



GRÜNDORNDUNG

- FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
OFFENTLICHER GRÜNSTREIFEN MIT FUSSWEG
BAUME 1. ORDNUNG ZU PFLANZEN
BAUME 2. ORDNUNG ZU PFLANZEN
STRAUCHER

PFLANZVORGABEN FÜR OFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN U. PRIVATE GRÜNLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT

- PFLANZSYMBOLE BAUME 1. ORDNUNG
A AESCULUS HIPPOCASTANUM (ROSSKASTANIE)
F FAGUS SYLVATICA (BÜCHE)
O QUERCUS ROBUR (STEILEICHE)
T TILIA CORDATA (WINTERLINDE)

PFLANZSYMBOLE BAUME 2. ORDNUNG

- o OBSTBAUME
p PRUNUS AVIUM (VOGELKIRSCH)
s SORBUS AUCUPARIA (VOGELBEERE)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

- PFLANZGRÖSSEN:
BAUME 1. ORDNUNG: H. 3.v 18/20, bzw. Sol.-Stb. 4.v B 200-300, H. 350-400 STU 16/20
BAUME 2. ORDNUNG: H. 3.v 16/18, bzw. Sol. 3.v 350/400

STRAUCHPFLANZUNGEN:

- HEISTER: Anteil: 4% Der Gesamtzahl je Pflanzgruppe
Größe: 2.v 250/300
Arten: Acer campestre (Feldahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
STRAUCHER: Größe: 2.v ab 80/100-100/150 (je nach ART)
Pflanzungen im 1,25m-Raster versetzen.
Arten (dahinter Anteile in %)
Cornus sanguinea (Hartrieel) 8
Corylus avellana (Hasel) 8
Crataegus monogyna (Weissdorn) 30
Euonymus europaeus (Pfaffenhülchen) 8
Prunus spinosa (Schlehdorn) 8
Rosa canina (Hundrose) 10
Salix caprea (Salweide) 8
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) 8

Innerhalb betroffener Hausgärten können bis zu 50% Ziersträucher beigemischt werden

BODENDECKENDE PFLANZUNGEN:

- Hierzu sind folgende Arten zu verwenden:
Rubus odoratus (Himbeere)
Vinca minor (Immergrün)
Hedera helix (Efeu)
Cotoneaster salicifolius (Herbstfeuer)

EINFRIEDUNGEN:

Privatgrundstücke zu öffentlichen Flächen bzw. Aussenbereich:
Latten- bzw. Staketenzaun, Lattung senkrecht
Sockel - gleich welcher Art - sind nicht zulässig
Privatgrundstücke zu Privatgrundstücke.
Zusätzlich sind hier beidseitig beplante bzw. berankte Maschendrahtzäune zulässig

ÖFFENTLICHE ÄNGER UND WIESEN:

Diese Flächen sind mit einer Wiesemischung anzubauen und 2-3 mal jährlich zu mähen.

GESTALTUNG DER HAUSGÄRTEN:

Je 200 qm private Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen. Es sind hier vor allem traditionelle Hausbäume zu verwenden.
Zusätzlich können andere heimische Bäume und Obstbäume gepflanzt werden.
Der Anteil an heimischen Sträuchern ist auf mind. 50% zu halten.
Rasenflächen sollten nicht mehr als 50% der Freiflächen in Anspruch nehmen.
Angrenzend an öffentliche Flächen und Randbereich zur freien Landschaft sind Hecken aus Fichten und Thujaen nicht zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzung nach § 9 BauGB

- a.1 Bauweise - offen
a.2 Mindestgröße der Baugrundstücke ca. 600qm
a.3 Firstrichtungen
Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichen unter Ziff. 2.1

Festsetzungen nach Art. 88 Bay Bo

- a.4 Einfriedung (siehe auch Gründordnung)
Art: strassenseitig: offene Vorgärten, soweit mögl. bzw. senkr. Holzlattenzaun nachbarsseitig: verzinkter Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Gehölzen (siehe Gründordnung)
Höhe: max. 1,20m

a.5 Garagen und Nebengebäude

- a.51 Garagen dürfen ausser in den hierfür besonders festgesetzten Flächen, auch in den sonstigen ausgewiesenen, überbaubaren Flächen errichtet werden. Die max. Baulänge an der Grundstücksgrenze darf 7m nicht überschreiten.

- a.52 Der gesetzliche Stauraum (5m Tiefe) sowie die Hauszüge in einer Breite von 1,50m können befestigt werden. Darüber hinausgehende Flächen der Garagenzufahrt sind in wasserdurchlässiger Form zu erstellen, wobei die Fahrspuren (je 40cm breit) befestigt werden können

- a.53 zulässig Garagen und Nebengebäude in direktem Zusammenbau mit dem Hauptgebäude

- a.54 Dachform: Satteldach 16° - 25° bzw. 38°-45° (dem Haupthaus angeglichen) sonstige Festsetzungen siehe unter a.61

a.6 Gebäude

- a.61 zu den planlichen Festsetzungen
Ziff. 2.1
Dachform: Satteldach 38°-45°
Dachdeckung: Biber oder Pfannen naturrot, ziegelrot, rotbraun
Dachgaupen: je Dachfläche max. 2 stehende Gaupen a' 1,40 qm Frontfläche

- Ortgang: 0 - 0,20m (kann an einer Giebelseite um Balkenbreite vergrössert werden, wenn im Bereich der Vorderkante Holzstützen durchgezogen werden).
Traufe: 0,20 - 0,40m

- Sockel: kein sichtbarer Sockel, im Regelfall keine sichtbaren Kellerfenster, FDK. EG max. 2 Eingangsstufen ü. fertigem Gelände.

- Kniestock: max. 0,75 OK. Rahdecke bis UK Pfette

- a.62 zulässig sog. Zwerchgiebel mit Breite max. 1/4 der Hauslänge des Hauptgebäudes, max. 1,00m über die Hausflucht vorspringend

- a.63 Bei Wintergärten bis max. 10qm darf die Baugrenze überschritten werden.

a.7 Verkehrsflächen

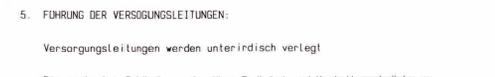
- a.71 Erschliessungsstrassen
Strassenbreite 4,50m, zusätzlich Grünstreifen 2,25m und Gehweg 1,75m.

a.8 Wasserentsorgung

- a.81 Je Grundstück dürfen nur 30 qm befestigte Fläche vor den Garagen angelegt werden, um eine maximale Versickerung zu erreichen.
a.82 Alle Bauvorhaben müssen gegen Hang- u. Schichtenwasser gesichert sein.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1. Art der Baulichen Nutzung: Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser mit max. 4 Wohnungen
1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO GFZ: 0,6 GRZ: 0,4
2. Mass der Baulichen Nutzung
2.1 Zulässige Haustypen Beschreibung im Anschluss. Anzahl der Zulässigen Wohneinheiten. Stellplatzbedarf 1,5/WE.
2.2 Mehrfamilienhaus mit Satteldach E + 1 + DG Traufhöhe max. 6,50m im Mittel ab natürlichem bzw. von der bauaufsichtlich Behörde festgelegtem Gelände. Dachneigung 42°
2.3 Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohnungen
Geschosshöhe: EG: 2,90m KG: 2,50m Dachgeschoss ausgebaut
Max. Hausbreite 12,00m Verhältnis Breite zu Länge nicht unter 1:1,3
3. Baugrenzen
3.1 Baugrenze
3.2 sogen. Wintergärten und dergl. untergeordnete Bauteile in Stahl-Glas-Konstruktion oder Holz-Glas-Konstruktion können über die festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden. Sie sind unter der durchlaufenden Dachtraufe des Hauptgebäudes mit flacher Dachneigung anzusetzen.
4. Verkehrsflächen
4.1 Erschliessungsstrasse mit Grünstreifen und Fussweg
5. FÜHRUNG DER VERSORGLINGSLEITUNGEN:
Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Strassenversorgungsnetz angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandrischen an der der Strassenseite zugewandten Hausaussonwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrundstück gestellt. Bei Strassen-einmündungen wird das Sichtdreieck von Verteilerschränken freigehalten.
6. Sonstige festsetzungen
6.1 Fläche für Garagen
6.2 Fläche für Carports
6.3 priv. Stellplatz
Privater Stellplatz, lagemässig als Hinweis dargestellt, kann auch an anderer Stelle auf dem Baugrundstück erstellt werden.
6.4 Den hinterlegte Teil umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
6.5 Oberflächenwasser muß soweit technisch möglich versickert werden. Oberflächenwasser von befestigten Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen (Straße etc.) abgeleitet werden.



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

- 1. Kennzeichnungen
1.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten Baulichen Entwicklung.
2. Kartenzeichen
2.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
2.2 Wohngebäude best.
2.3 Nebengebäude best.
2.4 Höhenlinien
2.5 Flurstücknummer
2.6 Parzellennummer

Planunterlagen: Amtliche Lagepläne, zur genauen Massentnahme nicht geeignet.

ZEICHENERKLÄRUNG ZUR GRÜNDORNDUNG

- Wiese
Private Grünfläche

BEBAUUNGSPLAN DECKBLATT NR. 6 "AM GANGHOFERWEG 2a" STADT MAINBURG

Stadt Mainburg - Landkreis Kelheim
Regierungsbezirk Niederbayern

- 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB) 14.6.94
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) 9.7.94
a) Amtstafel 4.7.-11.7.94
3. Bürgerbeteiligung 7.9.94
4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 6.7.94
5. Billigungsbeschuß 13.9.94
6. Bekanntmachung der Auslegung
a) Zeitung 13.10.94
b) Amtstafel 12.-26.10.94
7. Auslegungszeit 24.10.94 - 25.11.94
8. Abwägungsbeschuß 6.12.94
9. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB) 6.12.94
10. Genehmigung
Das LRA KEH hat mit Bescheid Nr. 24-610 vom 06.05.1995, Kelheim, 09.05.1995 den Bebauungsplan genehmigt. Die Genehmigung ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
11. Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten (Anschlag an die Amtstafel) 22.3.1995

Official stamps and signatures, including the seal of the City of Mainburg and the signature of the Mayor, along with the official stamp of the engineering office BYIK BAU.



AUFGESTELLT: ING. BURO HUBER BAHNHOFSTRASSE 24, 84048 MAINBURG