BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Salvatorberg"

Landratsamt Kelheim
Eing.: 25. Jan. 2018
Az.:
SG: Beil:

Stadt: Mainburg
Landkreis: Kelheim
Regierungsbezirk: Niederbayern

1. BESCHLUSS

Die Stadt Mainburg hat in der Sitzung vom 23.02.2016 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungplans in der Fassung vom 23.02.2016 hat in der Zeit vom 20.05.2016 bis einschließlich 20.06.2016 stattgefunden.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

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 23.02.2016 hat in der Zeit vom 13.05.2016 bis einschließlich 20.06.2016 stattgefunden.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 09.05.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.06.2017 bis 14.07.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.

5. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Zum Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 09.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2017 bis 14.07.2017 beteiligt.

6. SATZUNG

Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 26.07.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

7. AUSFERTIGUNG

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Siegel

Mainburg, den 19. Dez. 2017

1. Bürgermeister
Josef Reiser

8. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss wurde am 17. Jan. 2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich in der Hallertauer Zeitung bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Siegel

Mainburg, den 18. Jan. 2018

1. Bürgermeister
Josef Reiser

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

Planformat 790 x 445,5 mm gezeichnet: 26.07.2017 Linke / Zweckl

M 1 : 1.000

bearbeitet:	
Vorentwurf	23.02.2016 LI / Zf
Entwurf	12.07.2016, erg. 09.05.2017 LI / Zf
genehmigungsfähige Planfassung	26.07.2017 LI / Zf

Präambel

Die Stadt Mainburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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 BayNatSchG und § 21 BNatSchG nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 26.07.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Salvatorberg" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 26.07.2017 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit: I. zeichnerischen Teil im Maßstab 1 : 1.000 und II. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Es gelten die im Plan festgesetzten Angaben zu den Geschossen und zur Grundfläche. Diese sind als maximal zulässige Werte zu verstehen. Das Kirchengebäude und der Kirchturm sind mit einer Höhe von maximal 46 m festgesetzt.

2.2 Belagsflächen

2.2.1 Öffentliche und private Stellplätze, Garagenzufahrten und die Multifunktionsfläche (Planzeichen 15.2) sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge herzustellen. Im Bereich von Baumstandorten sind mind. 2,5 m x 2,5 m große Pflanzflächen aus Schotterrasen anzulegen.

2.2.2 Die Fußwege und Privatwege sind ausschließlich in wassergebundener Bauweise zulässig.

2.3 Waldflächen

2.3.1 Die Waldflächen (Planzeichen 12.1) sind in ihrem Bestand zu erhalten. Eine plenterwaldartige Nutzung (Entnahme von Einzelbäumen) ist im Bedarfsfall zulässig.

2.4 Private Grünflächen - naturnahe Bereiche

2.4.1 Die naturnahen Bereiche (Obstwiesen, Wiesen, Hochstaudenfluren) sind in ihrem Bestand zu erhalten. Die extensive Nutzung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Obstbäume sind als Obstbaum-Hochstämme zu ersetzen, falls dies erforderlich ist. Ablagerungen von Baumaterialien u.a. sind zu entfernen.

2.5 Gehölzbestände in öffentlichen und privaten Grünflächen

2.5.1 Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 2.5.4 zu verwenden.

2.5.2 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 4x verpflanzt, Stammunfang mind. 20-25cm, an derselben Stelle nach zu pflanzen.

2.5.3 Eingriffe in die Gehölzbestände (Pflegeschnitt, Rodungsarbeiten auf Grund von Verkehrssicherheit) sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit 1. März bis 30. September) zulässig. Die Rodung von Großbäumen mit Höhlen und Spalten ist nur im Oktober zulässig.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

2.5.4 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Waldflächen

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus**	Berg-Ahorn
Betula pendula**	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium**	Vogel-Kirsche
Quercus robur**	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Daphne mezerum*	Gewöhnlicher Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina*	Hunds-Rose
Rosa corymbifera*	Busch-Rose
Rosa rubiginosa*	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

* an den sonnenexponierten Süd- und Weströndern zu pflanzen
** Herkunft von Erntebeständen aus der ökologischen Grundeinheit 42 (Tertiäres Hügelland, Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft)

Baum-Strauchhecken

Die Schlehenhecken sollen gestuft aus heimischen und standortgerechten Straucharten aufgebaut werden, wobei Schlehe, Weißdorn und Wild-Rosen-Arten den Bestand dominieren. Vereinzelt können Bäume eingebracht werden. Auf ausreichende Saumbereiche ist zu achten. Sie dienen zum u.a. als Lebensraum und Unterschlupf für Vögel, Kleintiere und Insekten.

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium**	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Holz-Birne
Quercus robur**	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher :

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina*	Hundsrose
Rosa corymbifera*	Buschrose
Rosa rubiginosa*	Weinrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

** Herkunft von Erntebeständen aus der ökologischen Grundeinheit 42 (Tertiäres Hügelland, Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft)

Hausgärten

Hausbäume
Straßenraumbegrünung auf privaten Grundstücken
Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20-25 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Pyrus calleryana ´Chanticleer´	Chinesische Wild-Birne
Tília cordata	Winter-Linde

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke
Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe,
3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre	Feld-Ahorn (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (für freiwachsende Hecken, nicht an Radweg geeignet)
Syringa vulgaris	Hybr. Flieder in Sorten
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

TEXTLICHE HINWEISE

0.1 Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern
1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Für eventuelle Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
- keine -
Hinweis: somit verbleibt der Geltungsbereich als Außenbereich nach § 35 BauGB

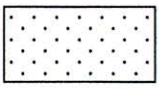
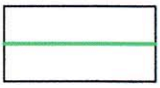
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1	GR = 261 m²	maximal zulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe
2.2	II	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
2.3	2 WE	maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

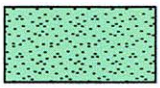
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1		Baugrenze
3.2		Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

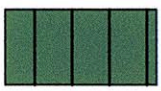
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1		Straßenverkehrsfläche, öffentlich
6.2		Parkplatz, öffentlich
6.3		Fußweg, öffentlich
6.4		Privatweg
6.5		Straßenbegrenzungslinie

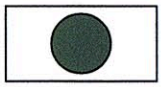
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

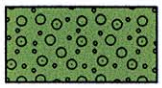
9.1		öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage -
9.2		private Grünfläche - naturnahe Bereiche -
9.3		private Grünfläche - Hausgarten -

12. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB)

12.1		Flächen für Wald

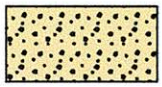
13. Planungen , Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

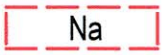
13.1  Laubbaum zu erhalten

13.2  Hecke zu erhalten

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

15.2  Fläche mit besonderer Zweckbestimmung - Multifunktionsfläche für Stellplätze und kirchen- und klosterbezogene Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

15.3 

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen unzulässig. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Bauräume und innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

15.4

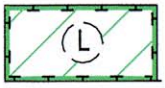
Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga) und Stellplätze (St)

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.

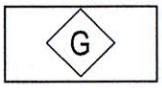
PLANLICHE HINWEISE

16.1

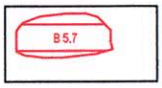
Naturdenkmal flächig, nach § 28 BNatschG
(nachrichtliche Übernahme laut Flächennutzungsplan 2010)

16.2 

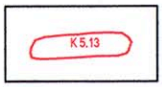
Landschaftsschutzgebiet geplant, Salvatorberg, nach § 26 BNatschG
(nachrichtliche Übernahme laut Flächennutzungsplan 2010)

16.3 

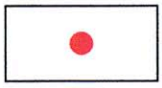
Waldfunktion "Lebensraum, Landschaftsbild, historisch wertvoller Waldbestand, Genressource" lt. WFP 2013, ehemals "Gesamtökologie"

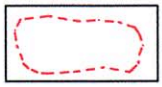
16.4 

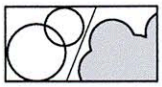
amtlich kartiertes Biotop "Gehölzbestände am Salvatorberg",
LfU 2001, Nummerierung laut Landschaftsplan 2016

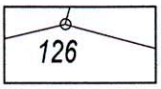
16.5 

Kleinstruktur mit Nummer und Beschreibung
laut Landschaftsplan 2016

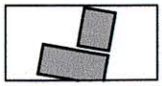
16.6 
Artenschutzkartierung - Einzelfundpunkt
hier Großes Mausohr (LfU 2009, ergänzt von uNB 2013)

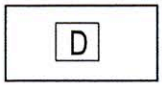
16.7 
Artenschutzkartierung - flächiger Lebensraum
hier Gartenrotschwanz und Grünspecht
(LfU 2009, ergänzt von uNB 2013)

16.8 
Gehölzbestände (Einzelbäume, Hecken) / Waldflächen im Umfeld

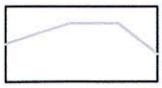
16.9 

Flurstücksgrenzen und Flurnummern,
laut Digitaler Flurkarte der Stadt Mainburg, Stand 2016

16.10 
Gebäudebestand,
laut Digitaler Flurkarte der Stadt Mainburg, Stand 2016

16.11 

Gebäude unter Denkmalschutz
(nachrichtliche Übernahme gemäß Flächennutzungsplan)

16.12 
Umgriffe der Bodendenkmäler
nach Art. 7 Abs. 1 u. 4 DschG, nachrichtliche Übernahme

16.13

Höhenlinien in 5 m Schritten, im Umfeld
laut Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Geoportal 2016

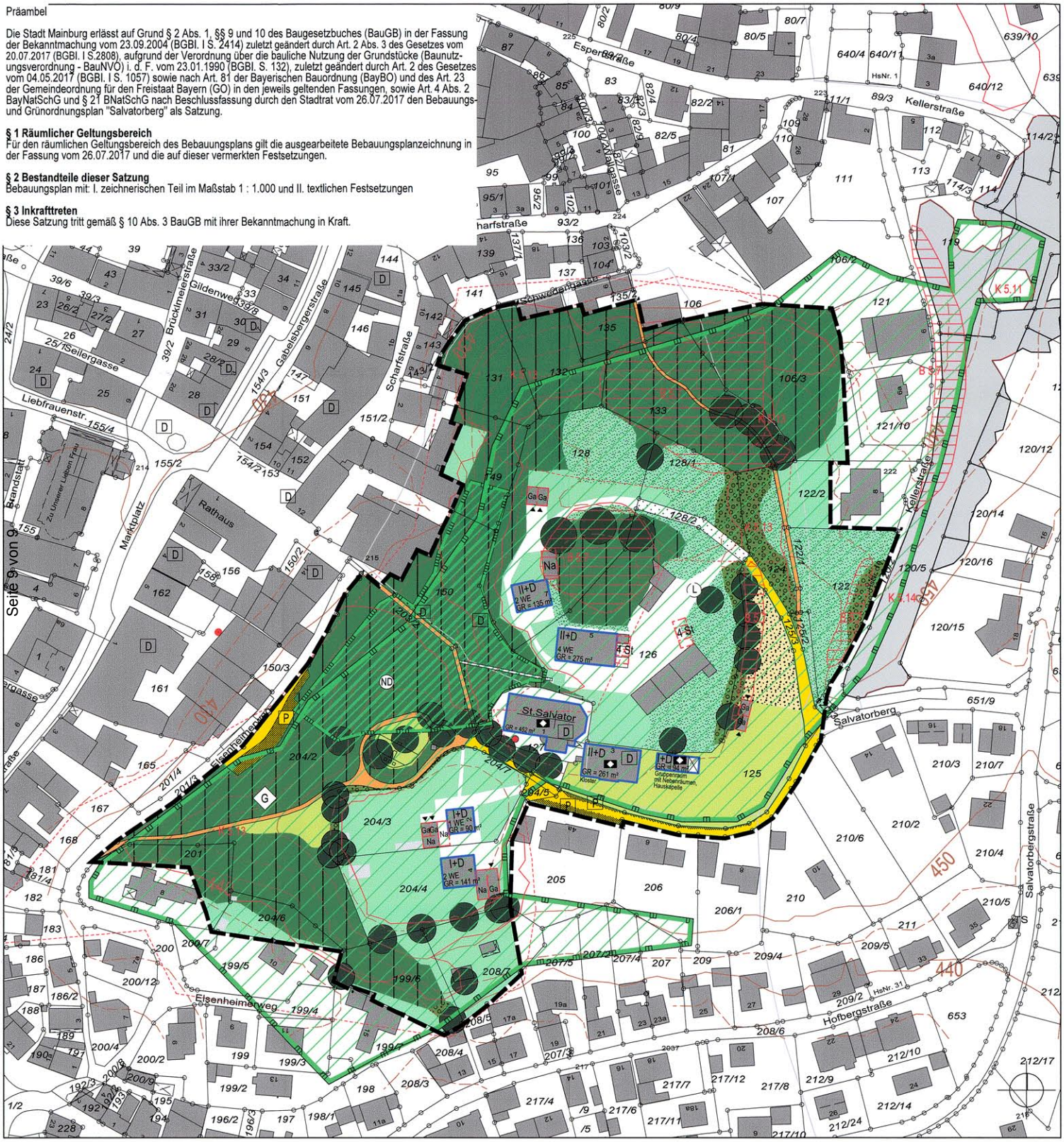
Präambel

Die Stadt Mainburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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 BayNatSchG und § 21 BNatSchG nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 26.07.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Salvatorberg" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 26.07.2017 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit: I. zeichnerischen Teil im Maßstab 1 : 1.000 und II. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



M 1 : 2000