

# BEBAUUNGSPLAN EBRANTSHAUSEN 'KIRCHÄCKER'

Stadt Mainburg Landkreis Kelheim Regierungsbezirk Niederbayern

- 01. Aufstellungsbeschluss ( § 2 Abs. 1 BauGB ) ..... 09.02.1999
- 02. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ( § 2 Abs. 1 BauGB )
  - a) Zeitung ..... 06.03.1999
  - b) Amtstafel ..... 05.03. bis 08.03.1999
- 03. Bürgerbeteiligung ..... 16.03.1999
- 04. Beteiligung Träger öffentlicher Belange ( § 4 Abs. 1 BauGB ) ..... 05.03 bis 09.04.1999
- 05. Billigungsausschuss ..... 19.04.1999
- 06. Bekanntmachung der Auslegung
  - a) Zeitung ..... 15.05.1999
  - b) Amtstafel ..... 14.05. - 29.06.1999
- 07. Auslegungszeit ..... 25.05. bis 28.06.1999
- 08. Abwägungsbeschluss ..... 26. Okt. 1999
- 09. Satzungsbeschluss ( § 10 Abs. 1 BauGB ) ..... 26. Okt. 1999
- 10. Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 12.05.2000 Nr. IV 1-610 gemäss § 10 BauGB, Abs. 2 genehmigt. Kelheim, den 12.05.2000 *L.A. Dettnerhofer*
- 11. Bekanntmachung des Bebauungsplans
  - a) Zeitung ..... 27.05.2000
  - b) Amtstafel ..... 26.05. - 30.05.2000
- 12. Inkrafttretung des Bebauungsplans ..... 27.05.2000



LANDRATSAMT KELHEIM  
Dettnerhofer  
Regierungsrätin

Grünordnung :

Planung :

Mainburg, den

26. Okt. 1999

Mainburg, den

31. Mai 2000

STADT MAINBURG

Dipl.Ing.e  
Landschaftsarchitekten  
Barbara Baumann  
Michael Scharl  
Hubstetten 84172 Buch  
a.E.  
Tel. 08706/ 295  
Fax 08706/ 257

ARCHITEKT  
DIPL. ING.  
JÜRGEN KIRSTE  
UFERSTRASSE 49  
84 048 MAINBURG  
TEL. 08751/ 810381  
FAX 08751/ 810382

*[Signature]*  
1. Bürgermeister

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

## 1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1.1 Private Grünflächen mit Pflanzgebot



#### 1.1.1 Privater Grünstreifen, b = 5 m mit Pflanzgebot



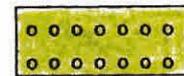
#### 1.1.2 Privates Grün am Wendehammer, Bäume 1. Kategorie



### 1.2 Private Fläche für die Landwirtschaft als Abstandsgrün zwischen der Wohnbebauung und der Hopfenkultur auf Flurnr. 49



### 1.3 Schutzpflanzung als 6-reihige Feldgehölzpflanzung, zu pflanzen gemäss Regelschnitt A und B ( siehe Anlage ) mit Bäumen 1., 2. und 3. Kategorie und Sträuchern, gemäss Artenliste



## 2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 2.1 Regenrückhaltung :

2.1.1 Unverschmutztes Niederschlagwasser ist weitestgehend zu versickern, bzw. rückzuhalten.

### 2.2 Pflanzgebot für private Grünflächen :

2.2.1 Grundstücksflächen : Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist vom Grundstückseigentümer ein Baum beliebiger Kategorie auf dem Grundstück zu pflanzen.

2.2.2 Privater Grünstreifen, Breite 5 m : Bäume 2. Kategorie, gemäss 2.3.2 und Sträucher gemäss 2.3.3

2.2.3 Wendehammerbepflanzung Hochstamm gemäss 2.3.1  
Die Hochstämme sind jeweils in Verlängerung der Strassenachsen zu pflanzen

### 2.3 Vorsorgemassnahmen Gemüsegärten :

2.3.1 Aufgrund der sensiblen Folgenutzung ist aus Vorsorgegründen im Bereich von Gemüsegärten eine 10 cm mächtige Schicht unbelasteten Bodens aufzubringen oder ein Bodenaustausch vorzunehmen.

## 2.3 Gehölzverwendung :

Grundlage für die zu verwendenden Gehölze ist die am Standort heimische Vegetation.

2.3.1 Grossbäume werden vorgeschrieben als Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16- 18 cm, gemäss Artenliste.

2.3.2 Kleinkronige Bäume werden vorgeschrieben als Heister, 3 x verpflanzt, STU 16- 18 cm, ( auch mehrstämmig ), gemäss Artenliste.

2.3.3 Sträucher sind als 2 x verpflanzte Ware, 80- 100 cm hoch zu pflanzen, gemäss Artenliste.

## 2.4 Artenliste :

### 2.4.1 **Bäume 1. Kategorie** ( grosskronig ) :

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

### 2.4.2 **Bäume 2. Kategorie** ( kleinkronig ) :

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

### 2.4.3 **Bäume 3. Kategorie** ( Wildobst und Obst ) :

Malus	Holzapfel
Pirus communis	Holzbirne
Pirus	Grüne Jagdbirne
Prunus avium	Wildkirsche
Obstarten	Hochstamm

### 2.4.4 **Sträucher** :

Berberis vulgaris	
Cornus sanguinea	Hartriegel
corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn
Crataegus oxyacantha	Zweiggriffeliger Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera Xylosteum	Heckenkirsche
Prubnus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

# ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung WA

GRZ max. 0,4

GFZ max. 0,7

## 2. Baugrenzen

### 2.1 Baugrenze



## 3. Verkehrsflächen

### 3.1 Private Erschliessungsstrasse 1. BA



3,00 m breit einschl. Gerinne

### 3.2 Öffentliche Erschliessungsstrasse



3,00, 3,50 bzw. 4,75 m breit  
einschl. Gerinne

## 4. Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt

4.1 Stromanschluss erfolgt über Erdkabel und Verteilerschränke. Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der, der Strasse zugewandten Hausaussenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Einfriedung ( Zäune bzw. Mauern ) integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt. Bei Strasseneinmündungen werden die Sichtdreiecke von Verteilerschränken freigehalten. Die Errichtung der Verteilerkästen ist in Absprache mit der Stadt Mainburg vorzunehmen.

4.2 Entwässerung erfolgt über 3- Kammer- Hauskläranlagen mit biologischem Bodenkörperfilterschacht.  
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist weitestgehend zu versickern, bzw. rückzuhalten.

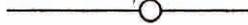
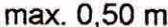
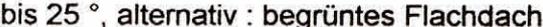
## 5. Geltungsbereich des Bebauungsplans

### 5.1 Räumliche Grenze des Geltungsbereichs



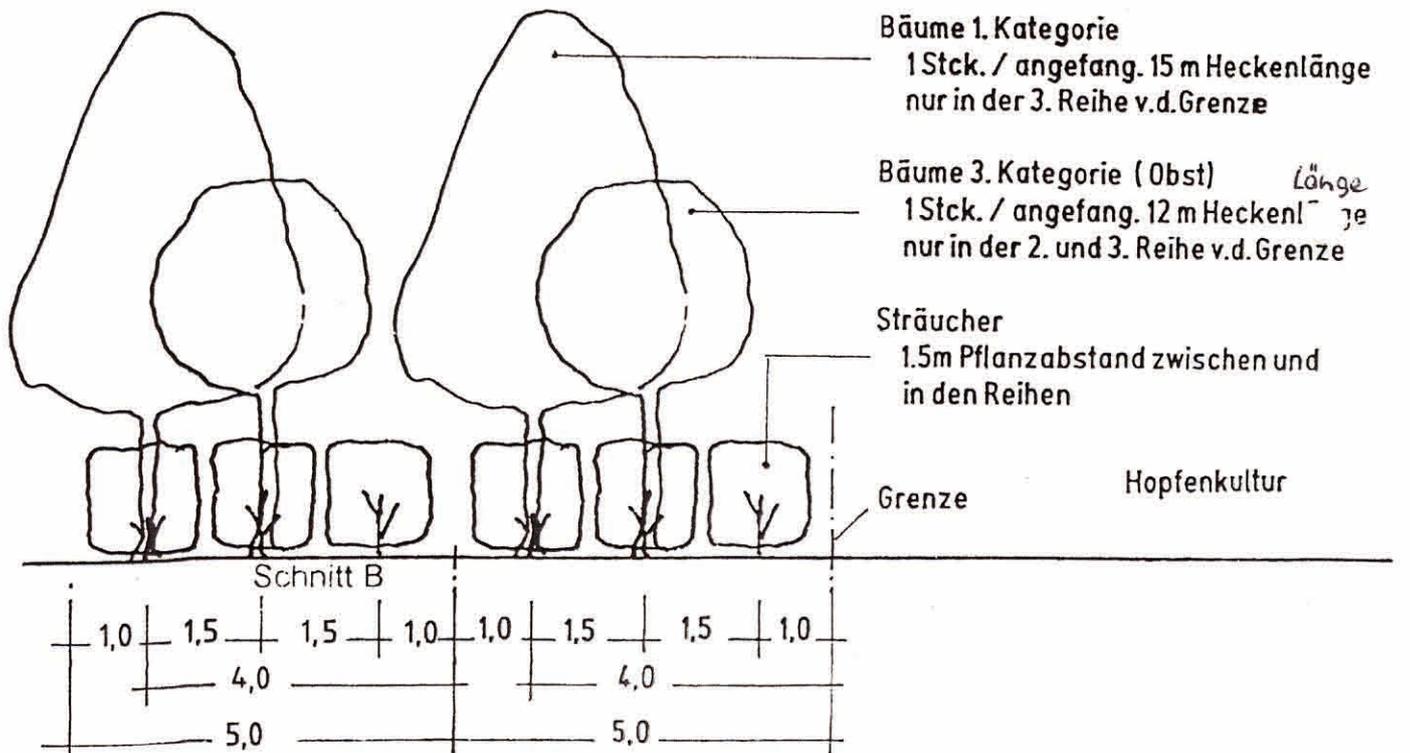
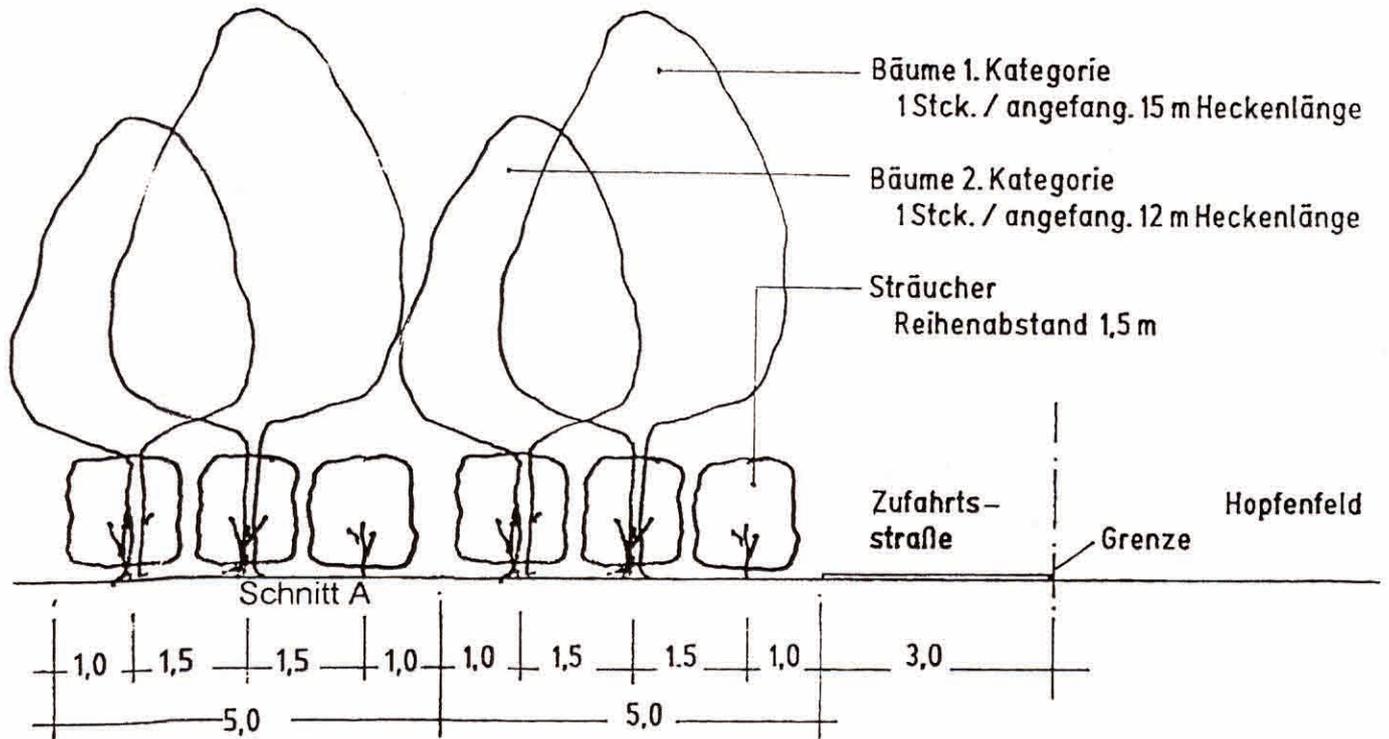
5.2 Die Parzellen 3 und 4 können erst bebaut werden, wenn der Hopfengarten auf Flurnummer 62 entfernt ist.

# ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN ZU DEN HAUSTYPEN

1. Gauppen sind zulässig, wenn sie sich untergeordnet in die Dachfläche einfügen.  
Je Dachfläche sind max. 1,5 qm Frontfläche zulässig.
2. Wintergarten und Zwerchgiebel sind mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudebreite, bzw. Gebäudelänge und einer Baugrenzenüberschreitung von max. 10 % der bebaubaren Fläche möglich.
3. Kartenzeichen
  - 3.1 Flurstücksgrenze mit Flurstein 
  - 3.2 Wohngebäude Bestand 
  - 3.3 Nichtwohngebäude 
  - 3.4 Höhenlinie 
  - 3.5 Flurstücksnummer 
4. Kennzeichnungen
  - 4.1 Parzellengrenze 
  - 4.2 Parzellennummer 
5. Haustypen und Nutzung
  - 5.1 Wohnhaus mit Satteldach, EG + DG, max. 2 WE 
  - 5.2 Wandhöhe bergseitig max. 4,20 m im Mittel ab natürlichem Gelände, bzw. ab dem von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Gelände 
  - 5.3 Dachneigung 
  - 5.4 Sockelhöhe   
Bezugspunkt ist die Höhe der Erschliessungsstrasse des Bauvorhabens oder OK natürliches Gelände.
  - 5.5 Firstrichtung 
6. Garagen und Nebengebäude
  - 6.1 Garagen und Nebengebäude mit Satteldach 
  - 6.2 Dachneigung 
  - 6.3 Zusammengebaute Garagen sind mit gleicher Dachneigung und - Eindeckung auszuführen.
  - 6.4 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg.

# Anlage

Regelschnitte  
zur Schutzpflanzung als 6-reihige Feldhölzpflanzung



# 'KIRCHÄCKER'



Die Parzellen 3 und 4 können erst bebaut werden, wenn der Hopfengarten auf Flurnummer 62 entfernt ist.