

BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM

Sgb. u. z. Urban. Gesetz

5. AUSFERTIGUNG

HOFBERGLEITE ERWEITERUNG

STADT MAINBURG - LANDKREIS KELHEIM - REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom *20.10.87* bis *23.11.87* im Rathaus Mainburg öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am *10.10.87* ortsüblich durch Presse und Amtstafel bekanntgemacht.



Mainburg, den *17.12.87*

1. Bürgermeister

Die Stadt Mainburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom *1.12.87* den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 91 Abs. 5 BayBO. als Satzung beschlossen.



Mainburg, den *17.12.87*

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom Nr. gemäß § 11 BBauG ~~in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 12. Oktober 1963 (VBl. S. 194) genehmigt.~~
rehabilitiert & nicht beanstandet am, den *17.2.1988*



Landratsamt:

i.A. den

Wagner

Regierungsdirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am *25.3.1988* ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Abs. 3 BBauG rechtsverbindlich.



Mainburg, den *29.3.1988*

2. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLANUNG

Stadtbauamt Mainburg

Mainburg, den 23.06.1987 KÖ.
geändert 29.09.1987 KÖ.
" 15.12.1987 KÖ.

GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Dipl. Ing. G. Amthor-Hörth
Freie Landschaftsarchitektin
Nordring 8 8051 Marzling

Ecker

(ECKER)

STADTBAUMEISTER

A) GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

I. TEXTILICHE FESTSETZUNGEN (Grünordnung)

1.0 Der **Feldweg** und die private Zufahrt sind als wasser-
gebundene Decke auszuführen.

2.0 Öffentliche Grünstreifen

Der dargestellte Grünstreifen ist mit einer Pflaster-
zeile einzufassen und mit Rasen oder Wiese einzusäen.

3.0 Sonetige private Grünflächen:

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.

Geschnittene Hecken sind nur dort zugelassen, wo
sie nicht an die freie Landschaft angrenzen.

Auf die Verwendung rotlaubiger Laubholzhecken und
Lebensbaumhecken (Tuya) ist zu verzichten.
Die Höhenentwicklung der geschnittenen Hecken ist
auf 1,40 m zu begrenzen.

Auf die Verwendung von blaunadeligen Nadelgehölzen
ist zu verzichten.

4.0 Einfriedungen

Art: Holzlatten oder Hanichelzaun
Sockel: max. 10cm über OK. Straße
Höhe: 90cm über Sockel

4.1 Die seitlichen und rückwärtigen Zäune sind mit einem Sockel
von max. 10cm und mit 1m hohem Maschendrahtzaun
zu errichten

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN (Grünordnung)

1.0 Öffentliche Grünflächen

1.1



2.0 Private Grünflächen

2.1



Sonstige private Grünflächen

3.0 Vorhandener Gehölzbestand

3.1



Obstgehölze - zu erhalten

3.2



Baum- und Strauchbestand (Birken, Weiden) auf Steilböschung einer ehemaligen Abgrabung - zu erhalten.

4.0

Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich

4.1



Baumpflanzung auf öffentlichem Grünstreifen

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn

Pflanzqualifikation: Hochstamm,
3-4 x v., m.d. Leittrieb,
StU 20-25 cm

4.2



Baumpflanzung innerhalb eingefriedeter Gartenflächen

Bäume 1. Ordnung

Auswahlliste für Arten:

Acer platanoides - Spitzahorn

Fraxinus excelsior - Esche

Quercus pedunculata - Stieleiche

Tilia euchlora - Krimlinde

Obstbäume - Hochstämme

Pflanzqualifikation: Hochstamm,
3-4 x v., m.d. Seittrieb,
StU 16-18 cm

4.3



Strauchpflanzung zur Randeingrünung, freiwachsend

Auswahlliste für Arten:

Acer campestre - Feldahorn

Corylus avellana - Hasel

Cornus sanguinea - Hartriegel

Crataegus monogyna - Weißdorn

Ligustrum vulgare - Liguster

Prunus spinosa - Schlehe

Viburnum lantana - Schneeball

Wildrosen

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

I.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BBauG:

- 0.1 Bauweise
offen
- 0.2 Nach § 3 Abs. 4 BauNVO werden je Parzelle 2 Wohnungen zugelassen

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

Festsetzungen nach Art. 109 Bay BO:

- 0.4 Einfriedung
Siehe grünordnerische Festsetzungen
- 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 einheitlichem Dach einbezogen werden. Die max. Baulänge an der Grundstücksgrenze darf 7 m nicht überschreiten.
- 0.52 Zusammengebaute Garagen sind in Höhe, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.
- 0.53 Wird eine Garage als Grenzbebauung errichtet und ist auf dem Nachbargrundstück kein Grenzausbau vorgesehen, so darf der unter Ziff. 0.6 festgesetzte Dachüberstand über die Nachbargrundstücksgrenze ragen.
- 0.54 Wird eine Garage giebelseitig zur Grundstücksgrenze ausgeführt, so dürfen die Traufhöhen 2,75 m nicht überschreiten.
- 0.55 "Der gesetzliche Stauraum" (5 m Tiefe), sowie die Hauszugänge in einer Breite von 1,50 m können befestigt werden.
Darüberhinausgehende Flächen der Garagenzufahrt sind in wasserdurchlässiger Form zu erstellen, wobei die Fahrspuren (je 40 cm breit) befestigt werden können.

0.6

Gebäude

0.61

Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1:

Dachform: bei U + E 36-38°

Dachdeckung: Biber oder Pfannen naturrot,
ziegelrot, rotbraun

Ortgang: von 20 bis 40cm

Traufe: von 40 bis 60cm

Traufhöhe: Talseitig max. 6,00 m
Bergseitig max. 3,20 m

Sockel: kein sichtbarer Sockel, im Regel-
fall keine sichtbaren Kellerfen-
ster, FOK EG max. 1 Eingangsstufe
über fertigem Gelände

Kniestock: konstruktiver Dachfuß: max. 30 cm

0.62

Wegen Rückstau in den Abwasserkanälen müssen bei den
Hausanschlüssen Rückstauklappen gemäß DIN 1986 eingebaut
werden.

0.63

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Druckerhöhungsanlage.

0.64

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1m sind
unzulässig.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung



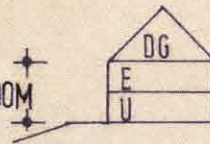
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauMVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1



MAX. 6.00M



MAX. 3.20M

Geschoßhöhe
2 x max. 3 m
Dachausbau möglich
GRZ max. 0,4
GFZ max. 0,8

3.0 Baugrenzen

Die Lage des Anbau nach Süden

3.1



Baugrenze

mit 2.0x4.0m kann frei gewählt werden.

3.2 Rückwärtige u. seitliche Abstandsflächen können entgegen § 1 Art. 6 BayBO unterschritten werden, wenn geringere Abstandsflächen im Bebauungsplan dargestellt sind.

4.0 entfällt

5.0 Verkehrsflächen

5.1



5.0

Erechließungsstraße

5.2



3.0

Feldweg

6.0 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen, an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt. Bei Straßeneinmündungen wird das Sichtdreieck von Verteilerschränken freigehalten. Die Errichtung der Stromverteilerkasten ist in Abstimmung mit dem Stadtbauamt Mainburg vorzunehmen.

7.0 Sonstige Festsetzungen

7.1



Flächen für Garagen

7.2



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

7.3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

8.0 Kennzeichnungen

8.1



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

9.0 Kartenzeichen

9.1



Flurstücksgrenze mit Grenzstein

9.2



Wohngebäude best.

9.3



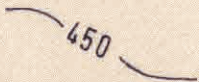
Nebengebäude best.

9.4



Böschung

9.5



Höhenlinien

9.6

212

Flurstücknummer

9.7



Grundstücksnummerierung



