Bebauungsplan RÖMERBERG Mainburg

M / 1: 1000

LANDKREIS : KELHEIM
REG.- BEZ.: NIEDERBAYERN

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 23.8.82 bis 24.9.82 im RATHAUS MAINBURG öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 12.8.82 ortsüblich durch PRESSE u. ANSCHLAG bekannt gemacht.

MAINBURG, den 6.12.82

1. Bürgermeister

Die Stadt Mainburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.10.82 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBaug und Art. 107 Abs. 4 Bay.B.O. als Satzung beschlossen.

MAINBURG, den 6.12.82

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 10.2.1983 Nr. II 1-610 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17.Okt. 1963 GVBl. S. 194) genehmigt.

Kelheim, den 10.2.1983

i. A. Wagner
Regierungsrat

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 18.2.1983 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Abs. 1 BBauG rechtsverbindlich.

Mainburg, den 25.2.83

1. Bürgermeister

Planung: Dipl. Ing. M. Huber

INGENIEUR- U. PLANUNGSBÜRO
MARTIN HUBER
DIPL.-ING. FÜR BAUWESEN
ESPERTSTRASSE 5
8302 MAINBURG
TELEFON 08751 / 28 28

26.7.1982
GEÄ. 26.10.1982

Planunterlagen: Stand der Vermessung vom Jahre 1971. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Ergänzung des Baube-
standes: Sept. 1979 (keine amtliche Lagegenauigkeit)

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Festsetzungen nach § 9 BBauuG

0.1 Bauweise

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.21 bei Reihenhausgrundstücken 250 qm

0.22 bei Doppelhausgrundstücken 400 qm

0.23 bei Einzelhausgrundstücken ca 600 qm

0.3 Firstrichtung

0.3 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1 - 2.3

Festsetzung nach Art. 107 BayBO

0.4 Einfriedung für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser:

Art: an Straßenseite und Nachbarseite verzinkter Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Gehölzen, im Einvernehmen mit dem Grünordnungsplaner.

Höhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante 0,80 m (Straßenseite) und max. 1,20 m (Nachbarseite)

Ausführung: Verzinkter Maschendrahtzaun mit Stahlrohr oder T-Eisen- Profilen als Pfosten. Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Pfeiler für Gartentüren und -tore sind zulässig in Sichtbeton in senkrechter brettrauer Schalung, Kanten abgefaßt. Sockelhöhe max. 5 cm über Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberkante.

Stützmauer: bei parallel zum Hang verlaufenden Wohnstraße können an den Bergseiten als Einfriedung Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden.
Mit aufgesetztem Zaun darf die gesamte Höhe 1,60 m nicht überschreiten. Ausführung wie bei oben angeführten Einfriedungen.

0.5 Garagen und Nebengebäude

0.51 Garagen dürfen außer in den hierfür besonders festgesetzten Flächen auch in den sonstigen ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut oder in dasselbe unter einheitlichen Dach einbezogen werden.

0.52 Zusammengebaute Garagen sind in Höhe, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten. Sie sind in Dachform, Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Von einer Grenzbebauung kann nur abgewichen werden, wenn die Abstandsflächen von mind. 3,0 m eingehalten wird.

0.53 Gemeinschaftsgaragen sind mit einem, dem Reihen- oder Doppelhaus angepassten Satteldach auszuführen. Im übrigen gilt Ziff. 0.52.

0.54 Bei den Reihenhäusern Parzelle Nr. 73 mit 76 sind im Hauptgebäude integrierte Garagen vorgesehen.

0.6 Gebäude

0.61 zu den planlichen Festsetzungen:
Ziff. 2.1, 2.2, 2.3

Dachform:	a.) bei I + DG	36°- 42°
	b.) bei I + U und II	28°- 32°
	c.) bei Reihenhäusern	38°-42°
Dachdeckung:	Biber oder Pfannen naturrot	
Ortgang:	0.20 - 0.35 m	
Traufe:	0.55 - 0.65 m	
Sockelhöhe:	max. 15 cm Fußbodenoberkante Erdgeschoß max. 15 cm über Ok. Straße	
Kniestock:	a.) bei E + D max. 75 cm b.) bei E + U und E + 1 max. 30 cm (konstr. Dachfuß)	
Traufhöhe:	I + U: Talseitig max. 6.00 m Bergseitig max. 3.25 m	
	I + DG: max. 3.70 m	
	II: max. 6.00 m	

0.7 Verkehrsflächen

0.71 Erschließungsstraßen

Straßenbreite:	5,50 m
Gehweg:	1,50 m

0.72 Haupterschließungsstraße (Ringsstraße)

Straßenbreite:	6,00 m
Grünstreifen:	3,00 m
Gehweg:	2,00 m

0.73 Sticherschließungsstraßen

Straßenbreite:	4,00 m

0.74 Fußwege

Fußwegbreite:	2,00 m
Grünstreifen:	2,00 m

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

öffentlicher Grünstreifen entlang von Straßen bzw. Fußwegen

öffentliche Grünflächen Bolzplatz und Kinderspielplatz

2. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Hausgärten, eingefriedet

privater Grünstreifen mit festgesetzter Pflanzung

3. BEFESTIGTE FLÄCHEN

Wohnstraße, Asphaltbelag mit Pflasterstreifen

befahrbare Baumscheiben

Fußwege

4. PFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN GRÜN

Baumpflanzungen an der Ringstraße und der öffentlichen Grünfläche

A	A Acer platanoides	- Spitzahorn
T	T Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
F	F Fraxinus excelsior	- Esche

Pflanzmenge: Anzahl und Standort lt. Plan

Pflanzqualifikation: Hochstämme 3xv., e.w.St. mit durchgehendem Leittrieb, StU 18-20

Baumpflanzungen an Straßen und entlang von Fußwegen (kleinwüchsige Bäume)

AP	Acer platanoides "Globosum"	- Kugelspitzahorn
R	Robinia pseudoacacia "Umbraculifera"	- Kugelakazie
C	Crataegus carrierei	- Weißdorn
P	Prunus serrulata "Kanzan"	- Jap. Nelkenkirsche

Pflanzmenge: Anzahl und Standort lt. Plan

Pflanzqualifikation: Hochstämme 3xv., e.w.St. mit durchgehendem Leittrieb, StU 16-18

Geschlossene Strauchpflanzung an öffentlichen Grünflächen. Folgende Arten sind in Gruppen von 3 bis 5 Stück zu pflanzen:

Cornus alba	- Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Rosa rugosa, - canina	- Strauchrosen
Prunus spinosa	- Schlehe

Pflanzmenge: pro m² 1 Strauch

Pflanzqualifikation: Sträucher 2 x v.

Bepflanzung mit Bodendeckern
Folgende Arten sind zu verwenden:

Symphoricarpos chenaultii "Hancock" 4 Stck/m²

Spirea bumalda "Anthony Waterer"
Sträucher 2 x v. 30-40 cm

Rosa nitida 6 Stck/m²

Stephanandra Incisa "Crispa" 4 Stck/m²

5. PFLANZUNGEN IM PRIVATEN GRÜN

Baum- und Strauchpflanzungen an der Zieglerstraße

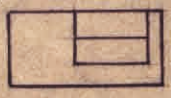
Bäume: siehe öffentliches Grün

Sträucher: folgende Arten sollen in Gruppen gepflanzt werden:

Cornus alba	- Hartriegel
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Deutzia in Arten	- Deutzia
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus spinosa	- Schlehe
Philadelphus in Arten	- Pfeifenstrauch
Rosa rugosa, -canina	- Strauchrosen
Ribes in Arten	- Zierjohannisbeere
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Pflanzmenge: pro m² 1 Strauch

Pflanzqualifikation: Sträucher 2 x v.



Pflanzungen in eingefriedeten Hausgärten:
Siehe Punkt III Empfehlungen

6. PFLANZUNGEN IN SICHTDREIECKEN

Bäume sind bis 3 m über OK Straße aufzuasten, Sträucher dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die dargestellten Flächen des öffentlichen Grüns sind mit Rasen einzusäen soweit sie nicht bepflanzt werden. Es ist eine Magerrasenmischung zu verwenden.

Die öffentliche Grünfläche an der Zieglerstraße ist an den im Plan gekennzeichneten Stellen zu bepflanzen, die übrige Fläche soll mit Rasen eingesät werden und als Bolzplatz und Kinderspielplatz genutzt werden. Der Kinderspielplatz ist mit einer Sandspielfläche auszustatten, zusätzlich können nach DIN 18034 Holzgeräte zum Wippen, Schaukeln, Balancieren, Klettern und Rutschen aufgestellt werden.

Im Bereich des Spielplatzes dürfen keine Pflanzenarten der Giftliste, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.3.1975 im LUMBl. Nr. 7/8 vom 27.8.1976, verwendet werden.

Entlang von Straßen und Fußwegen ist an den im Plan dargestellten Flächen ein Grünstreifen anzulegen, der zum Teil mit Rasen angesät, zum Teil mit Bodendeckern bepflanzt und mit einem Bordstein eingefaßt werden sollte. Der Grünstreifen muß an der Ringstraße im erforderlichen Maß unterbrochen werden, um die Garageneinfahrten freizuhalten.

2. PFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN GRÜN

Die öffentliche Grünfläche wird mit Laubbäumen und einer geschlossenen Strauchpflanzung bepflanzt.

Die Ringstraße erhält eine alleeartige Ahornreihe auf der Westseite der Straße.

Entlang der Fußwege und in der Wohnstraße wird die Pflanzung kleinwüchsiger Laubbäume festgesetzt. (Arten siehe Punkt I.3.)

3. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Private Grünflächen sind die eingefriedeten Hausgärten und ein privater Grünstreifen entlang der Zieglerstraße.

4. PFLANZUNGEN AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

Der private Grünstreifen an der Zieglerstraße soll mit Laubbäumen und einer geschlossenen Strauchpflanzung versehen werden (Arten siehe Punkt I.4.)

Für die Eingrünung der privaten Hausgärten werden unter Punkt III. Empfehlungen gegeben.

Ohne Einverständnis des Grundstücksnachbarn dürfen Bäume und Sträucher bis 2 m Höhe nicht näher als 0,5 m Abstand, Bäume und Sträucher über 2 m Höhe nicht näher als 2 m Abstand bis zur Grundstücksgrenze gehalten werden. Gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. Abstand ist die Entfernung von der Grenze bis zur Mitte des Stammes am Erdboden. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum BGB Art. 71 - 75, 78.

5. BEFESTIGTE FLÄCHEN

Die Erschließungsstraße südlich der Parzellen 62, 63, 64 und 65 ist als Wohnstraße auszubilden. Gehsteige fallen weg, die Wohnstraße wird niveaugleich mit den angrenzenden Gärten gelegt.

Als Belag soll Asphalt (heller) mit gliedernden Pflasterstreifen gewählt werden.

Die Fußwege sollen mit mastixgebundenen Rieseleinstreudecken versehen werden.

Die befestigten Baumscheiben sind mit Natursteinpflaster oder gelochten Baumscheibenabdeckungen auszubilden. Der Durchmesser beträgt 3 m.

6. SCHUTZ DES OBERBODENS

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Gartenanlage und sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3 m Basisbreite und max. 1,50 m Höhe zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit Leguminosenmischung anzusäen.

7. ZEITPUNKT DER PFLANZUNG

Pflanzungen im öffentlichen Grün müssen spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der Straßen beendet sein, unabhängig vom Stand der Bebauung des Wohngebietes.

Die festgesetzten Pflanzungen im privaten Grün entlang der Zieglerstraße müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Wohngebäude gepflanzt sein.

III. EMPFEHLUNGEN

1. LAUBBÄUME IN PRIVATGÄRTEN

2/3 jedes Grundstücksumgriffes sollten entlang der Einfriedung bepflanzt werden. Folgende Sträucher sind als freiwachsende Hecken geeignet:

Acer campestre	- Feldahorn
Cornus mas	- Hartriegel
Cornus florida	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Deutzia in Arten	- Deutzie
Crataegus prunifolia	- Pflaumenblättriger Weißdorn
Chaenomeles hybrida	- Zierquitte
Kolkwitzia amabillis	- Kolkwitzie
Philadelphus in Arten	- Pfeifenstrauch
Syringa in Arten	- Flieder
Ribes in Arten	- Zierjohannisbeere
Spiraea prunifolia	- Spierstrauch

Pflanzmenge: Pflanzabstand 100-150 cm, 1-3 in einer Art

Pflanzqualifikation: 2 x v., Sträucher 100 - 150 cm

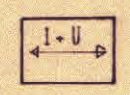
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

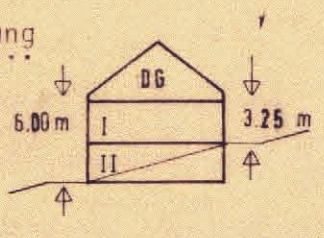
1. Art der baulichen Nutzung

1.1

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

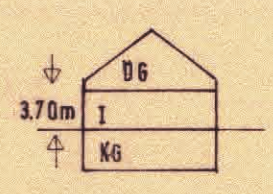
2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 

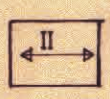


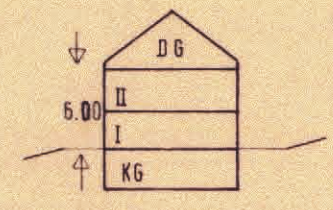
Geschoßhöhe 2 x 2.75 m
Dachausbau möglich
GRZ. 0.4 GFZ. 0.7

2.2



Geschoßhöhe 2 x 2.75 max.
Dachgeschoß ausgebaut
GRZ. 0.4 GFZ. 0.7

2.3 



Geschoßhöhe 2 x 2.75 m
+ KG max. 2.50 m
Dachausbau möglich
GRZ. 0.4 GFZ. 0.8

3. Baulinien, Baugrenzen

3.1 Baulinie

3.2 Baugrenze

3.3 Rückwärtige Abstandsflächen können entgegen § 1, Art. 6 BayBo unterschritten werden, wenn geringere Abstandsflächen im Bebauungsplan dargestellt sind.

4. Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Parkanlage

Spielplatz

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

5.1

Hauptverkehrswege

5.2
Sichtdreiecke. Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0.80 m ü. OK. Straße nicht behindert werden.

6. Verkehrsflächen

6.1

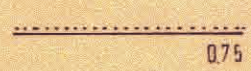
Straßenverkehrswege

6.2

Fußgängerweg

6.3

öffentliche Parkflächen

6.4 

Straßenbegrenzungslinie mit rückversetzter Grundstückseinfriedung (vorgelagertes privates Grün)

7. Flächen für Versorgungsanlagen

7.1
Um formerstation

8. Führung der Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt.

9. Sonstige Festsetzungen

9.1
Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

9.2

Vor den Garagen sind Stellflächen mit einer Tiefe von mind. 5 m vorzusehen, die gegen den öffentlichen Verkehrsraum nicht verbreitet sein dürfen.

9.3
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

10. Kennzeichnungen

10.1 Öffentliche Fußwege

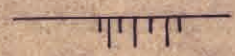
10.2 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

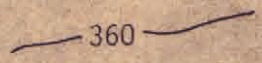
11. Kartenzeichen

11.1 Flurstückgrenze mit Grenzstein

11.2 Wohngebäude best.

11.3 Nebengebäude best.

11.4  Böschung

11.5 

Höhenlinien

11.6 $\frac{917}{3}$ Flurstücknummer

3. GEHÖLZPFLANZUNGEN ALS ORTSRANDABPFLANZUNGEN

Grundstücke, die an die freie Landschaft angrenzen, sollten eine Ortsrandabpflanzung mit landschaftsgerechten Gehölzen erhalten, z.B.

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudo-platanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus alba	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Fraximus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Quercus pedunculata	- Stieleiche
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Sambucus nigra	- Holunder

4. OFFENE VORGÄRTEN

Entlang der Wohnstraße sollten die Vorgärten nicht eingefriedet werden, um diese Flächen optisch in den Straßenraum mit einzubeziehen. Als Pflanzung können verschiedene Motive gewählt werden:

Beispiel 1: "Rosengarten"
- Hochstammrosen, Polyantha-Rosen, Floribunda-Rosen, Gräser, Teppichsedum, Lavendel, Fingerkraut, Salvien, Buchsbaum.

Beispiel 2: "Bodendecker mit Solitärgehölzen" (pflegeextensiv)
- wahlweise Zwergmispel in Arten, niedriger Hartriegel, Johanniskraut, Fingerkraut, niedrige Schneebeere, Erika in Arten.

  Solitärgehölze wie: Felsenbirne, Feuerahorn, Sanddorn, Feuerdorn, Perückenstrauch.

Beispiel 3: "Rasenfläche mit Solitärgehölzen".

5. PFLANZUNG VON NADELGEHÖLZEN

Es wird empfohlen, auf die Verwendung von Nadelgehölzen zu verzichten.

Lebensbaumhecken (Thuja occidentalis) und rotlaubige Berberitzen sollten vermieden werden.

6. EINFRIEDUNGEN

Es wird empfohlen, für die Einfriedungen sockellose Holzzäune mit senkrecht genagelten Latten und hiervon verdeckten Zaunpfosten zu verwenden. Die Gesamthöhe sollte 1 m bis 1,20 m, die Pfostenhöhe jeweils 10 cm niedriger sein.

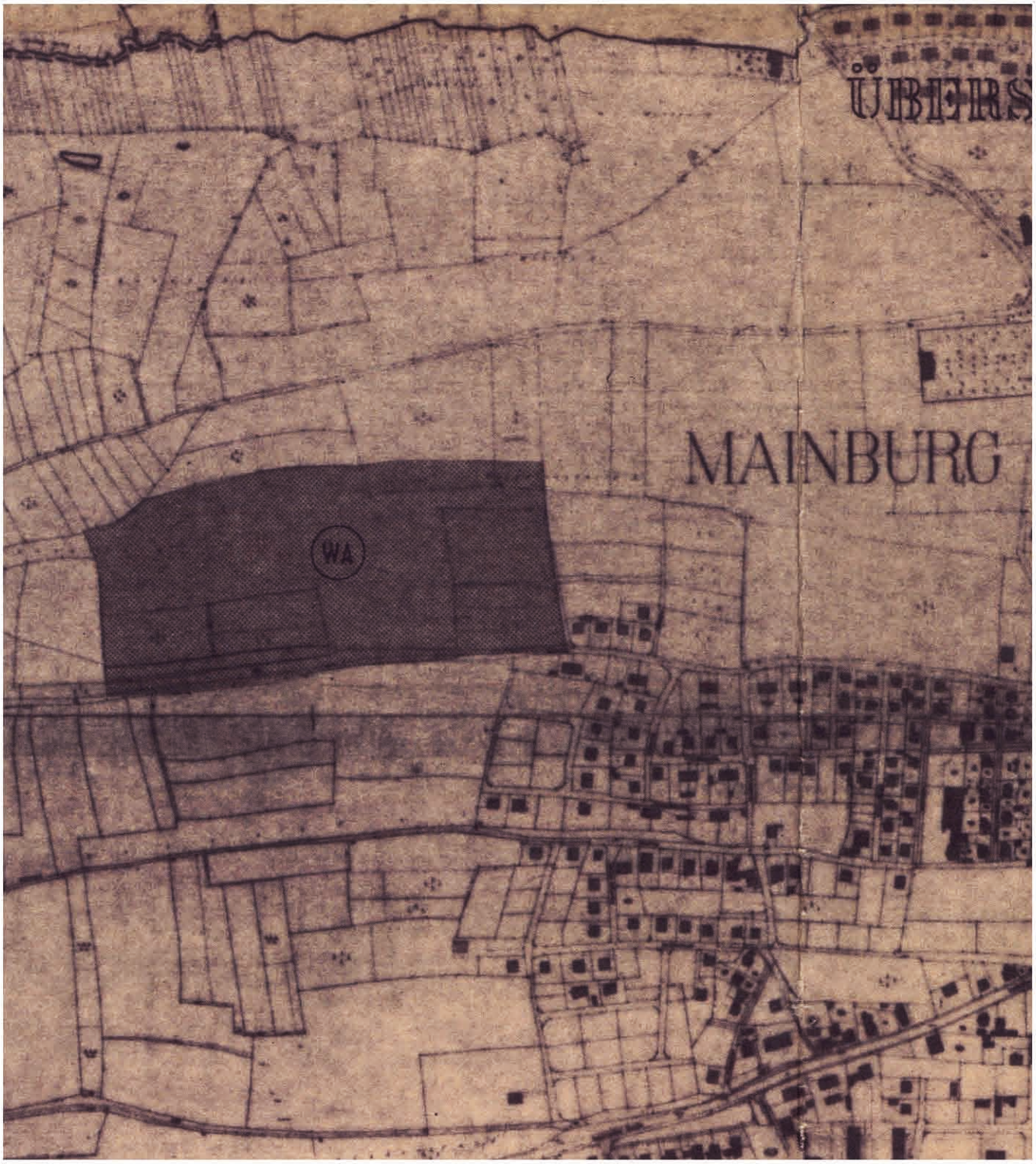
Marzling, 04.05.1982

Planfertiger:

Landschaftsarchitekturbüro
G. A m t h o r - H ö r t h
Nordring 8, 8051 Marzling

Tel.: 08161/63023

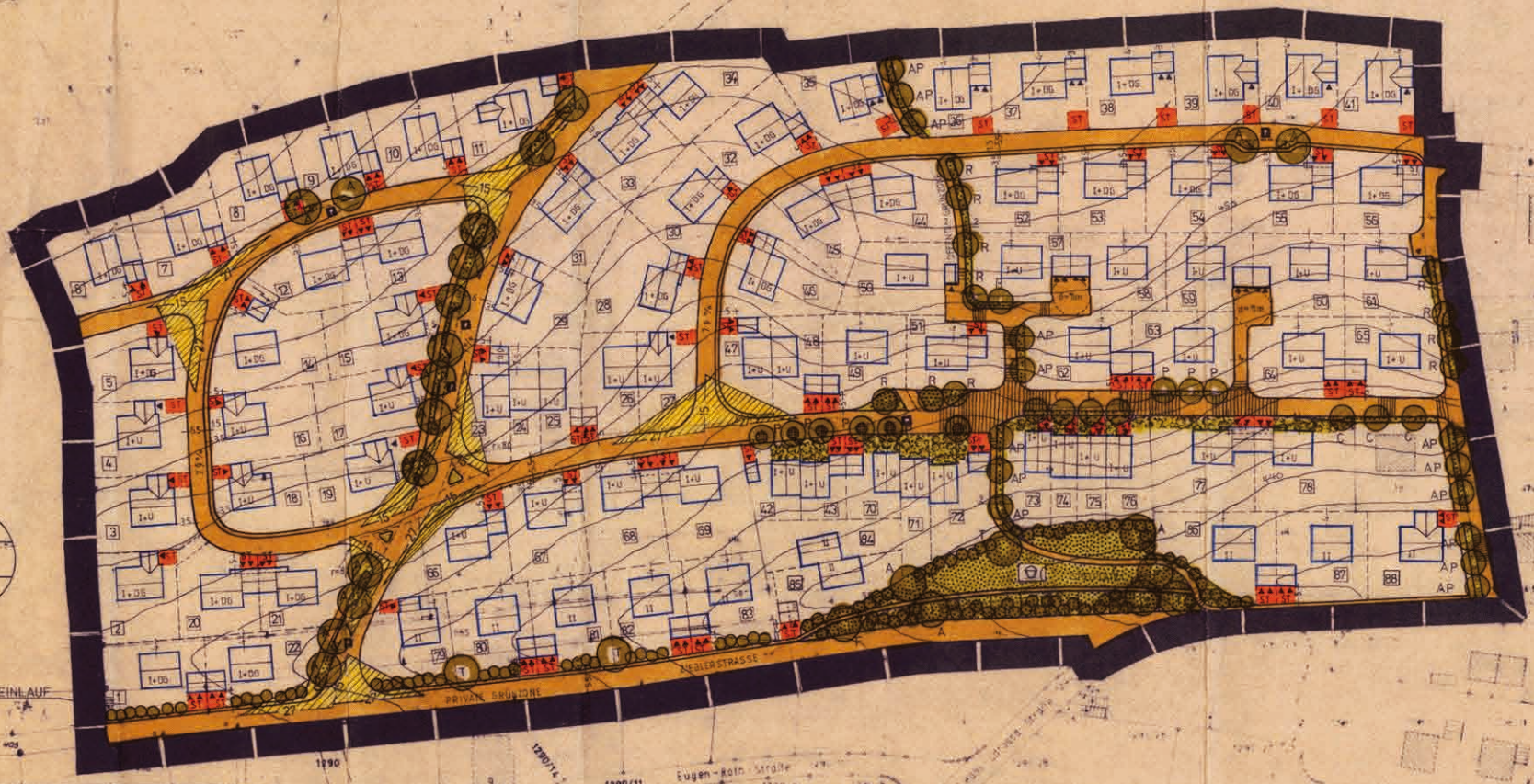
G. Amthor-Hörth


ÜBERS
MAINBURG
WA

Bebauungsplan RÖMERBERG

und Grünordnungsplan

STADT MAINBURG

FLUR NR.: 978, 985, 986, 986/2, 964/41, 978/1, 964/2, 980, 989, 980/1, 978/19, 978/8
TEILFLÄCHEN: 976, 975, 1284/2

NORDEN