



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "KÖGLMÜHLE II - OST" IN MAINBURG

Eingegangen

22. Nov. 2013

Landratsamt Kelheim

**STADT
MAINBURG**
**LANDKREIS
KELHEIM**
**REGIERUNGSBEZIRK
NIEDERBAYERN**

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	01.12.2015
Zustimmung Vorentwurf	01.12.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	21.04.2016 - 20.05.2016
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	07.04.2016 - 11.05.2016
Behandlung der Bedenken und Anregungen	14.07.2016
Billigung Entwurf Auslegungsbeschluss	14.07.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	07.02.2017 - 07.03.2017
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	07.02.2017 - 07.03.2017
Prüfung, Abwägung der Anregungen und Bedenken	05.07.2017
Billigung Entwurf II Erneuter Auslegungsbeschluss	05.07.2017
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)	06.10.2017 - 08.11.2017
Erneute Behördenbeteiligung (§ 4a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB)	06.10.2017 - 08.11.2017
Prüfung, Abwägung der Anregungen und Bedenken	06.12.2017

Satzungsbeschluss

Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 06.12.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.12.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

12. Nov. 2018

Mainburg, den

Josef Reiser, Erster Bürgermeister

(Siegel)



Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 am 14. Nov. 2018

ortsüblich in der Hallertauer Zeitung bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

15. Nov. 2018

Mainburg, den

Josef Reiser, Erster Bürgermeister

(Siegel)



INGENIEUR U PLANUNGSBÜRO

MARTIN HUBER

DIPLO.-ING. FÜR BAUWESEN

REGENSBURGER STR. 24

84048 MAINBURG

TELEFON 0 87 51 / 8 58 00

TELEFAX 0 87 51 / 86 80 - 80

Dipl.-Ing.
Martin Huber

BaylkaBau

Beratender
Ingenieur
11185


Ingenieurbüro Martin Huber
Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburger Str. 24, 84048 Mainburg

Tel: 08751 / 86 80 0 Fax: 08751 / 86 80 80, E-Mail: info@ing-huber.com

Landschaftsarchitekt

Erwin Fröschl Dipl. Ing. FH

Ulmenweg 8, 93333 Neustadt / Donau

Tel: 09446 / 21 11 7, E-Mail: erfroeschl@aol.com

Mainburg, 06.12.2017/ MF, JJ

Prj.Nr.: 2012-076/BBP

Als Planungsunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1:1000 verwendet (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!) Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

PRÄAMBEL

Die Stadt Mainburg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrenbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), 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 zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach Art. 81 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 06.12.2017 den Baubauungsplan "Köglmühle II-Ost" für das Gebiet am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Mainburg als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 06.12.2017 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1) **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB, § 1 BauNVO)
Festgesetzt wird ein Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO
- 2) **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 2.1) Die zulässige Grundflächenzahl auf den als Hinweis dargestellten Grundstücken Nrn. 1, 2 und 8 beträgt Vierzig vom Hundert (GRZ 0,4).
Die zulässige Grundflächenzahl auf den als Hinweis dargestellten Grundstücken Nrn. 3, 4, 5, 6, und 7 sowie 9 beträgt Dreißig vom Hundert (GRZ 0,3).
 - 2.2) Die zulässige Geschossflächenzahl auf den als Hinweis dargestellten Grundstücken Nrn. 1, 2 und 8 beträgt Neunzig vom Hundert (GFZ 0,9).
Die zulässige Geschossflächenzahl auf den als Hinweis dargestellten Grundstücken Nrn. 3,4,5,6 und 7 sowie 9 beträgt Sechzig vom Hundert (GFZ 0,6).
Wohneinheiten: max. 2 Wohneinheiten je Parzelle
Wandhöhe: Bei E + D darf die bergseitige Wandhöhe von Hauptgebäuden eine Höhe von 4,50 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche im Mittel nicht überschreiten.

Bei E + I darf die bergseitige Wandhöhe von Hauptgebäuden eine Höhe von 6,50 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche im Mittel nicht überschreiten.
- 3) **ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUWEISE**
Festgesetzt wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
- 4) **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Haustypen: E + D und E + I zulässig
Dachform und Dachneigung: Dächer sind ausschließlich als Sattel-, Zelt-, Walm-, Pult- und Flachdach zulässig.
Die zulässige Dachneigung darf bei E + D eine Neigung von 45° Grad und bei E + I eine Neigung von 25° Grad bezogen auf die Horizontale nicht überschreiten.
- 5) **GARAGEN / CARPORTS UND STELLPLÄTZE:**
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Kellergaragen sind unzulässig. Bei aneinander gebauten Garagen hat sich der Nachbarbauende bezüglich Wandhöhe, Dachneigung und Auffüllung nach dem Erstbauenden zu richten.

Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg in der jeweils gültigen Fassung erforderlich. Alle Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Standorte für Garagen /Carports und Stellplätze sind innerhalb des Baugebietes frei wählbar und auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,50 m frei gehalten werden.

Die Zufahrten und Wege zu den Grundstücken sowie die Stellplätze auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszubilden.

6) **AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (Eingangs-, Zufahrts- und Terrassenbereich) und dürfen eine Höhe bzw. Tiefe von 1,20m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten. Stützmauern sind zulässig bis maximal 1,20 m ab natürlichen Gelände.

7) **ABWASSERENTSORGUNG, GEWÄSSERSCHUTZ**

Schmutzwasser

Im Plangebiet wird das anfallende Schmutzwasser im Mischverfahren über Sammelleitungen der bestehenden Kläranlage Mainburg zugeführt. Die Kanalleitungen sind entsprechend den DIN- Normen und der örtlichen Gegebenheiten zu bemessen. Ein Rückstaukanal ist für den Zweck der Aufnahme zusätzlicher Wasserkapazitäten nach starken Regenfällen entlang der neuen Erschließungsstraße zu planen. Weitere Festlegungen zu einer detaillierten Ausführung sind im Zuge der Erschließungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut und dem Landratsamt Kelheim durchzuführen.

Regenwasser

Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in einer ca. 8 m³ großen, unterirdisch gelegenen Wasserzisterne zu sammeln. Eine Menge von ca. 4 m³ aus der Zisterne steht den Grundstücksnutzern für die Gartenbewässerung zur Verfügung. Der Rest des Niederschlagswassers wird gedrosselt in die Kanalisation weitergeleitet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers aus den öffentlichen Flächen erfolgt direkt in die Kanalisation.

8) **GRÜNORDNUNG**

8.1) **BODENSCHUTZ**

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und bauseits zu lagern und für die spätere Humusierung zu verwenden. Er ist in seiner ganzen Stärke abzutragen und in Mieten mit max. 3,00 m Basisbreite und max. 1,50 m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Oberflächen mit Leguminosenmischungen anzusähen. Grundsätzlich ist die Oberfläche so wenig wie möglich zu versiegeln. Im Sinne des Bodenschutzes ist einer wasserdurchlässigen Befestigung der Vorrang einzuräumen, soweit dies den betrieblichen Belangen nicht im Wege steht.

8.2) **SCHUTZ DER ZU ERHALTENDEN KASTANIE**

Der Kronendurchmesser zuzüglich eines Abstandes von 2,50 m zur Baumkrone ist von jeder Bebauung freizuhalten. Im Schutzbereich dürfen auch keine Abgrabungen oder Überschüttungen mit Boden erfolgen. Falls Arbeiten innerhalb des Schutzbereiches unbedingt erforderlich sind, ist vor Arbeitsbeginn ein Fachmann für Baumsanierung hinzuzuziehen. Die DIN 18920 in der neuesten Fassung ist zu beachten.

8.3) **ARTENLISTE FÜR NEUPFLANZUNGEN**

Baumarten (1. Wuchsordnung) - Auswahl

Acer platanoides (Spitzahorn)

Tilia cordata (Winterlinde)

Quercus robur (Stieleiche)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Pflanzenqualifikation: Hochstamm oder Stammbusch, mind. 3 x v., StU ab 14/16

Baumarten (2. Wuchsklasse) – Auswahl

Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Malus (Apfelbaum)

Pflanzenqualifikation: Hochstamm oder Stammbusch, mind. 3 x v., StU am 14/16

8.4) **ARTENLISTE FÜR WALDSAUMPFLANZUNG**

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Malus sylvestris (Holzapfel)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Corylus avellana (Gemeine Hasel)

Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Euonymus europaeus (gewöhnlicher Spindelstrauch)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Pflanzenqualifikation: Forstpflanzen, Pflanzabstand 100 x 100 cm

8.5) STRASSENBELEUCHTUNG

Für Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lampen zu verwenden.

9) NATURSCHUTZFACHLICHE KOMPENSATION VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT

- 9.1) Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Ausgleichsflächen zu erbringen. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1933 in der Gemarkung Mainburg erbracht (siehe dazu Ausgleichsflächenberechnung in der Begründung). Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu realisieren.
Innerhalb der als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist auf einer Fläche von 2944 m² folgende Ausgleichsmaßnahme zu erbringen:
- Böschung abmähen und Mähgut entfernen.
 - Bepflanzung der Böschung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern. Es sind die Arten gemäß Kap. 3 "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" der Begründung mit Umweltbericht zu verwenden.
 - Aufbau eines artenreichen Gehölzbestands.
 - Sicherung der Böschung gegen Abrutschungen durch die Bepflanzung.
 - Fläche nach der Pflanzung 2 x pro Jahr in den ersten 5 Jahren ausmähen.

Artenliste für die Pflanzung auf Fl. Nr. 1933 (Teilfläche), Gemarkung Mainburg, Gemeinde Mainburg:

Bäume

Quercus robur - Eiche
Acer platanoides - Spitzahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Acer campestre - Feldahorn
Pflanzenqualifikation:
verschulte Heister, Höhe 150 / 200 cm
Anteil an der Gesamtpflanzung 30 %

Sträucher

Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuss
Lonicera xylosteum - gem. Heckenkirsche
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
Crataegus monogyna - Weißdorn
Pflanzenqualifikation:
Sträucher 2 x v, Höhe 60 / 100
Anteil an der Gesamtpflanzung 70 %

Unterhaltszeitraum: 4 bis 6 Jahre
Zeitdauer bis zur Erreichung des Entwicklungsziels: 10 bis 15 Jahre
Für die Bepflanzung darf nur autochthones Pflanzgut (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB) verwendet werden. Der Nachweis der Herkunft ist zu erbringen.

- 9.2) Dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird weiterhin eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 59, Gemarkung Attenhofen, Gemeinde Attenhofen zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme ist auf einer Fläche von 1165 m² eine Streuobstwiese zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- Entfall der Nutzung als Pferdekoppel
- Pflanzung von 10 Obstbäumen
- extensive Bewirtschaftung des Grünlands
- keine Düngung, kein Pflanzenschutz
- 2 malige Mahd pro Jahr ab Juni

Pflanzenliste Obstgehölze auf Fl. Nr. 59, Gemarkung Attenhofen, Gemeinde Attenhofen
Auswahl aus Sortenliste des VÖF vom 03.06.2002

Apfel (Frühe Sorten)

Piros
Croncels

Apfel (Mittelfrüh)

Jakob Fischer
Reglindis
Gravensteiner

Apfel (Späte Sorten = Lagersorten)

Schöner von Boskoop
Winterglockenapfel
Jakob Lebel
Roter Eiserapfel
Bohnapfel

Birnen

Bunte Julibirne
Conference
Oberösterreichische
Weinbirne
Pastorenbirne

Zwetschgen

Wangenheimer Frühzwetschge
Schönberger Zwetschge
Hauszwetschge

Sauerkirschen

Morellenfeuer
Schwäbische
Weinweichsel

Süßkirschen

Burlat
Hedelfinger

Walnuss

Juglans regia

Der Anteil der Apfelbäume an der Gesamtpflanzung soll mindestens 75 % betragen.

Unterhaltszeitraum: 5 bis 10 Jahre

Zeitdauer bis zur Erreichung des Entwicklungsziels: 15 bis 30 Jahre

10)

WALDRECHTLICHE KOMPENSATION VON RODUNGEN

Der Rodung von Wald auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 1939, 1940, 1941, 1942 Gemarkung Mainburg Gemeinde Mainburg werden zur Kompensation planexterne Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 606 und 607 Gmkg. Attenhofen, Gemeinde Attenhofen zugeordnet. Die Fläche von 0,3641 ha ist neu aufzuforsten und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen:**Aufforstung:**

40 % Acer pseudoplatanus - Bergahorn (als Gruppe)
eingestreut
10 % Tilia cordata - Winterlinde
40 % Quercus robur - Eiche (als Gruppe)
eingestreut
10 % Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzabstand:

Acer pseudoplatanus 200 x 150 cm
Tilia cordata 200 x 150 cm
Quercus robur 150 x 150 cm

Pflanzenqualifikation:

Acer pseudoplatanus 1+2, Höhe 80 / 120
Quercus robur 2+0, Höhe 80 / 120
Tilia cordata 2+0, Höhe 50 / 80

Waldsaumpflanzung:

Breite der Waldsaumpflanzung ca. 500 cm.

Lage: Zu den im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Pflanzenliste:

Sambucus nigra
Prunus spinosa
Euonymus europaeus
Crataegus monogyna
Rhamnus cathartica
Salix cinerea
Corylus avellana
Cornus sanguinea
Viburnum lantana

Pflanzenqualifikation:

Sträucher 2 x v., Höhe 60 / 100 cm, Pflanzabstand 125 x 125 cm
Sträucher in Gruppen von 5 bis 9 Stück pflanzen.

Unterhaltszeitraum: 10 bis 30 Jahre

Zeitdauer bis zur Erreichung des Entwicklungsziels: 70 bis 100 Jahre

Die Untere Naturschutzbehörde ist nach Abschluss der Maßnahmen durch den Maßnahmenträger zu informieren.

- 11) **BAUMFALLGRENZE VON 25 m**
Auf den private Grundstücksflächen ist innerhalb der Baumfallgrenze die Errichtung jeglicher Gebäude unzulässig.
- 12) **ARTENSCHUTZ**
Im Plangebiet ist die Rodung von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des jeweiligen Folgejahres zulässig. Ausnahmsweise wird eine Rodung ausserhalb diesen Zeitraumes zulässig, sofern etwaige Betroffenheiten durch einen qualifizierten Gutachter ausgeschlossen werden können.

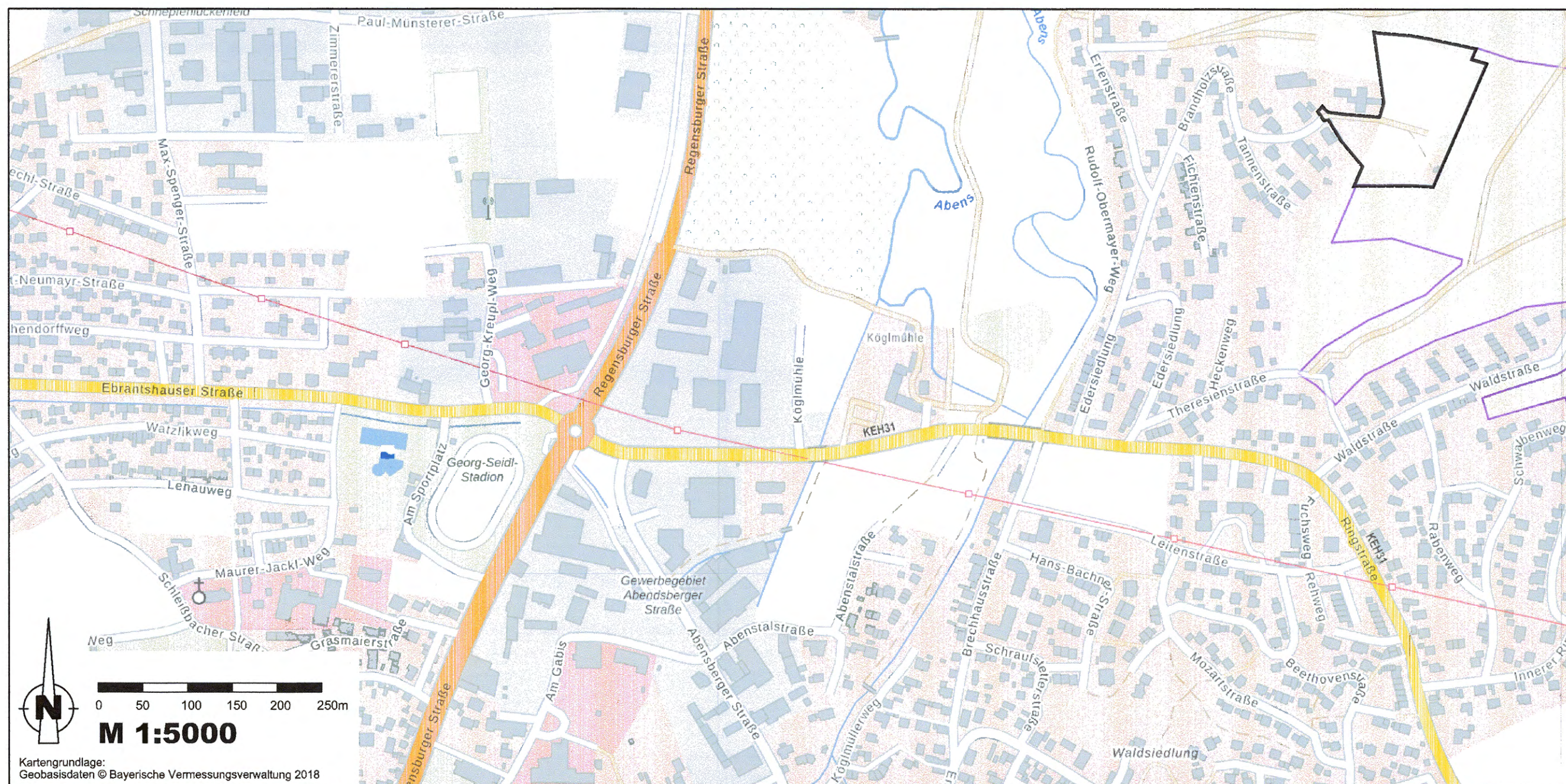
HINWEISE

- 1) **GRUNDWASSER**
Alle Eigentümer haben ihr Grundstück sowie ihre baulichen Anlagen vor Grund-, Hang- bzw. Schichtwasser und drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 30 BayWG bei der Freilegung vom Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 15 BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.
- 2) **ABWASSERBESEITIGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSER**
Schmutzwasser nach örtlicher Satzung und DIN 1986 und DIN EN 752.
Bei der Versickerung ist der Punkt 1.5.7.5 (Seite 11 und 12) der Begründung zum Bebauungsplan zu beachten. Auf jeder Parzelle ist eine Retentionszisterne zur Regenwasserrückhaltung zu erstellen. Die Hinweise hierfür sind der Begründung (Pkt. 1.5.7.5) zu entnehmen. Aufgrund der Empfehlung der LGA Institut GmbH darf im gesamten Gebiet keine konzentrierte Versickerung stattfinden.

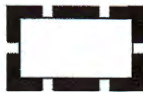
Die in der Begründung zum Bebauungsplans enthaltene Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zum Thema Regenwasserversickerung ist zu beachten.
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Mindestmaß zu begrenzen
- 3) **WASSERVERSORGUNG**
Der Planungsbereich kann durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden. Zur Erlangung einwandfreier Druckverhältnisse ist der Einbau von Hausdruckerhöhungsanlagen zu Lasten des Eigentümers erforderlich.
- 4) **ABFALLENTSORGUNG**
Die Beseitigung des Abfalls erfolgt über die kommunale Müllentsorgung. Der Durchmesser des Wendekreises beträgt 22 m und wird frei von Pflanzflächen ausgebildet.
Die Saugstutzen für den unterirdischen Löschwasserbecken werden unterirdisch eingebaut.
Der Wendekreis muss frei von Hindernissen wie z.B. Schaltschränken der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Straßenlaternen oder anderen baulichen Einrichtungen bzw. parkenden Fahrzeugen sein. Die Mindestbreite der Zufahrt beträgt 5,50 m. Von den Anwohnern der Parzellen 1-7 müssen die Abfallgefäße am Abholtag am Wendekreis bereitgestellt werden. Eine grundsätzliche Anfahrtbarkeit der Müllfahrzeuge nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen "RASt" (ehem. EAE 85/95) ist zwingend erforderlich.
- 5) **DENKMALSCHUTZ**
Sollten bei Bauarbeiten unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muss das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde umgehend davon unterrichtet werden. 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 DSchG wird verwiesen.
- 6) **STRASSE**
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 7) **REGENERATIVE ENERGIEERZEUGUNG**
Die Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik wird empfohlen.
- 8) **GEWÄSSER**
Auf Grund der topographischen Verhältnisse kann es bei Starkregen und Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen.
Das wild abfließende Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter umgeleitet werden. Erforderlichenfalls sind entsprechende Schutzvorrichtungen vorzusehen.
- 9) **AUSGLEICHSFLÄCHEN/ KOMPENSATIONSFLÄCHEN**
Sowohl die Herstellung wie auch der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
Die Errichtung des Entwicklungsziels der Kompensationsflächen ist von der Gemeinde zu überwachen. Die Meldung der festgelegten Kompensationsflächen hat von der Gemeinde in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zu erfolgen. Gleichzeitig wird die Untere Naturschutzbehörde über die Meldung informiert. Die Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern für die Ausgleichsflächen ist durch die Stadt Mainburg zu veranlassen. Die untere Naturschutzbehörde ist über die Eintragung schriftlich zu informieren.

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 5000



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Private Straßenverkehrsfläche



öffentlicher Fußweg / öffentlicher Feld- und Waldweg

GRÜNORDNUNG



Baum zu erhalten



Baum Bestand, kann entfernt werden



Gehölzbestand zu erhalten



Gehölzbestand kann entfernt werden
Waldrand vorhanden - zurücknehmen



zu pflanzende Sträucher



zu pflanzender Baum (siehe Pflanzliste)
Je Parzelle (ausgenommen Parzelle 3) ist mind. 1 Hausbaum der
Wuchsklasse 1 oder 2 zu pflanzen.



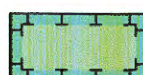
Waldsaumpflanzung



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)



Baumfallgrenze

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

-----	vorgeschlagene Grundstücksteilung (Parzellierung)
650 m ²	voraussichtliche Grundstücksgröße
1	Parzellierung
GA / Carport / St	Garage / Carport / Stellplatz
	Wohnhaus
	Garage
	Garagenzufahrt / Stauraum min. 5,50 m zwischen Garage und Straße

PLANGRUNDLAGE

	best. Flurstücksgrenze
962/5	best. Flurnummern
	best. Wohngebäude
	best. Nebengebäude
	Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN
	Böschung Bestand
	Gemeindegrenze



PLANZEICHNUNG " KÖGLMÜHLE II - OST"

M 1 : 1000

1096/9

1911/5

1911/6

Gemarkung Mainburg

1911/7

AUSGLEICHSFLÄCHE 2.944 m²

361/10

361/6

1911/72

1911/6

29

11/66

1911/33

1911/35

21

1911/44

1911/34

25

1911/38

14

1911/39

11

1911/41

1911/48

11

1911/47

11

1911/40

1913

1912

361

Gemarkung Pötzmies

361/7

361/5

361/6

361/3

1911/7

1933

3

WR

Kastanie

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288