

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

INGOLSTÄDTER STRASSE SÜD DECKBLATT NR. 6

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

MAINBURG
KELHEIM
NIEDERBAYERN

Landratsamt Kelheim
Eing.: 20. Juli 2017
Az.:
SG: Beil:

Präambel:

Die Stadt Mainburg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ingolstädter Straße Süd – Deckblatt Nr. 6“ als **S a t z u n g**.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom 31.05.2017 einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

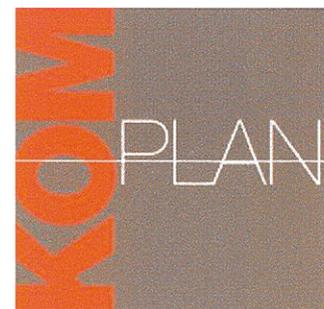
§ 2 - Bestandteil der Satzung

Als Bestandteil dieser Satzung gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und 2. textlichen Festsetzungen.

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	<p>KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-20 Mail: info@komplan-landshut.de</p> <p>Dipl. Ing. (FH) D. Marszki Landschaftsarchitektin F. Bauer</p> 
Planungsträger	<p>Stadt Mainburg Marktplatz 1 – 4 84048 Mainburg</p> 
Maßstab	<p>Lageplan 1:500 Schemaschnitte 1:500</p>
Stand	<p>31.05.2017 (Vorentwurf: 29.11.2016/ Entwurf: 08.03.2017)</p>



Bearbeitung	Nov. 2016	MW
Geändert Anlass		
nach §3 u. 4 Abs. 1 BauGB	Mär. 2017	MW
nach §3 u. 4 Abs. 2 BauGB	Mai 2017	MW
Projekt Nr.		
16-0913_BBP_D		

VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ingolstädter Straße Süd“ durch Deckblatt Nr. 6 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im Regelverfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend §13a Abs. 3 Nr.1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainburg hat in der Sitzung vom 29.11.2016 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit Deckblatt Nr. 6 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.01.2017 bis 17.02.2017 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung

Zum Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ingolstädter Straße Süd“ durch Deckblatt Nr. 6 in der Fassung vom 08.03.2017 wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2017 bis 08.05.2017 beteiligt.

4 Satzungsbeschluss

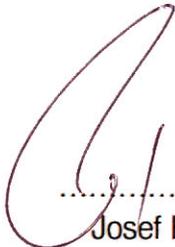
Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ingolstädter Straße Süd“ durch Deckblatt Nr. 6 wurde mit Beschluss vom 31.05.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 31.05.2017 als Satzung beschlossen.

5 Ausfertigung

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Mainburg, den 20. Juni 2017



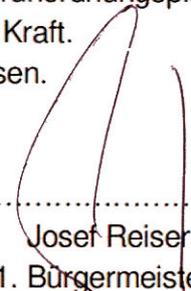

.....
Josef Reiser
1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ingolstädter Straße Süd“ durch Deckblatt Nr. 6 wurde am 03. Juli 2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich in der Hallertauer Zeitung bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Ingolstädter Straße Süd - Deckblatt Nr. 6" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Mainburg, den 04. Juli 2017




.....
Josef Reiser
1. Bürgermeister

In Kraft getreten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Innerhalb des MI wird folgende Nutzungsgliederung festgesetzt:

MI-Haus 1: Wohnen/ nicht störendes Gewerbe
MI-Haus 2/ Haus 3: Wohnen

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ gemäß § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ gemäß § 20 BauNVO
MI	max. 0,4	max. 0,8

Die zulässige Grundfläche darf durch die Errichtung von Zubehöranlagen in Form von Garagen/ Carports/ Nebengebäuden/ Stellplätzen und deren Zufahrten um 50 v.H., jedoch max. auf eine Grundflächenzahl von 0,6 erhöht werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig

2.2.2 Gebäude - Haus 1-3

zwingend 3 Vollgeschosse

Bauweise: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+II)
Das 2. Vollgeschoss ist im 1. Obergeschoss anzuordnen.
Das 3. Vollgeschoss ist im 2. Obergeschoss anzuordnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m
Gebäude - Haus 1-3 max. 9,90 m

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FFOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der Verkehrserschließung der Prechtlstraße zu legen (Bezugspunkt siehe Planzeichen).
Eine Höhendifferenz bis max. 0,3 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Gebäude und bauliche Anlagen können somit nur unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände errichtet werden.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß §23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszwecke sowie Baugrenzen für Zubehöranlagen. Auf die planliche Festsetzung zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage bei Haus 1 hat aus Richtung Osten über die Freisinger Straße zu erfolgen. Dabei ist eine seitliche Aufstellfläche für 2 PKW zu errichten. Zudem ist die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt über eine Ampelanlage zu regeln.

4.2.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.

Eine Tiefgaragennutzung ist zwischen Haus 1 und Haus 2 zulässig.

4.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind zu den äußeren Grundstücksgrenzen benachbarter Baugrundstücke einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet hier keine Anwendung.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Außenwände zugelassen, die ein Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ermöglichen. Hier sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen maßgebend.

5 ANZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Bautyp	Wohnungen (Whg.)
Haus 1- 3	max. 8 Wohnungen je Wohngebäude

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

6.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)

Dachneigung: bei PD max. 7° bezogen auf die Horizontale

Dachdeckung: Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl und Gründach zulässig; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m

Dachaufbauten: unzulässig;

6.1.2 Gebäude Haus 1-3

Dachform: Pultdach (PD)

Dachneigung: max. 7° bezogen auf die Horizontale

Dachdeckung: Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl und Gründach zulässig; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;

Dachüberstand: Ortgang max. 0,30m, Traufe max. 1,50 m, First max. 3,00 m

Dachaufbauten: unzulässig;

Zwerch-/Standgiebel: unzulässig;

6.2 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg

Hinweis:

Derzeit sind 2 Stellplätze je Wohnung zu errichten.

6.3 Einfriedungen

- Art und Ausführung: - straßenseitige Begrenzung, Prechtlstraße/ Oefelestraße:
Holzzaun/ Metallzaun/ lebende Zäune;
- straßenseitige Begrenzung Freisinger Straße: unzulässig;
- rückwärtige Begrenzung:
Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune;
Zaunhöhe: - straßenseitige Begrenzung, Prechtlstraße/ Oefelestraße:
max. 1,20 m ab fertigem Gelände;
- rückwärtige Begrenzung:
max. 2,00 m ab fertigem Gelände;
Sockel: zulässig bis max. 0,20 m;

6.4 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen:

Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausschließlich bis zur OK der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Die Geländeänderungen dürfen dabei nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden.

Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

Stützmauern:

Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern

Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.

Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

7 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind, mit Ausnahme des östlich an der Freisinger Straße liegenden Vorbereiches mit platzartigem Charakter, als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

8 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

9 PFLANZMASSNAHMEN

9.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 11.2 und 11.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.

Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.

Je 300 m² privater Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen entsprechend Artenliste 11.1 ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung entsprechend Artenliste 11.2 bzw. ein Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Die im Straßenraum festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

10 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

11 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

11.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

11.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)

Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

und vergleichbare Arten.

11.3 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa corymbifera	Busch-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

und vergleichbare Arten.

C) SCHALLSCHUTZ**12 AKTIVER SCHALLSCHUTZ**

Falls im Anschluss an die Ost- oder Südfassade von Haus 1 schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) entstehen sollten, sind diese durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass der Immissionsgrenzwert $IGW_{MI,Tag} = 64 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV in einem für die vorgesehene Nutzung ausreichend großen Teilbereich in einer Immissionshöhe von ca. 1,2 Metern (Sitzposition) eingehalten wird. Falls im Anschluss an die Südfassade von Haus 1 schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) entstehen sollten, sind diese durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass der Immissionsgrenzwert $IGW_{MI,Tag} = 64 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV in einem für die vorgesehene Nutzung ausreichend großen Teilbereich in einer Immissionshöhe von ca. 1,2 Metern (Sitzposition) eingehalten wird.

Falls in dem im Lageplan blau gekennzeichneten Abschnitt der Südfassade von Haus 1 Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen zu liegen kommen sollten, sind diese als Festverglasung auszuführen.

Zudem sind die Schlafräume mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten, deren Betrieb in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $LAF_{eq} \sim 20 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten darf und eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen muss.

13 GRUNDRISSORIENTIERUNG

In der Ostfassade von Haus 1 (im Lageplan rot gekennzeichnet) dürfen keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen.

14 PASSIVER SCHALLSCHUTZ

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in der Nord- oder Südfassade von Haus 1 (im Lageplan grün gekennzeichnet) belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $LAF_{eq} \sim 20 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

15 SCHALLSCHUTZNACHWEIS NACH DIN 4109 (2016)

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109 (2016) zu erfüllen.

TEXTLICHE HINWEISE

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

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 (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnenden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 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. 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. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m

- 4 **GRUNDWASSERSCHUTZ**
Sofern Grundwasser ansteht sind 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 sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.
- 5 **NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.
- 6 **LEUCHTMITTEL**
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.
- 7 **FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.
- 8 **ABFALLRECHT**
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.
- 9 **REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG**
Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden.
In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkende Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.
- 10 **RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummer 1324/1 Gemarkung Mainburg mit einer Fläche von 3.261 m².
- 11 **INKRAFTTRETEN**
Die Änderung durch Deckblatt Nr. 6 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Mit Inkrafttreten der Änderung durch Deckblatt Nr. 6 tritt der betreffende Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ingolstädter Straße Süd“ außer Kraft.

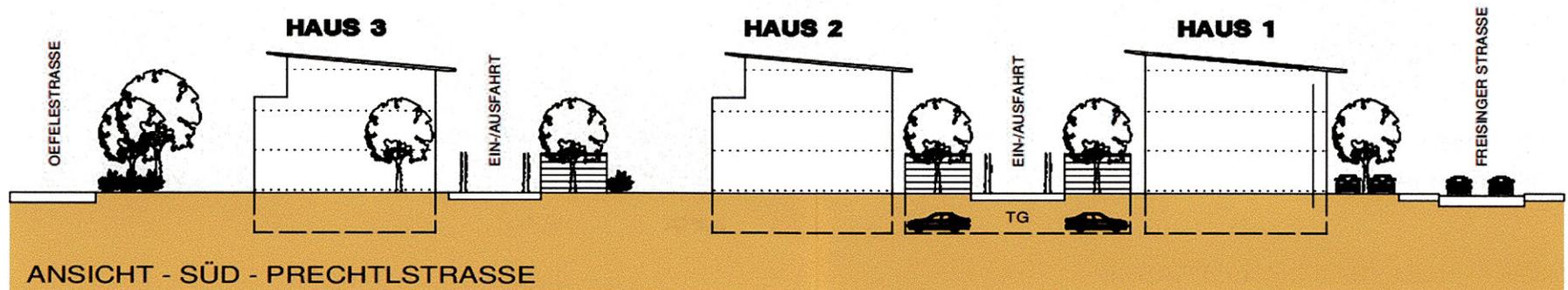
SCHEMASCHNITTE

ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES:

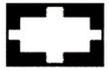
Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+II)

Dachform: Pultdach (PD)

Dachneigung: max. 7°



PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes

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



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse:



3 Vollgeschosse zwingend

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachung und Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.



Baugrenze: Nur für Garagen/ Carports/ Nebengebäude/ Stellplätze
Bei Garagen/ Carports und Nebengebäude entlang des Straßenbaukörpers ist ein Abstand von mind. 0,5 m zur Straßenbegrenzung einzuhalten.



Umgrenzung von Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche: TG (Tiefgarage)

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



Öffentlicher Gehweg - Planung



Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsflächen
zur Erschließung der Bauparzellen



Ein-/ und Ausfahrt



Einfahrt Garage

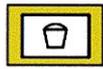


Sichtfelder

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege
und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Spielplatz – Planung



Nichtüberbaubare Grundstücksfläche
Ausbildung als Hausgartennutzung mit Pflanzmaßnahmen



Einzelgehölz – Planung (siehe Punkt 11.1)



Baum-/ Strauchpflanzung – Planung (siehe Punkt 11.2 und 11.3)

Sonstige Planzeichen



Firstrichtung – Die Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat
in Nord-Süd-Richtung zu erfolgen.

PD Pultdach

WE/GE Wohneinheit/ Gewerbe

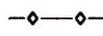
GA/CP/NG Garagen/ Carports/ Nebengebäude

CP/NG/ST Carports/ Nebengebäude/ Stellplätze

ST Stellplätze



Vorbereich, platzartiger Charakter



Kanal der Stadt Mainburg - Grunddienstbarkeitsrechtlich gesichert



Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2.4)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze
mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.



Fassaden mit Schallschutzauflagen gemäß Textlicher Festsetzung 12



Fassaden mit Schallschutzauflagen gemäß Textlicher Festsetzung 13

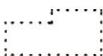


Fassaden mit Schallschutzauflagen gemäß Textlicher Festsetzung 14

PLANLICHE HINWEISE



Baubestand



Baubestand, Abriss



Geplante Bebauung



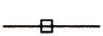
Eingang Gebäude



Ampelanlage Tiefgarage

586

Flurnummer



Flurstücksgrenze

