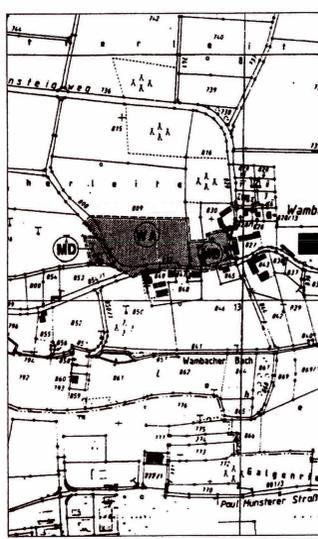


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000

"SONNENWIESE-NEU" IN MAINBURG/WAMBACH



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



PLANISCHE FESTSETZUNGEN

- 11 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (6 Abs.2 Nr.1, 9 Abs.1 BauGB, 1 bis 11 BauGB)
- 12 WOHNBAUFLÄCHE
 - 12.1 Allgemeines Wohngebiet nach 4 BauNVO Erdgeschoss + Dachgeschoss Bauweise offen nach §22 Abs.2 BauNVO Grundflächenzahl 0,4 / Geschossflächenzahl 0,8 Dachneigung 44° - 48° max. 2 Wohneinheiten zulässig
 - 12.2 Dorfgebiet nach 6 BauNVO Erdgeschoss + Dachgeschoss Bauweise offen nach §22 Abs.2 BauNVO Grundflächenzahl 0,4 / Geschossflächenzahl 0,8 Dachneigung 44° - 48° max. 2 Wohneinheiten zulässig
- 13 GEPLANTES WOHNGEBÄUDE Mittelstuflich = Hauptfunktionsrichtung
 - 13.1 Als Höchstgrenze Erdgeschoss und ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss
- 14 BAUWEISE, BAULINIE UND BAUGRENZE (9 Abs.1 Nr.2 BauGB, und 23 BauNVO)
 - 14.1 nur Einzelhäuser zulässig
 - 14.2 nur Doppelhäuser zulässig
 - 14.3 Baulinie überdachte und vorgebaute Hauszugänge sind bis 1,40m über die Baulinie hinaus zulässig.
 - 14.4 Baugrenze
- 15 VERKEHRSPFLÄCHEN
 - 15.1 Strassenverkehrsfläche
 - 15.2 Verkehrsberuhigter Bereich mit 4,50m (Mischnutzung z.B. Spielstrasse)
 - 15.3 Privatweg Verkehrsberuhigter Bereich
 - 15.4 private Stellplatz- bzw. Grünfläche Rasenflughafenpflaster als Mehrzweckstreifen, Einfriedungen unzulässig
 - 15.5 öffentlicher Feld- und Waldweg Bestand öffentliche Fußwege Planung
- 16 GEPLANTE GARAGEN MIT GARAGENZUFÄHRTEN
 - 16.1 Garagenzufahrt, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf, Rasenflughafenpflaster
 - 16.2 Garagen mit begrüntem Flachdach / WA extensive Flachdachbegrünung
 - 16.3 Garagen mit Satteldach / MD
- 17 GRÜNFLÄCHEN
 - 17.1 öffentliche Grünfläche - Obstwiese mit extensiver Wassernutzung
 - 17.2 öffentlicher Kinderspielplatz
 - 17.3 "Dorplatz" gepflastert mit Brunnenanlage
 - 17.4 Lärmschutzzaun mind. 1,50 m hoch
 - 17.5 öffentliche Grünfläche - Böschungsbereiche und Strassenbegleitgrün
 - 17.6 private Grünfläche - Obstwiese Erhalt der ortsbildprägenden Bereiche
 - 17.7 private Grünfläche - dichte Baum-/Strauch-Hecken als Trennung zum MD, Gewerbe bzw. Hopfengarten
 - 17.8 private Grünfläche - Hausgärten und Hofbereich
- 18 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 - 18.1 Erhalt bestehender Bäume und Strauch-Hecken
 - 18.2 Grossbaum geplant
 - 18.3 Obstbaum geplant
 - 18.4 Heubäum geplant Pflanzgebot auf privater Grünfläche nach 178 BauGB
 - 18.5 Baum-/Strauch-Hecken geplant
 - 18.6 extensive Dachbegrünung auf den Flachdachgaragen
 - 18.7 private Grünfläche - Sickerkiden mit Erlengebüsch zur Versickerung des Oberflächenwassers
 - 18.8 zu entfernender Laubbaum bzw. Obstbaum

PLANISCHE HINWEISE

- 2.1 KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZEN UND GRENZPUNKTE
 - 2.1.1 Grenzstein
 - 2.1.2 Flurstücksgränze mit Grenzstein
- 2.2 BAUWERKE
 - 2.2.1 bestehendes Wohngebäude
 - 2.2.2 bestehendes Nebengebäude
- 2.3 VERSCHIEDENES
 - 2.3.1 810/9 Flurstücksnummer
 - 2.3.2 Teilung der Grundstücke in Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
 - 2.3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z. B. WA von MD
- 2.4 SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 2.4.1 Grundstücksnummerierung
 - 2.4.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (WA)

- 3.1 ZUM HAUPTGEBÄUDE (WOHNHAUS)
 - Dachform Satteldach
 - Dachneigung 44-48°
 - Dachdeckung Pflanzen in variablen Farben
 - Dachgauben sind zulässig
 - Anbauten max. 30cm ab fertigen Gelände
 - Sockel max. 50cm an Ortsgang und max. 70cm an der Traufe
 - Dachüberstand max. 30cm ab fertigen Gelände
 - Wandhöhe max. 4,30m ab natürlichem Gelände
- 3.2 GARAGEN
 - 3.2.1 Alle Garagen im WA-Bereich haben ein begrüntes Flachdach.
 - 3.2.2 Bei zusammengebauden Garagen ist an der gemeinsamen Grenze unmittelbar und in gleicher Weise anzubauen. Der Nachbarbauende hat sich am Bestand zu orientieren.
 - 3.2.3 Carports sind zulässig.
- 3.3 NEBENANLAGEN
 - 3.3.1 Nebenanlagen bis zu einer Wandhöhe von 3,00m ab natürlichem Gelände und einem Bauvolumen von max. 75,00m³ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (23 Abs.5 BauNVO).
- 3.4 STELLPLATZBEDARF
 - Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Stadt Mainburg: je Wohnhaus mit 1 Wohneinheit 2 Stellplätze, je Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten 3 Stellplätze.
- 3.5 ABWASSERENTSORGUNG
 - 3.5.1 Schmutzwasser: Die Entleitung des Schmutzwassers erfolgt in den öffentlichen Kanal. Das Abwasser aus dem geplanten Gebiet mit gemäß den heutigen technischen Anforderungen (ATV-Arbeitsblatt A 128) der Klärzuleitung werden.
 - 3.5.2 Regenwasser: Das Grauwasser ist über Regenwasserzisternen auf dem Privatgrundstücken zu versickern. Der Zisternenüberlauf muß über den Regenwasserhaushaltschloßschacht in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (MD)

- 4.1 ZUM HAUPTGEBÄUDE (WOHNHAUS)
 - 4.1.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 13 Erdgeschoss und ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss, EG + DG
 - Dachform Satteldach
 - Dachneigung 44 - 48 Grad
 - Dachdeckung Pflanzen in variablen Farben
 - Dachgauben sind zulässig
 - Anbauten max. 30cm ab fertigen Gelände
 - Sockel max. 30cm an Ortsgang und 50cm an der Traufe
 - Wandhöhe bergseitig max. 4,30m ab natürlichem Gelände.
- 4.2 GARAGEN
 - 4.2.1 Alle Garagen im MD - Bereich haben ein Satteldach.
 - 4.2.2 Die Dachneigung beträgt 25°. Dachdeckung der Garagen muß dem Wohnhaus angepasst werden.
- 4.3 NEBENANLAGEN
 - 4.3.1 Nebenanlagen bis zu einer Wandhöhe von 3,00m und einem Bauvolumen von max. 75,00m³ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§23 Abs.5 BauNVO).
- 4.4 STELLPLATZBEDARF
 - 4.4.1 siehe Ziffer 3.4 (bei Textl. Festsetzung in WA)
- 4.5 ABWASSERENTSORGUNG
 - 4.5.1 Schmutzwasser: siehe Ziffer 3.5.1 (bei Textl. Festsetzung in WA).
 - 4.5.2 Regenwasser: Das Grauwasser ist über Regenwasserzisternen auf dem Privatgrundstücken zu versickern. Der Zisternenüberlauf muß über den Regenwasserhaushaltschloßschacht in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- 5.0 Bei der FlNr. 807 (Parz. 21/ Pferdestallung) dürfen nicht mehr als 12 Pferde gehalten werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- 6.1 OFFENLICHE GRÜNFLÄCHEN
 - 6.1.1 Straßenraumbegrünung: Entlang der Fabrikstraße werden in einem Baumgraben mit Grasfuhre südlich der bestehenden Hecke Winter-Linden - Tilia cordata H 3xv STU 18/20 in 12m Abstand festgesetzt. Die Wohnerschließungsstraße weist ein Straßenprofil von 5,0 m auf. Die Fahrbahn wird von einem 2,3 m breiten privaten Mehrzweckstreifen unterschieden. Der Mehrzweckstreifen ist als Betonpflaster mit Rasenluge auszubilden und kann als Stell- und Ausweichfläche genutzt werden. Innerhalb des Streifens sind jeweils zugeordnet zu den Hauseingängen Hausbäume, Birne Pyrus cornemis und Kirsche-Prunus avium H 3xv STU 14/16, Pflanzgebot nach 178 BauGB, festgesetzt. Im Bereich der Siedlungsmitte ist eine 4,5 m breite Fahrbahn als Verkehrsberuhigter Bereich gemäß 42 Abs. 4a StVO (Zeichen 325 / 326) auszuweisen.
 - 6.1.2 Straßenbegleitgrün: Es sind die bestehenden Hecken und Alltagsgrün entlang der Fabrikstraße zu erhalten. In MD sind die Baumgraben als Weidenreihen auszubilden.
 - 6.1.3 Wege: Die öffentlichen Fußwege und der Platzbereich am Kinderspielplatz sind in wassergebundener Bauweise (Natursteinpflaster mit Rasenluge, Kies, wassergebundene Decke), möglichst als wassergebundene Decke, auszubilden.
 - 6.1.4 Gehölz-Neupflanzungen: Umfang, Gehölzarten und Pflanzqualitäten werden durch Text und Zeichnung festgesetzt.
 - 6.1.5 Grüne Mitte mit Obstwiese, Teich, Dorplatz und Kinderspielplatz: Es erfolgt eine Nutzungsfestsetzung der Fläche nach §9 Abs. 1 Nr. 20 als extensive ein- bis zweischürige Mähwiese ohne Düngung. Daneben erfolgt eine Bepflanzung mit Obstbäumen H 3xv STU 12/14 in zwei Reihen. Abstand in der Reihe 5-10 m, gegeneinander versetzt. In Nordosten und Nordwesten erfolgen 5-reihige Heckenpflanzungen.
 - 6.1.6 Ortsrandausbildung im Norden: Am Nordrand des WA wird ein 10 m breiter öffentlicher Grünzug festgesetzt. Hier erfolgt eine Nutzungsfestsetzung der Fläche nach §9 Abs. 1 Nr. 20 als extensive ein- bis zweischürige Mähwiese ohne Düngung. Am Nordrand verläuft ein 12 m breiter Rad- und Fußweg in wassergebundener Bauweise. Es erfolgt eine Bepflanzung mit Obstbäumen H 3xv STU 12/14 in zwei Reihen. Abstand in der Reihe 5-10 m, gegeneinander versetzt. In Nordosten und Nordwesten erfolgen 5-reihige Heckenpflanzungen.

6.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- 6.2.1 Private Grünflächen mit öffentlichem Charakter: Hierzu zählen die dem Straßenraum und den Garagen zugewandten Gartenteile. Diese Bereiche dürfen nicht eingezäunt werden. Zum öffentlichen Straßenraum wird ein Mehrzweckstreifen von 2,3 m Breite festgesetzt, der die 5,0 m breite Fahrbahn ergänzt. Dieser private Grünstreifen mit öffentlichem Charakter ist als Beton-Rasenlugepflaster, 17x17cm, helles Grün, auszubilden. Im Bereich vor den Hauseingängen ist auf 3m Breite ein Streifen, Pflaster mit Stollage, zulässig. Zu jedem Hauseingang erfolgt die Pflanzung eines Hausbaumes (Kirsche oder Birne, H 3xv STU 14/16). Die Baumstandorte sind durch Pflanzgebote nach §178 BauGB im Plan festgesetzt.
- 6.2.2 Stellplätze: Stellplätze sowie Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Betonpflaster mit Rasenluge, Schotterrasen, Kiesdecke).
- 6.2.3 Gehölzpflanzungen: Je 400m² private Grünfläche, jedoch mindestens pro Einzelgrundstück, ist ein Baum zu pflanzen (Pflanzgebot nach §178 BauGB). Baumarten und Pflanzqualität sind in der Artenliste und unter Pfl.4 / Begründung definiert. Bei Neupflanzungen nicht zulässig ist die Verwendung von Nadelgehölzen mit Ausnahme von Eben - Taxus baccata. Ebenso ist die Pflanzung von buntblaubigen oder panochierten Laubgehölzen sowie von Hängeformen nicht erlaubt. Obstgehölze sind ausschließlich als Hochstamm zu verwenden. Spätkobolbe ist zu fördern. Für die im Plan aufgezeigten Baumstandorte sind die genannten Gehölzarten und Gehölzqualitäten bindend festgesetzt. Darüber hinaus gibt die Artenliste für private Artengrünflächen (Pfl.4/Begründung) das Spektrum für die möglichen standortgerechten Gehölzarten, u.a. auch für Faserdegrünung, an.
- 6.2.4 Geländemodellierung: Höhensprünge sind als natürliche Böschungen zu belassen oder als Naturstein-Trockenmauern auszubilden. Andere Formen der Böschungssicherung sind unzulässig.
- 6.2.5 Einfriedungen - Mauern und Zäune: Einfriedungen sind als 100cm hohe Hartholzplanken aus unbehandeltem Holznagelholz auszubilden. Stützmauern, mit Ausnahme von Naturstein-Trockenmauern, sind unzulässig. In MD sind Holzplanken, ohne Sockel, mit horizontaler oder vertikaler Lüftung in einer Höhe von 1m oder Zäune aus Maschendraht mit deckend gestrichener Oberfläche, ohne Sockel, mit Hinterpflanzung zulässig. Am Südrand der Parzellen 18-19 wird ein 1,50m hoher Lärmschutzzaun aus Holz (Lugendichte zwischenliche Ausführung mit Dämmmaterial) festgesetzt der in die Pflanzung zurückzusetzen ist.
- 6.2.6 Terrassen und Gartenwege: Gartenwege sind mit wassergebundener Decke bzw. als Pflaster mit offener Fuge auszuführen. Terrassen können mit natürlich zu entwässernden Pflasterbelägen versehen werden.
- 6.2.7 Regenwassernutzung: Das Dach- und Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln. Eine direkte Entleitung des RW in den Kanal ist nicht zulässig. Für jedes neuerrichtete Wohngebäude ist eine Zisterne mit 5m³ Volumen zu bauen.
- 6.2.8 Versickerung des Oberflächenwassers: Zur Versickerung des Oberflächenwassers der Privatgrundstücke sind Zisternen zu errichten. Der Zisternenüberlauf ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.
- 6.2.9 Abschirmende Gehölzpflanzungen: Am Südrand des WA erfolgt eine 5m breite Bepflanzung mit einem Erlen-Weiden-Gebüsch. Bei den Parzellen 18-20 ist eine 6-reihige Hecke/Bepflanzung mit Erlen, Eschen und Weiden in 7,5 m Breite als Abschirmung zum angrenzenden Hopfengarten auf der FlNr. 850 festgesetzt.
- 6.2.10 Ortsbildprägende Grünflächen: Die ortsbildprägenden Ostwiesen in MD sind in ihrem Bestand zu sichern.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "SONNENWIESE-NEU" IN WAMBACH M 1/1000

GEMEINDE MAINBURG - LANDKREIS KELHEIM - REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1 BauGB)	17.02.1998
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs.1 BauGB) a. Zeitung	28.02.1998
b. Anstafel	27.02. - 05.03.1998
3. Bürgerbeteiligung	§3 Abs. 1 Nr.1 BauGB
4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB)	§4 Abs. 1 Satz 2 BauGB
5. Billigungsbeschluss	17.02.1998
6. Bekanntmachung der Auslegung a. Zeitung	07.03.1998
b. Anstafel	06.03. - 21.04.1998
7. Auslegungszeit	17.03.1998 - 20.04.1998
8. Abwägungsbeschluss	12.05.1998
9. Satzungsbeschluss	12.05.1998
10. Bekanntmachung a. Zeitung	14.05.1998
b. Anstafel	13.05. - 15.05.1998
11. Inkrafttreten	14.05.1998

Mainburg, 22.10.1998

Martin Egger, 1. Bürgermeister Egger

INGENIEUR- U. PLANINGSBÜRO MARTIN EGGER, OBER- u. NIEDERWIESEN, REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN, TEL. (08751) 86 80-0, TELEFAX (08751) 86 80-99

PLANNING: Mainburg, 17.02.1998/50 geändert, 12.05.1998/50

Huber Martin, Dipl. Ing. für Bauwesen, Regensburgstrasse 24, 84048 Mainburg, Tel.: 08751/86 80-0, Fax: 08751/86 80 80