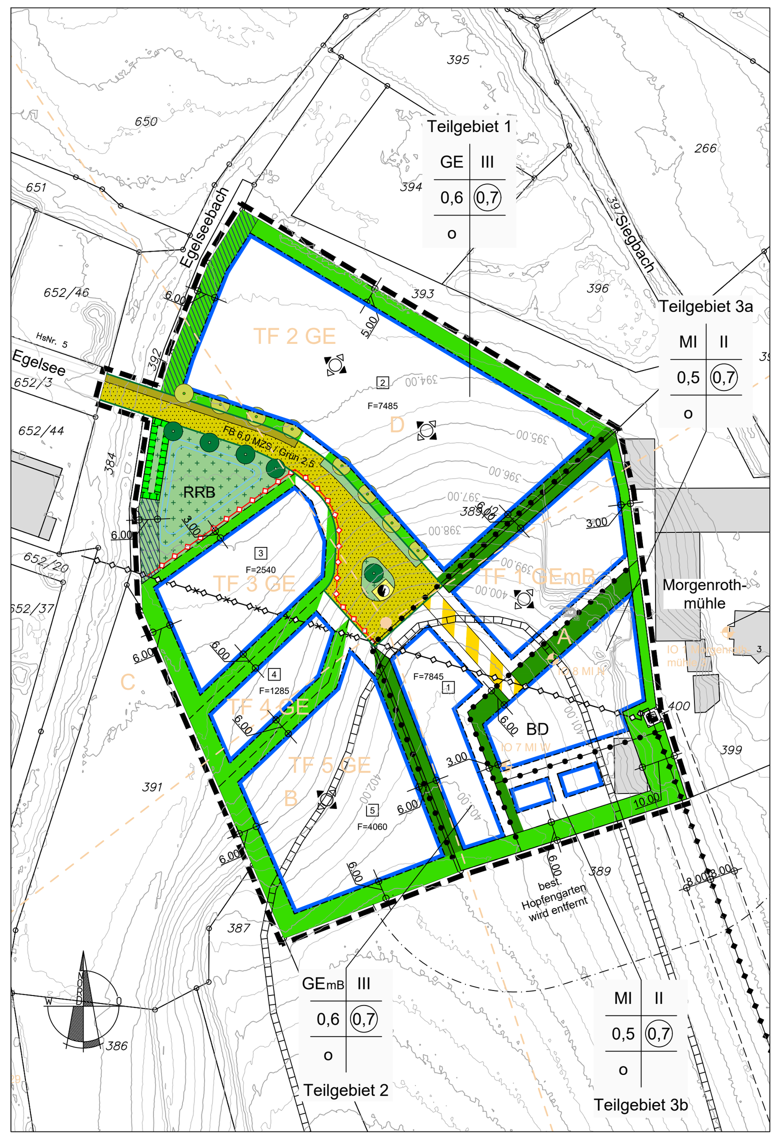
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten (Teilgebiete)
- Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	

1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Grundflächenzahl (GRZ) Baumassenzahl (BMZ)
4. Geschoßflächenzahl (GFZ)
5. Bauweise
   o offene Bauweise

- Abstand 50 m von Hopfengärten zur Baugrenze MI

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000
Bebauungsplan "Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee"



8. Schallschutz

- Referenzpunkt
- Sektorenbezeichnung
- Sektorrand
- Immissionsort
- Maßgebender Immissionsort

b) für die planlichen Hinweise

- 1101 — Flurstücksnummer
- Grundstücksgrenze vorhanden
- Grundstücksgrenze vorgeschlagen
- Parzellennummer
- best. Gebäude
- bestehende Straße
- 500 — Höhenschichtlinie mit Maßzahl über NN
- BD — Bodendenkmal nachrichtliche Übernahme der Lage und Ausdehnung gem. Bayern Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Festsetzungen und Hinweise
Bebauungsplan "Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

a) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung

1.1 Teilgebiet 1: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und Teilgebiet 2 Gewerbegebiet mit Beschränkung (§ 8 BauNVO)

Zulässige Nutzungen sind Nutzungen für Gewerbegebiete entsprechend § 8 BauNVO.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO:
- die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen.
- die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO
- die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

1.2 Teilgebiet 3a Mischgebiet gemäß§ 6 BauNVO

1.2.1 Im MI 3a sind folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts-und Bürogebäude,
- Sonstige Gewerbebetriebe,

1.2.2 Im MI 3a sind Wohngebäude nicht zulässig.

1.2.3 Im MI 3a sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Schank-und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Boardinghäuser
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.3 Teilgebiet 3b Mischgebiet gemäß§ 6 BauNVO

1.3.1 Im MI 3b sind nur Wohngebäude zulässig.

1.3.2 Im MI 3b sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank-und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Boardinghäuser.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3.3 Im MI 3b sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
Je Wohngebäude sind maximal 6 Wohneinheiten bzw. Wohnungen zulässig.

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

2.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die zulässige Wandhöhe ist von der Oberkante der neuen Geländemodellierung bis zum Schnittpunkt der talseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss bei Flachdächern zu bemessen. Bei Gebäuden darf der, für die Bemessung der zulässigen Wandhöhe maßgebliche Fußpunkt, unabhängig von einer zulässigen Aufschüttung. Höchstens 1,0 m über der ursprünglichen Geländehöhe liegen.
Als vorhandenes Gelände gelten die Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Stichtag Februar 2024. Diese liegen als Rasterdaten im Textformat in der Verwaltungsgemeinschaft Siegenburg aus. Technischen Aufbauten sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,5 m zur Dachinnenfläche hin abzurücken.
Zulässig ist eine Überschreitung der Wandhöhe durch Aufständerungen von Solaranlagen bis zu 1,5 m Höhe.

Für das Teilgebiet 1 Gewerbegebeit und Teilgebiet 2 Gewerbegebeit mit Beschränkung gilt:

- Bei Schrägdächern ist eine maximale Firsthöhe von 17,0 m, bei Flachdächern eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m zulässig.
- Die maximalen First- und Gebäudehöhen dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m überschritten werden. Die technischen Anlagen dürfen eine Grundfläche von 20% der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Für das Teilgebiet 3 Mischgebiet gilt:

- Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m zulässig.
- Die maximalen First- und Gebäudehöhen dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschritten werden. Die technischen Anlagen dürfen eine Grundfläche von 20% der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Hinweis:
In den Bauanträgen ist sowohl das vorhandene, natürliche Gelände als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände darzustellen. Ebenso ist sowohl die Rohfußbodenhöhe, als auch die Fertigfußbodenhöhe darstellen und zu bemassen.

2.3 Nebenanlagen §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind als Nebenanlagen generell innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

2.4 Erschließung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grundstückszu- und -ausfahrten dürfen in ihrer Summe eine Breite von 10,0 m je angefangene 5.000 qm Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Ausnahmen davon sind zulässig, wenn aufgrund der ausgeübten zulässigen Nutzung besondere Transportanforderungen nachgewiesen werden.

2.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Niederschlagswasser der Parzelle 2 ist auf dem Grundstück selbst zu entsorgen. Eine gedrosselte Einleitung in den Egelseebach ist möglich. Der Drosselabfluss darf einen maximalen Abfluss von 7,0 Liter je Sekunde für die Parzelle 2 nicht übersteigen. Grundlage der Rückhaltung ist ein 5-jährliches Starkregenereignis.

Zur Begrenzung des Abflusses aus den jeweiligen Parzellen ist der Abflussbeiwert Ψ der jeweiligen Parzelle auf 0,6 begrenzt. Der Abflussbeiwert lässt sich z. B. durch Vermeidung von versiegelter Fläche oder Wahl der Art der Befestigung vermindern.

Es darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser abgeleitet werden. Auf jeder Parzelle ist eine Vorreinigung durchzuführen. Als Grundlage hierzu dient das DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 102. Es sind nur Anlagen zulässig die eine Zulassung nach DIBt besitzen

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Dachgestaltung

Dachformen:
Zulässige Dachformen sind
- Flachdach
- Satteldach, Walmdach, Pultdach, versetztes Pultdach und Sheddach, Dachneigung höchstens 42°
- Zeltdach, Dachneigung höchstens 30°
- Dachbegrünung, Dachneigung höchstens 15°

Dachgauben:
Zulässig, ab 30° Dachneigung des Hauptdaches

Dachaufbauten:
Zulässig, bis 30° Dachneigung des Hauptdaches, als sog. Dachreiter

Dachdeckung:
Als Dachdeckung sind kleinteilige Dachsteine oder -ziegel in roten, braunen, grauen und schwarzen Farben und Tönen zulässig. Zulässig sind auch industriell gefertigte Paneele und Bekleidungen. Bleideckungen und -bekleidungen sind unzulässig. Zink- oder Kupferdeckungen und -bekleidungen sind nur für untergeordnete Kleinflächen mit einer Gesamtfläche bis max. 50 m² zulässig.
Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.
Zulässig sind auch Dachbegrünungen, Kiesdächer und Dächer mit Kunststoffbahnen und -beschichtungen.

3.2 Fassadengestaltung

Zwerchgiebel:
Zulässig, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen

Außenwandbekleidung
Als Außenwandbekleidung sind Putz, Holzverschalung, sowie industriell gefertigte Paneele und Bekleidungen zulässig. Hoch glänzende Oberflächen sind unzulässig.
Bei beschichteten Metallbekleidungen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

3.3 Einfriedungen

Zäune und Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
Sicherheitseinfriedungen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m. An der Straßenseite ist die Sicherheitseinfriedung 3 m in das Grundstück abzurücken und der 3 m Streifen zwischen Straße und Sicherheitseinfriedung mit einer Heckenpflanzung zu versehen (siehe Pkt. 5 Grünordnung).

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zulässig bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 3,00 m.
Stützmauern sind bis 2,00 m Höhe zulässig und zu begrünen oder mit Vorpflanzung zu versehen.
Böschungen sind mit Neigungen von höchstens 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen.
Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländehöhe zu enden.
Ausnahme: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schütten in gleichem Maße auf oder graben ab.

3.5 Private Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Zulässig sind oberirdische Stellplätze, in Gebäude integrierte Garagen, Garagengebäude und Tiefgarage.
Für den Stellplatzbedarf gelten die Regelungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

3.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen auf privaten und öffentlichen Grundstücken und Verkaufsflächen sind in jeder Art und Größe genehmigungspflichtig.
Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen.

Außen- und Parkplatzbeleuchtung sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.

Die Anordnungen von Werbeanlagen ist höchstens bis zur Traufhöhe zulässig.

Frei stehende Anlagen zur Außenwerbung sind nur innerhalb der Baugrenzen im Bereich der Zufahrt mit einer Gesamthöhe von max. 6,00 m Höhe zulässig. Je Parzelle ist max. eine freistehende Werbeanlage zulässig. Darüber hinaus sind max. 3 Fahnenmaste zulässig.

Es dürfen nur Firmen werben, die im Baugebiet angesiedelt sind

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz des Oberflächengewässers und zur Begrenzung des Abflusses ist der Abflussbeiwert Ψm der jeweiligen Parzelle auf 0,6 begrenzt.

Die Parzelle 2 kann aus topographischen Gründen nicht in das Regenrückhaltebecken einleiten. Und hat daher selbst für eine Begrenzung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers zu sorgen. Für die Parzelle 2 gilt ein max. Abfluss des Niederschlagswassers von 10 l/s.

Verschmutztes Niederschlagswasser darf nicht eingeleitet werden und ist mit geeigneten Maßnahmen zu reinigen oder z. B. durch Überdachungen vom unverschmutzten Niederschlagswasser fernzuhalten

3.8 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Hochwasser oder Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

4. Schallschutz

4.1 Zulässige Schallemissionen
Durch einen bestehenden Betrieb in unmittelbarer Nähe der maßgeblichen Immissionsorte sowie durch das Gewerbe- und Industriegebiet Egelsee neu kann davon ausgegangen werden, dass eine Vorbelastung durch Gewerbelärm teilweise besteht. Diese wurde auf Basis der Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Egelsee neu" sowie teilweise mit einer Reduktion der Planwerte gem. TA Lärm 2017 berücksichtigt.

4.2 Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee", deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenzen) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 –22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht in dB(A) pro m², ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren

Teilfläche	Kontingent Tag	Kontingent Nacht
TF 1 GEmB	56	39
TF 2 GE	59	41
TF 3 GE	61	43
TF 4 GE	61	57
TF 5 GE	60	41

Sektor	Zusatzkontingente für Teilgebiete 1 und 2 Tag	Zusatzkontingente für Teilgebiete 1 und 2 Nacht
A	0	0
B	0	12
C	0	10
D	0	12

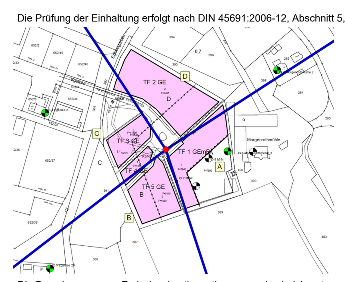
Das Zusatzkontingent der Sektoren B bis D in der Nacht für Teilfläche 4 wird auf 3 dB(A) festgesetzt.

Sektor	Anfang	Ende
	Winkel in Altgrad	
A	57,2	161,8
B	161,8	232,4
C	232,4	326,5
D	326,5	57,2

Referenzpunkt Gauß-Krüger-Koordinatensystem	X	Y
Koordinaten	4490441,85	5401050,44

Die Gradeinteilung erfolgt in Altgrad (Vollkreis = 360°; Norden = 0/360°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°). Die Sektoren verlaufen im Uhrzeigersinn.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und



Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang 2 der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan „Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee" nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von f=500 Hz gerechnet.

4.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist für schalltechnisch relevante Vorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans (GE, GEmB und MI) der Nachweis vorzulegen, dass die schalltechnische Verträglichkeit mit den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet ist bzw. die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

4.4 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleitergebäude sind in der Gebietsnutzung Gewerbegebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gewerbliche Nutzungen im geplanten Gewerbegebiet haben entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit an den der A93 zugewandten Fassadenseiten folgende Gesamtschalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 aufzuweisen:

Raumarten	$R'_{w,ges}$
Büroräume und Ähnliches	35 dB

4.5 Nutzungen im geplanten Mischgebiet haben entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit an den der A93 zugewandten Fassadenseiten folgende Gesamtschalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 aufzuweisen:

Raumarten	$R'_{w,ges}$
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	40 dB
Büroräume und Ähnliches	35 dB

4.6 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist bei Bauanträgen das erforderliche resultierende Gesamt-Schalldämmmaß Rw,ges der Außenbauteile nachzuweisen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Öffentliche Grünflächen/ interne Ausgleichsflächen

Öffentliche Grünflächen (Regenrückhaltebecken)

Mindestens 50% dieser nicht von baulichen Anlagen oder Anlagen der Wasserwirtschaft belegten Flächen sind mit Gehölzen gem. der Auswahlliste für Heister und Sträucher unter Punkt 5.2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die in der nachfolgenden Auswahlliste angegebenen Mindestpflanzqualitäten, Pflanzabstände etc. sind einzuhalten.
Restliche Fläche (50 %) ist als extensive Wiesenfläche mit gebietseigenem Saatgut herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Ruderalflächen bis 25% der Gesamtfläche sind zugelassen.
Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
Ein detaillierter Grünordnungsplan ist begleitend zur wasserrechtlichen Planung zu fertigen und vorzulegen.
Die Pflanzungen in öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Erschließungsende herzustellen.
Ausnahme: Öffentliche Grünfläche in Wendehammer-Ausbildung als Wiesenfläche mit Baumpflanzung gem. gesonderter Festsetzung.

Ausbildung eines Gewässerrandstreifens am Eglseegraben

Auf der gekennzeichneten Fläche sind Auffüllungen oder Abgrabungen untersagt.
Einzäunungen sind nicht zulässig (Ausnahme: temporäre Wildschutzzäune der Bepflanzung)
Zur Bepflanzung gelten die vorgenannten Festsetzungen der Hauptfläche.
Nicht bepflanzte Bereiche sind der Sukzession zu überlassen
Ein detaillierter Grünordnungsplan ist begleitend zur wasserrechtlichen Planung zu fertigen und vorzulegen.

Baumpflanzung in öffentlichen Flächen

Artenauswahl gem. nachfolgender Auswahlliste Bäume (nur eine einheitliche Baumart mit Bäumen I. Wuchsordnung). Mindestpflanzqualität: 3xv,mB,StU 18-20

Umgrenzung vor Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vor Natur und Landschaft.

Gewässerbegleitgehölz am Egelseegraben als flächengleichen Kompensation für Überbauung gleicher Struktur in der Überfahrt zum Baugebiet über den Egelseegraben (Ersatz gem. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG). s. auch Planteil 'Eingriffsregelungen in der Bauleitsplanung'.
Ein detaillierter Grünordnungsplan ist begleitend zur wasserrechtlichen Planung zu fertigen und vorzulegen.

5.2 Private Grünflächen

- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist zur Herstellung von Lagerflächen, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen, Feuerwehrflächen und Flächen für Technische Anlagen unter Einhaltung der maximal zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs 1 i.V: mit § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.
  Die Pflanzenverwendung anhand der nachfolgenden Artenauswahllisten wird empfohlen.
  Nicht zulässig sind Nadelgehölze (Ausnahme: Europäische Lärche, Wald-Kiefer, Gemeine Eibe) und naturferne buntlaubige Gehölze.

- Allgemeine Flächenbezogene Pflanzverpflichtungen in Grundstücksflächen
  Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der nachfolgenden Artenauswahlliste für Bäume I. und II. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
  Artenauswahl und weitere Anforderungen gem. der nachfolgenden Auswahlliste für Bäume I. und II. Wuchsordnung.
  Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv,mB, StU 18-20

seitliche Grundstückseingrünung auf Privatgrund, sowie Gründstückseingrünung auf Privatgrund zur Abgrenzung/Unterteilung unterschiedlicher Teilgebiete
Breite entsprechend Planeintrag 3m, 5m und 6 m breit.
Arten siehe Auswahlliste Gehölzpflanzung.
Pflanzung mindestens 2-reihig, Pflanzabstand maximal 1,5 m.
Gehölzpflanzung auf mind. 75% der jeweiligen Fläche.
Max. Geländeneigung der Flächen: 1:2

Private Grünflächen mit festgesetzten Baumpflanzung entlang von Erschließungsstraßen sind als Wiesenflächen auszubilden.

Auswahlliste Baumpflanzung:

1. Wuchsordnung:	2. Wuchsordnung
Acer platanoides - Spitz-Ahorn*	Acer campestre - Feld- Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn*	Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Betula pendula - Sand-Birke	Carpinus betulus - Hainbuche
Populus tremula - Zitter-Pappel	Obstbäume (mindestens Halbstamm)
Quercus robur - Stiel-Eiche*	Prunus avium - Vogel- Kirsche
Tilia cordata - Winter-Linde*	Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia tomentosa - Silber-Linde*	
* = Straßenbäume	

Auswahlliste Gehölzpflanzung (Heister und Sträucher):

Acer campestre - Feldahorn *	Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Acer platanoides - Spitzahorn *	Prunus avium - Vogelkirsche *
Betula pendula - Sand-Birke *	Prunus padus - Trauben-Kirsche
Carpinus betulus - Hainbuche *	Prunus spinosa - Schlehe
Cornus sanguinea - Hartriegel	Rosa canina - Hunds-Rose
Corylus avellana - Hasel	Rosa rubiginosa -Wein-Rose
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn	Sambucus nigra - Holunder
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Sorbus aucuparia - Vogelbeere *
Fraxinus excelsior - gem. Esche *	Viburnum opulus - Gem. Schneeball
	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualitäten: für Strauchförmige: 2x verpfl. 100 – 150, 1 Stk/1,5 qm
Für Baumförmige (=*): 2x verpfl. StU 12 - 14
Anteil baumförmiger im Pflanzverband mindestens 15%

Die Nachweise sind im Zuge der einzelnen Bauverfahren zu erbringen.

Ausbildung eines Gewässerrandstreifens am Eglseegraben

Auf der gekennzeichneten Fläche sind Auffüllungen oder Abgrabungen untersagt.
Einzäunungen sind nur an der baugebietsseitigen Kante zulässig (Ausnahme: temporäre Wildschutzzäune der Bepflanzung)
Zur Bepflanzung gelten die vorgenannten Festsetzungen der Hauptfläche.
Zusätzlich sind Hochstaudenbereiche umzusetzen.
Nicht bepflanzte Bereiche sind der Sukzession zu überlassen.
Im Freiflächengestaltungsplan (s. Pkt. 5.3) sind die Maßnahmen detailliert darzustellen.

Baumpflanzung in privaten Flächen

Artenauswahl gem. nachfolgender Auswahlliste Bäume (nur eine einheitliche Baumart mit Bäumen I. Wuchsordnung). Mindestpflanzqualität: 3xv,mB,StU 18-20

Bei weiterer Grundstücksunterteilung von bisher gebildeten einheitlichen Baufeldern über 4.000 m² Größe (innerhalb der gebildeten Baugrenzen) - Festsetzung ohne räumliche Festsetzungsmöglichkeit:
Anlage und Umsetzung von durchgehenden Pflanzstreifen (beiderseitig, mindestens jeweils 2 m Breite) an diesen zusätzlich gebildeten Grundstücksgrenzen.
Baume und Heister/Sträucher gem. Artenauswahllisten.
In diesen Streifen: Gehölzpflanzung auf mindestens 75% der jeweiligen Fläche, Baumanteil mindestens 10% der Gehölzanzahl

Verbesserung der Einbindung des Baugebiets in die umgebende Landschaft
Zur besseren Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind die Einfriedungen der Grundstücke an den Außengrenzen des Baugebietes zur Umgebung (festgesetzte randliche Grünsteifen) an die baugebietsseitigen Innenseiten der privaten Grünflächen zurückzusetzen.

Begrünung von Stellplatzflächen
Über die flächengebundenen Begrünungsfestsetzungen hinaus ist ab 5 LKW-Stellplätzen (Stellplatzlänge über 6 m) oder 10 PKW-Stellplätzen (Länge der Stellplätze bis 6 m) im räumlichen Zusammenhang mit der entsprechenden Stellfläche oder zur Untergliederung dieser 1 Großbaum der Artenlisten mit der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Regenrückhaltebecken:
Für den Bereich des Regenrückhaltebeckens ist zum wasserrechtlichen Genehmigungsantrag oder getrennt von diesem ein qualifizierter Begrünungsplan (Freiflächengestaltungsplan) zu fertigen und vorzulegen, der den Bereich bis zur Außengrenze des Baugebietes Richtung Eglseegraben darstellt.

Schutz von Wohnbebauung vor den Auswirkungen des Hopfenausbaus
Im Teilgebiet 3, Mischgebiet ist für Wohngebäude zu bestehenden Hopfengärten ein Mindestabstand von 50 m einzuhalten.
Der bestehende Hopfengarten im Süden des Mischgebietes wird bis zu einem Abstand von 50 m zur Wohnbebauung (Baugenze) entfernt. Dies wird mit einer privatrechtlichen Vereinbarung gesichert.

5.3 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen:
Für alle Pflanzungen gilt:

Pflanzung und dauerhafte vegetationsentsprechende Pflege gem. DIN 18916 und DIN 18919.
Pflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Bezug bzw. Inbetriebnahme fertigzustellen.
Pflanzausfälle sind in der nächstfolgenden Vegetationsperiode qualitativ und quantitativ gleichwertig zu ersetzen.

Bei Pflanzungen ist gebietseigenes, autochthones Pflanzgut zu verwenden und nachzuweisen.

Die gesetzlichen Grenzabstände v.a. auch zu Landwirtschaftsflächen außerhalb des Planungsbereiches sind einzuhalten und nötigenfalls durch regelmäßige bestandsgerechte Pflege zu gewähren.

Nicht zulässig sind Nadelgehölze (Ausnahme: Europäische Lärche, Wald-Kiefer, Gemeine Eibe) und naturferne buntlaubige Gehölze.

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Der Egelseebach mit Umfeld ist während der Bauarbeiten durch einen ortsfesten Schutzzaun (H= mind. 2m) zu schützen.
Die ökologische Durchgängigkeit des Egelseebaches ist während der Bauarbeiten durchgehend sicherzustellen.

Für die Entfernung der gewässerbegleitenden Strukturen am Egelseebach für den Bereich Brückenbau (Schutz gem. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG) ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Schutz vorhandener Gehölzbestände:
Während der Bauzeit sind die zur Baumaßnahme angrenzenden Bäume durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die entsprechenden Richtlinien sind zu beachten.

5.4 Festsetzung ökologischer Ausgleichsflächen

Die in der Planzeichnung und in der Planzeichnung 'Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' mit ihren Entwicklungszielen dargerstellten ökologischen Ausgleichsflächen werden festgesetzt.
Die Planzeichnung 'Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' ist Bestandteil des normativen Teils des Bebauungsplanes.

b) Textliche Hinweise

1. Baugrundverhältnisse

Für das Planungsgebiet wurden durch die IFB Eigenschenk GmbH Baugrunderkundungen durchgeführt. Diese enthalten allgemeine Hinweise und Beurteilungen und liegen in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Sie ersetzen nicht die, für das jeweilige Bau- vorhaben eigenverantwortlich zu treffenden Bodenuntersuchungen und den daraus abzuleitenden Schlüsse und Maßnahmen.

2. Niederschlagswasser, Grundwasser und abfließendes Regenwasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser und unverschmutztem Niederschlagswasser erfolgt als Trennkanalisation.
Hierzu sind die befestigte Flächen auf ein Minimum zu beschränken und offene Stellplätze innerhalb der Bauparzellen möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
Hinweis: Für die Begrenzung auf den Grundstücken sind, je nach Qualität des anfallenden Niederschlagswassers und der anstehenden Bodenverhältnisse, unter Anderem verschiedene Maßnahmen möglich, die als Empfehlung aufgeführt werden:

- o Wasserdurchlässige Beläge, Pflaster mit offenen Fugen (Rasen, Splitt)
- o Zisternen für Bewässerung der Grünflächen

Zur Niederschlagswasserentsorgung errichtet die Marktgemeinde für die Straßenfläche und die Parzellen 1, 3, 4 und 5 ein Regenrückhaltebecken.
Für die Parzelle 2 verpflichtet die Gemeinde die Bauwerber im Zuge des Grunderwerbs vertraglich zur Herstellung von Rückhalteanlagen bzw. Begrenzung des Niederschlagwasserabflusses.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasser-freistellungsverordnung - (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Kelheim zu stellen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.
Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Aufgrund der Hangneigung ist in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse oberflächennah mit Schichtwasser und mit wild abfließendem Wasser zu rechnen.
Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sind Gebäudeöffnungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen bzw. deren Unterkante mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen. Aufgrund der Nähe zum Fließgewässer "Egelsee" ist zumindest zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.
Zum Schutz gegen Vernässung und Durchfeuchtung sind tiefer liegende Geschosse und Unterkellerungen mit entsprechenden Abdichtungen zu versehen.

Die nördlichen Parzellen liegen nahe am taltiefsten Bereich, in dem bei Hochwasser / Starkregenereignissen mit hohen Abflüssen gerechnet werden muss. Es wird empfohlen, dass die Bauwerber in diesem Bereich die Hochwassersituation näher untersuchen und entsprechende Vorkehrungen treffen.

3. Schmutzwasser

Für die Entwässerung von Kellergeschossen kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese im natürlichen Gefälle zum Kanal erfolgen kann. Auch zur Entsorgung von Schmutzwasseranlagen in tiefer liegenden Grundstücksbereichen sind private Hebeanlagen erforderlich. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalerschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen. Für die Errichtung von Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau und Abdichtung der Bauwerke sind die DIN 1986 und 18195 zu beachten.

4. Elektroversorgung und Telekommunikationsanlagen

Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel.
Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfungsnachweise sind vorzulegen.
Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

5. Energieeinsparung, Sonnenenergie

Die Gemeinde regt die Ausführung energiesparender Bauweisen an, die Verwendung von Photovoltaik und die Nutzung der Sonnenenergie zur Warmwasserversorgung sowie die Verwendung von Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung.
Die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizung (Hackschnitzel oder Pellets) wird besonders empfohlen.

6. Landwirtschaft

Aufgrund der angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen sind die durch die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Lärm, Geruch, Staub, etc.) als zumutbar hinzunehmen. Für Pflanzungen sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu beachten.

7. Bodendenkmäler

Im Planungsbereich ist mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen.
Entsprechend der Geoinformation des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist das Bodendenkmal Nr. D-2-7237-0085 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung vorhanden.
Im Bereich von Denkmalflächen ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im 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. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
Der Bauwerber hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörung ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich.

8. Schallschutz

8.1 Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte können bereits einer Vorbelastung durch Gewerbelärm ausgesetzt sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung (GEO.VER.S.UM) bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt.

8.2 Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.
- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

8.3 Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum BPlan „Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee") beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen im Geltungsbereich des BPlans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

8.4 Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Markt Siegenburg Marienplatz 13, 93354 Siegenburg zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden

Verfahrensvermerke
Bebauungsplan "Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
   Der Marktrat hat in der Sitzung vom 12.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
   Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2024 hat in der Zeit vom 17.04.2024 bis 17.05.2024 stattgefunden.

3. Frühzeitige Fachstellenbeteiligung
   Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2024 hat in der Zeit vom 17.04.2024 bis 17.05.2024 stattgefunden.

4. Fachstellenbeteiligung
   Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2025 bis 08.09.2025 beteiligt.

5. Auslegung
   Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2025 bis 08.09.2025 öffentlich ausgelegt.

6. Erneute Fachstellenbeteiligung
   Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

7. Erneute Auslegung
   Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

8. Satzung
   Der Markt Siegenburg hat mit Beschluss des Marktrates vom ………… die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ………… als Satzung beschlossen.

   Siegenburg, den ....
   Dr. Bergermeier
   1. Bürgermeister

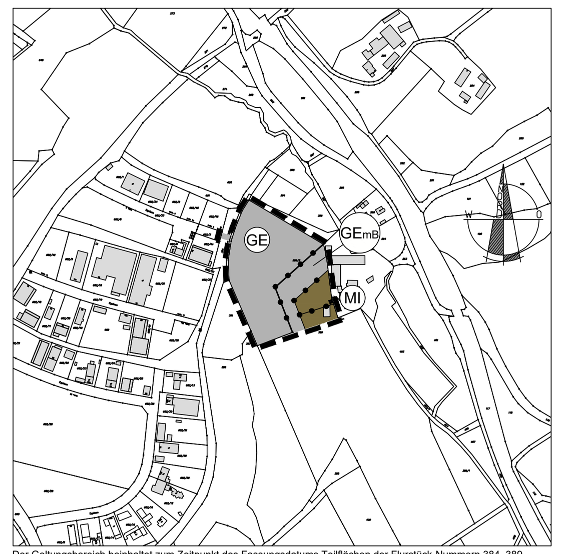
9. Ausgefertigt

   Siegenburg, den ....
   Dr. Bergermeier
   1. Bürgermeister

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

    Siegenburg, den ....
    Dr. Bergermeier
    1. Bürgermeister

Übersichtslageplan M=1:5.000
Bebauungsplan "Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee"



Der Geltungsbereich beinhaltet zum Zeitpunkt des Fassungsdatums Teilflächen der Flurstück-Nummern 384, 389, 389/2 und 392 Gemarkung Niederumelsdorf.

Markt Siegenburg

Landkreis Kelheim
Regierungsbezirk Niederbayern

Bebauungsplan

ENTWURF

"Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee"

mit integriertem Grünordnungsplan
in der Fassung vom 02.09.2026

Planinhalt: Zeichnerische textliche und grünordnerische Festsetzungen, Hinweise und Regelbeispiele
Übersichtslageplan M 1:5.000
Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1.000

Planung:
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL. - ING. M. WÖHRMANN
93095 HAGELSTADT, SCHLEHENSTR. 13 A
TEL 09453/9932-0 FAX 09453/993232

Grünordnerische Planung:
FLU PLANUNGSTEAM
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND INGENIEURE
GÜNTER SPÖRL BRIGITTE KELLNER
Margaretenstraße 14 93047 REGENSBURG
TEL: 0941/29745-0 FAX: 0941/29745-20

Markt Siegenburg:
Siegenburg, den ____________

(Dr. Bergermeier, 1. Bürgermeister)