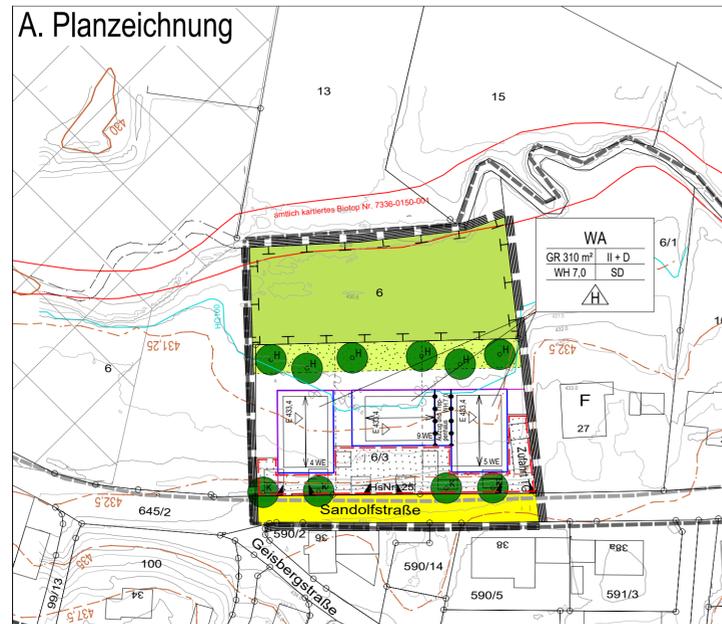


B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Die im Deckblatt Nr. 2 geänderten Planzeichen und Festsetzungen sind im folgenden mit blauer Schrift gekennzeichnet.

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - 1.2 **6 WE** Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude, z.B. sechs
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 GR 310 m² Grundfläche (je Baufenster)
 - 2.2 II+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig)
 - 2.3 WH 7,0 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
 - 2.4  Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss
 - 2.5 SD Satteldach, Dachneigung 35° - 40°
 - 2.6 Nutzungsschablone



Präambel
 Die Stadt Mainburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 Abs. 1 und § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), **zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)**, aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), **zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)**, sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 06.03.2024 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "An der Sandolfstraße" 2. Änderung als Satzung.
Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt alle im Geltungsbereich vorangegangenen rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungspläne mit allen ihren bisher rechtskräftigen Änderungen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplans "An der Sandolfstraße" 1. Änderung mit 4.651 m² wird aufgehoben.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 11.07.2024 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
 Bebauungsplan mit: I. zeichnerischen Teil im Maßstab 1 : 1.000 und II. textlichen Festsetzungen

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



B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

3. Bauweise, Baugrenzen
 - 3.1  nur Hausgruppen zulässig
 - 3.2  Baugrenze
4. Verkehrsflächen
 - 4.1  Straßenverkehrsfläche, öffentlich
 - 4.2  Einfahrtsbereich
5. Grünflächen, Bäume, Sträucher
 - 5.1  private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes
 - 5.2  private Grundstücksfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
 - 5.3  Anpflanzung von Einzelbäumen: H = heimische Baumarten 1. oder 2. Wuchsordnung K = an den Klimawandel angepasste Baumarten (sog. "Klimabäume") gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.4
6. Sonstige Planzeichen
 - 6.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - 6.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - 6.3  Firstrichtung (Abweichung bis 5° zulässig)
 - 6.4  Grenze für die Zulässigkeit von unterirdischen Bauwerken: Tiefgarage
 - 6.5  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.  geplante Grundstücksgrenzen
2.  bestehende Grundstücksgrenzen
3.  Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
4.  Höhenlinie laut Geoportal Bayern
5.  Flurstücksnummer
6.  geplante Baukörper und geplante Stellplätze
7.  festgesetztes Überschwemmungsgebiet und Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ (ca. Lage)
8.  Biotop gemäß der amtlichen Biotopkartierung von Bayern
9.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "An der Sandolfstraße"
10.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Bräukeller"
11.  Bodendenkmal D-2-7336-0045

D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Rohfußbodens Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 25 cm überschritten oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
 Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage des Rohfußbodens Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Bauantrag des Einzelbauvorhabens maßgebend.
- 2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO
 Die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO benannten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.
- 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung.
3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 In den Bauräumen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.1 können Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und oberirdische Zugänge (z.B. Treppenhäuser) zur Tiefgarage errichtet werden. Darüber hinaus ist eine Nebenanlage als Gartenhäuschen pro Garten einer Wohnung zulässig. Die Fläche dieser Gartenhäuschen darf jeweils max. 9,0 m² betragen, ihre Höhe max. 2,5 m.
4. Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 4.1 Für die zulässige Gebäudestellung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend. Die Gebäudestellung gilt noch als eingehalten, wenn von der Darstellung in der Planzeichnung bis 5° abgewichen wird. Für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Querbauten, Anbauten, angebaute Garagen, etc. gelten die Firstrichtungspfeile nicht.
 - 4.2 Die Baukörper sind deutlich rechteckig zu gestalten. Ein Seitenverhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite von mindestens 1,2:1 ist einzuhalten.
5. Öffentliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BayBO)
 - 5.1 Dachgestaltung
 Dachform Hauptdach
 Es sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis max. 40° zulässig. Dachdeckung Hauptdach
 Es sind rote, rotbraune oder schwarze Dachziegel zulässig. Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze, Anbauten
 Die Dächer sind auch in anderer Dachform, -neigung und -deckung als das Hauptdach zulässig.
 - 5.2 Fassadengestaltung
 Zur Fassadengestaltung sind nur helle Anstriche bzw. Bekleidungen sowie naturbelassene Holzverschalungen zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Glasfassaden sind zulässig. Dunkle Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.
 - 5.3 Außengestaltung
 - 5.3.1 Stellplätze, Zufahrten (Art. 81 Abs.1 Nr. 4 bzw. Nr.5 BayBO)
 Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Im Plangebiet sind maximal 4 Zufahrten mit je einer maximalen Breite von 7 m zulässig.
 - 5.3.2 Einfriedungen (Art. 81 Abs.1 Nr.5 BayBO)
 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig und ohne Sockel auszubilden.
 - 5.3.3 Geländeänderungen (Art. 81 Abs.1 Nr.5 BayBO)
 Abgrabungen sind bis 2,0 m und Auffüllungen sind bis maximal 3,0 m vom natürlichen Gelände zulässig.
 - 5.3.4 Stützwände
 Stützwände sind im Plangebiet allgemein zulässig und dürfen eine Ansichtshöhe von 1,5 m nicht überschreiten. Grenzständige Stützwände sind nur zulässig, soweit sie zur Herstellung der Zufahrten des Grundstücks erforderlich sind.
 - 5.3.5 Böschungen
 Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,0 m aufweisen.
6. Anlagen zur Gewinnung von solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig und der Dachneigung anzupassen. Auf Flachdächern dürfen die Anlagen aufgeständert werden, jedoch die Dachhaut gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen.
7. Unterirdische Bauwerke: Tiefgaragen
 Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Grenze für Tiefgaragen nach Festsetzung durch Planzeichen B.6.4 zulässig. Die Deckenoberkante unterirdischer Bauwerke außerhalb von oberirdischen Gebäuden ist mindestens auf 40 cm unter das fertige Gelände-niveau abzusenken.
8. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

9. GRÜNORDNUNG
 - 9.1 Private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.1
 Diese Grünflächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen B.5.3 und der Festsetzungen durch Text unter Punkt D.9.4 mit Bäumen zu bepflanzen. Im Bereich dieser Fläche sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zulässig; keine Geländeauffüllungen, keine Herstellung von baulichen Anlagen, Zufahrten und Wegen, keine Einfriedungen. Im übrigen gelten die Entwicklungsziele und Herstellungs- / Pflegemaßnahmen gemäß Festsetzung durch Text D.9.2:
 - 9.2 Private Grundstücksfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.2)
 (Größe der Ausgleichsfläche: 1.842 m² auf Teilfläche der Fl.-Nr. 6 Gemarkung Sandelzhausen)
 Entwicklungsziel: Seggen- und binsenreiche Nasswiese (Biotoptyp GN), Entwicklungsdauer 15 Jahre.
 Pflegemaßnahmen: verpflichtende zweimalige Mahd pro Jahr. Erster Schnitt Ende Juni / Anfang Juli, zweiter Schnitt 8-10 Wochen später. Bei jedem Mahddurchgang sind auf 10-20% der Fläche wechselnde Brachestreifen vorzusehen. Auf diesen Flächen ist das vorhandene Grünland zu erhalten und zu entwickeln. Anfallendes Mähgut ist abzutransportieren und einer fachgerechten Verwendung zuzuführen, auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz ist zu verzichten. Im Bereich dieser Fläche sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zulässig; keine Geländeauffüllungen, keine Herstellung von baulichen Anlagen, Zufahrten und Wegen, keine Einfriedungen.
 - 9.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen
 Befestigte Flächen für Zufahrten, Pkw- und Fahrradstellplätze, Terrassen und private Zuwegungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Verbliebende, nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Rasen- / Wiesenfläche anzusehen, bzw. mit Gehölz- oder Staudenpflanzung flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
 - 9.4 Anpflanzung von Einzelbäumen nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.3
 Artenauswahl:
 heimische, standortgerechte Laubbaumarten
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Ulmus laevis (Fiatter-Ulme)
 Ulmus minor (Feld-Ulme)
- 9.5 Zeitpunkt der Pflanzungen
 Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Pflanzausfälle sind umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

E. TEXTLICHE HINWEISE

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
3. Bedingt durch die Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen - auch nachts und an Wochenenden - zu rechnen.
4. Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.

E. TEXTLICHE HINWEISE (Fortsetzung)

5. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt zu beantragen.
6. Artenschutz
 Die in den Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung! saP (Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt-Stadtplaner, vom 09.02.2022) enthaltenen Maßnahmen sind zu beachten. Vermeidungsmaßnahme V1:
 Bei Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeit ist das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten zu prüfen. Sollten Anzeichen für eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Vogelarten der Agrarflur (z.B. Feldlerche) bestehen, so sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbots-tatbestände sollte die Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen dem 1. August und dem 28./29. Februar erfolgen. In anderen Zeiträumen ist die Kontrolle eigenverantwortlich durchzuführen und zu dokumentieren. Bei Anzeichen artenschutzrechtlicher Konflikte ist ein fachlich qualifizierter Gutachter einzuschalten.
 Vermeidungsmaßnahme V2:
 Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
7. Die festgesetzte "Private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes" (B.5.1/D.9.1) und die festgesetzte "Private Grundstücksfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (B.5.2 / D.9.2) müssen während der Bauphase von Beeinträchtigungen geschützt werden. Insbesondere das Befahren mit Baufahrzeugen oder die Nutzung als Lagerplatz sind auszuschließen. Mögliche Lösungen sind z.B. temporäre Absperrungen und Einweisung der Baufirmen.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"An der Sandolfstraße" 2. Änderung
 Stadt: Mainburg
 Landkreis: Kelheim
 Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
 Regierungsbezirk: Niederbayern

1. BESCHLUSS Die Stadt Mainburg hat in der Sitzung vom 27.06.2023 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.		
2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 25.07.2023 hat in der Zeit vom 09.08.2023 bis einschließlich 11.09.2023 stattgefunden.		
3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 25.07.2023 hat in der Zeit vom 09.08.2023 bis einschließlich 11.09.2023 stattgefunden.		
4. BEHÖRDENBETEILIGUNG Zum Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 11.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2023 bis 04.12.2023 beteiligt.		
5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 11.10.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.11.2023 bis 10.01.2024 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.		
6. ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG Zum Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 06.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.04.2024 bis 17.04.2024 beteiligt.		
7. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Zum Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 06.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.04.2024 bis 17.04.2024 beteiligt.		
8. SATZUNG Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 11.07.2024 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.		
9. AUSFERTIGUNG Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens auszufertigt.	Siegel	Mainburg, den 1. Bürgermeister
10. INKRAFTTRETEN Der Satzungsbeschluss wurde am2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich in der Hallertauer Zeitung und im Internet bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.	Siegel	Mainburg, den 1. Bürgermeister

im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB		M 1 : 1.000	
Vorentwurf	25.07.2023 LI / Ht		
Entwurf	11.10.2023 LI / Ht		
Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB	06.03.2024 LI / Ps		
genehmigungsfähige Planfassung	11.07.2024 LI / Ps		
MARION LINKE + KLAUS KERLING STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA Papierstraße 16 84034 Landshut Tel. 0871 / 273936 email: kerling-linke@t-online.de		Planstatus: 950 x 445,5 mm gel.: 11.07.2024 Linke, Plank_H48	