

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Wambach" in Wambach Stadt Mainburg

M 1/1000



WA
OFFENE BAUWEISE
GRZ 0.4 / GFZ 0.8
max. II VOLLGESCHOSSE
max. 2 WOHNUNGEN

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES "AM WAMBACH" MIT GRÜNORDNUNG
- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - WA** Allgemeines Wohngebiet nach Par. 4 BauNVO
- 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 3.1 Grundflächenzahl max. 0,4
 - 3.2 Geschossflächenzahl max. 0,8
- 4. BAUWEISE UND BAUGRENZE
 - o offene Bauweise nach Par. 22, Abs. 2 BauNVO
 - Baugrenze
 - vorgeschlagene Fläche für das Wohnhaus
 - vorgeschlagene Fläche für die Garage
 - Firstrichtung
- Bei zusammengebauten Garagen ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze unmittelbar und in gleicher Weise anzubauen. Der Nachbarbauende hat sich an den Bestand zu orientieren.
- 5. GRÜNFLÄCHEN
 - 5.1 Strassenbegleitgrün öffentlich
 - 5.2 zu pflanzender Baum
 - 5.3 zu pflanzender Strauch
 - 5.4 private Grünfläche
 - 5.5 öffentliche Grünfläche (extensive Mähwiese)
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN
 - 6.1 Gehweg mit 1,50m Breite
 - 6.2 Erschliessungsstrasse mit 4,50m Breite
 - 6.3 Garagenzufahrt

TEXTLICHE HINWEISE

- 11. ABWASSERBESEITIGUNG
 - 11.1 Das Regenwasser muss, soweit möglich über Sickerschächte bzw. Zisternen genutzt werden. Überlauf bzw. nicht versickerungsfähiges Regenwasser muss über den Regenwasserkanal direkt dem Wambach zugeleitet werden.
 - 11.2 Das Abwasser aus dem geplanten Gebiet muss nach den heutigen technischen Anforderungen (ATV-Arbeitsblatt A128) der Kläranlage zugeführt werden.

GRÜNORDNUNG

- 12. GESTALTUNG DER HAUSGÄRTEN
 - Je 200qm private Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen. Es sind hier vor allem traditionelle Bäume (siehe Pflanzliste) zu verwenden.
 - Der Anteil der heimischen Sträucher muss mind. 50% betragen.
 - Rasenflächen sollen nicht mehr als 50% der Freifläche in Anspruch nehmen. Angrenzend an öffentliche Flächen und am Randbereich zur freien Landschaft sind Thujaen nicht zulässig.

- 13. STRASSENBEGLEITGRÜN
 - Das Strassenbegleitgrün wird teilweise als Schotterrasen und teilweise mit einer Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgeführt.

- 14. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
 - Die öffentliche Grünfläche entlang dem Wambach wird als extensive Mähwiese ausgeführt. Der Grünstreifen hat eine Breite von 20m und soll max. 2x im Jahr gemäht werden.

- 15. PRIVATE GRÜNFLÄCHE
 - Auf dieser Fläche darf keine Ackernutzung statt finden. Es soll dauerhaft Grünland entstehen (Wiese).

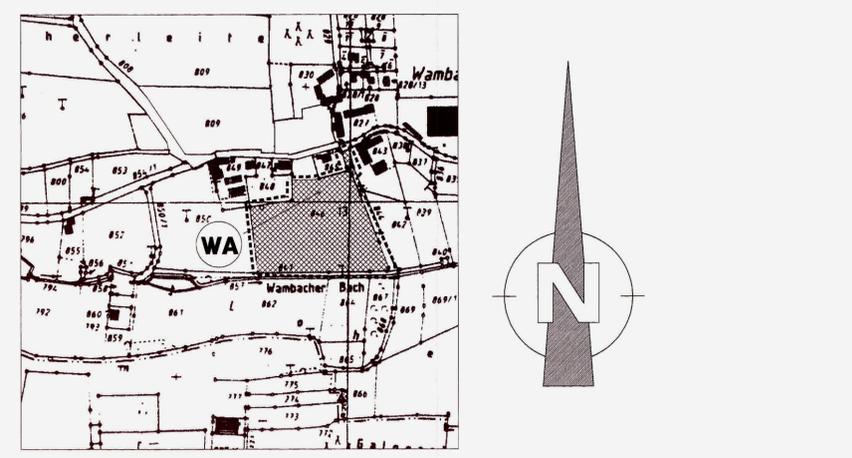
16. PFLANZLISTE

Grossbäume, Hochstamm STU 18/20cm	Kleinbäume, Hochstamm SIU 14/16cm
Acer platanoides - Spitzahorn	Feldahorn -
Fagus sylvatica - Rotbuche	Alnus incana - Grauerle
Juglans regia - Walnuß	Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche	Prunus avium - Wildkirsche
Tilia cordata - Winterlinde	Sorbus aucuparia - Gem. Eberesche

Sträucher bzw. Gehölz: 2xv., 80-100cm Höhe

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Wald Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gem. Liguster
Rosa canina - Hundrose
Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Übersichtslageplan M 1/5000



PLANLICHE HINWEISE

- 1. ZEICHENERKLÄRUNG
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 16 Numerierung der geplanten Parzellen
 - 349/6 Flurstücksnummern
 - 451 Höhenschichtlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 7. GEBÄUDE
 - Dachform: Satteldach mit einer Dachneigung von 44 - 48°
 - Dachüberstand: Ortsgang max. 30cm und Traufe max. 55cm
 - Zwerggiebel: zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptkörper deutlich untergeordnet sind, d.h. bis 1/3 der Wandlänge und eine max. Tiefe von 1,50m darf nicht überschritten werden. Zwerggiebel sind auch ausserhalb der Baugrenze zulässig.
 - Geschossigkeit: EG + DG (UG als Wohngeschoss zulässig, wenn geländemässig möglich)
 - Anzahl der Vollgeschosse: max. II Vollgeschosse
 - Abstandsflächen: Unabhängig von den planerischen Festsetzungen wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO angeordnet.
 - Wohneinheiten: je Wohnhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
 - Wandhöhe: max. 3,80m, wobei die Wandhöhe ab Oberkante Strasse zu messen ist. Oberkante Strasse gilt als festgesetzte Geländeoberkante.

- 8. NEBENGEBAUDE (GARAGEN)
 - 8.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
 - 8.2 Die Länge der Garage darf max. 7,00m an der Grundstücksgrenze betragen.
 - 8.3 Die zulässige Wandhöhe bei Nebengebäude darf im Mittel max. 3,00m nicht überschreiten (gemessen ab OK-Strasse)

- 9. EINFRIEDUNG
 - Zum öffentlichen Strassenraum hin sind nur Holzlatenzäune zulässig. Maschendrahtzäune an den seitlich und dahinterliegenden Grenzen. Die Zaunhöhe darf 1,25m nicht überschreiten.

- 10. STELLPLATZBEDARF
 - Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg, nach dieser derzeit erforderlich sind:
 - je Wohnhaus mit 1 Wohneinheit 2 Stellplätze
 - je Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten 3 Stellplätze

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000 "AM WAMBACH" IN WAMBACH

STADT MAINBURG - LANDKREIS KELHEIM - REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

- 1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1 BauGB)
 - Die Stadt Mainburg hat in der Sitzung vom 02.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)
 - Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... mit der Begründung, hat in der Zeit am 30.06.1999 stattgefunden. Dies wurde am 12.06.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
- 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)
 - Die Träger öffentlicher Belange wurden am 20.05.1999 gebeten, ihre Stellungnahme gemäß §4 Abs. 2 BauGB bis 25.06.1999 abzugeben.
- 4. Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2000 bis 02.03.2000 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 21.01.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Satzung
Die Stadt Mainburg hat mit Beschluß vom 23.05.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.05.2000 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Genehmigung
Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 16.10.2000 Nr. IV 1-640 gemäß §10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Kelheim, 16.10.2000
Landratsamt Kelheim
Regierungspräsident
Detkenhoff

7. Inkrafttreten
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 26.10.2000 gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Mainburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 und 4 und der §§ 214, 216 BauGB ist hingewiesen worden.

INGENIEUR- U. PLANUNGSBÜRO
MARTIN HUBER
DIPL.-ING. FÜR BAUWESEN
REGENSBURGER STR. 24
84048 MAINBURG
TELEFON 0 87 51 / 8 68 00
TELEFAX 0 87 51 / 86 80 - 80

PLANUNG
Mainburg, 09.01.1999/So., geb. 20.12.1999/Ga.
Huber Martin, Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburgerstrasse 24
Tel.: 08751/86 80-0

B-98324
84048 Mainburg
Fax: 08751/86 80 80

1. Bürgermeister Egger