

- 01. Aufstellungsbeschluß 19. 04. 1994
- 02. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlues
  - a) Zeitung 21. 05. 1994
  - b) Amtstafel 20. - 27. 05. 1994
- 03. Brgerbeteiligung 27. 06. 1994
- 04. Beteiligung Trger öffentlicher Belange (Par. 4 Abs. I BauGB) 24. 05. 1994
- 05. Billigungsausschu 22. 11. 1994
- 06. Bekanntmachung der Auslegung
  - a) Zeitung 23. 12. 1994
  - b) Amtstafel 23. 12. 1994 - 07. 02. 1995
- 07. Auslegungszeit 03. 01.- 06. 02. 1995
- 08. Abwgungsbeschlu 21. 02. 1995
- 09. Satzungsbeschlu (Par. 10 BauGB) 21. 02. 1995
- 10. Anzeige des Bebauungsplanes (Par. 11 BauGB) 20. 3. 95
- 11. Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens
  - a) Zeitung 20. 9. 95
  - b) Amtstafel 19.-21. 9. 95
- 12. Inkrafttretung des Bebauungsplanes 20. 9. 95

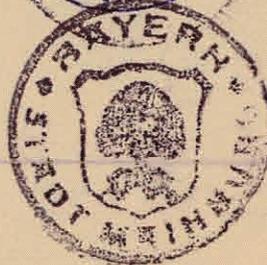
Das Landratsamt Kelheim erhebt keine rechtlichen Bedenken  
(Bescheid vom 20. 06. 1995 Nr. II A-610) Landratsamt Kelheim

Kelheim, den 06. 09. 1995



*DA*  
Kunz  
Regierungsrat

Mainburg, den 22. 11. 1994



*[Signature]*  
1. Brgermeister

Planung:  
Mainburg, den 22. 11. 1994

*[Signature]*  
Peter Hierl Architekt

1. TEXTLICHE FESTSETZUNG

1.1 ALLGEMEIN

1.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurnummern

235/3; 245/1; 251/1; 251/2; 252/1; 252/2; 252/3; 252/4;  
253; 253/1; 253/2; 257/3; 255/1; 255/3; 256; 259; 260;  
261; 262; 263; 264; 265; 265/2; 266; 266/5; 1348; 1700/4;  
1726/15; 1734/3; 1734/7; 1735; 1735/1; 1735/2;

1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.1 Das Baugebiet wird gemäß Bau-NVO festgesetzt als:

GE Gewerbegebiet Par. 8 Abs. 1 u. 2

SO Sondergebiet Par. 11 (Abs. 2 u. 3 Bau NVO)

Parz.4 Möbelmarkt

Ausstellungsflächen 16 500 qm  
Randsortimente 3 000 qm  
(ausgeschlossen sind die besonders zentrenrelevanten Sortimentbereiche, insbesondere Lebensmittel, Bekleidung, Schuhe und Unterhaltungselektronik)  
Erlebnis-, Aktions- und Bewirtungsflächen 500 qm

Parz.5 Lebensmittelmarkt  
Verkaufsfläche 1 500 qm

Parz.6 Baumarkt  
Baumarkt 3 000 qm  
Gartencenter 600 qm  
Freiflächen 1 000 qm  
Das zulässige Sortiment ist auf Artikel des Baumarktmarktes Beschränkt

1.2.2 Je Parzelle ist max. eine Wohneinheit für Aufsichts- oder Berechtigungspersonen oder den Betriebsinhabern zulässig.

1.2.3 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Mainburg über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen. Garagenvorplätze werden nicht als Stellplätze anerkannt.

1.3 BAUWEISE entfällt

1.4 BEBAUUNG DER GRUNDSTÜCKE/PARZELLEN/BAUFLÄCHEN

1.4.1 Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt. Ausgenommen Nebengebäude oder Garagen bis zu einer Grundfläche von 50 qm.

- 1.4.2 Bei einer Änderung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen dürfen die festgesetzten Grenzabstände zu den überbaubaren Grundstücksflächen auch dann nicht unterschritten werden, wenn nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung eine umfangreichere Bebauung möglich wäre.  
Die Abstandsflächen müssen der Bay. BO entsprechen.

## 1.5 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.5.1 Für das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstgrenze festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,53

Geschoßflächenzahl GE II u. SO II GFZ 1,0

GE III u. SO III GFZ 1,5

- 1.5.2 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie befestigte Freiflächen und Nebenanlagen im Sinne des Paragraphen 14 Bau-NVO werden bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ~~werden im~~ <sup>in</sup> Ansatz gebracht.

Die zulässige Grundflächenzahl darf sich unter Anrechnung dieser Flächen um 50 v. H. auf eine Höchstgrenze von GRZ 0,80 erhöhen.

## 1.6 ÄUSSERE BAULICHE GESTALTUNG

- 1.6.1 Die Baukörper sind in klarer, rechteckiger Form ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge auszubilden.

Das Längenverhältnis (Firstlinie) darf 5 : 4 nicht unterschreiten. (Ausgenommen an der Straße zur großen Haid)

Ausgenommen quadratische Solitärgebäude

- 1.6.2 Für Haupt-, Nebengebäude und Garagen werden folgende Dachneigungen und Dachformen festgesetzt:

Flachdach oder Dachneigung 15 Grad

Kniestock unzulässig

Dachformen:

Satteldach, höhenversetzte Pultdächer mit Mittelfirst oder Bogendach.

Wobei der höchste Punkt des Bogens den Firstpunkt, welcher sich aus der max. Traufhöhe und 15 Grad Satteldachneigung ergibt, nicht überschreiten darf.

Für quadratische Solitärgebäude ist auch ein Zeltdach mit 15 Grad Neigung zulässig.

In einem Abschnitt sind die Dachformen einheitlich zu gestalten.

1.6.3 An die Hauptgebäude angesetzte Garagen u. Nebengebäude sind zulässig.

Die Art der Bedachung, sowie Dachform und Dachneigung sind entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen.

Vordächer dürfen eine max. lichte Höhe 4,2 aufweisen.

1.6.4 Die Dacheindeckung für geneigte Dächer darf nur in grauer Metalldeckung (z.B. Titanzink) ausgeführt werden. Andere Dacheindeckungen sind unzulässig.

Eine extensive Begrünung der Flachdächer wird angeregt.

1.6.5 Dachaufbauten sind nicht zulässig, ausgenommen Einrichtungen für die Betriebstechnik

1.6.6 Die max. zulässige Wandhöhe (WH) der einzelnen Gebäude wird von der Oberkante Rohboden im EG bis OK-Dacheindeckung an der Außenwand gemessen.

1.6.7 Die Höhenlage des Erdgeschoßes zur Erschließungsstraße darf 30cm nicht übersteigen.

Das vorhandene und spätere, fertige Gelände ist in den Bauanträgen, in Ansichten und Schnitten, mit Kotierung darzustellen.

1.6.8 Die Fassadenflächen sind weiß oder in Pastelltönen zu streichen. Kräftige Akzente z.B. durch Fensterprofile sind als Kontrapunkte möglich. Sie dürfen 5 % der Fassadenfläche nicht übersteigen.

1.6.9 Fassadenverkleidungen sind als Holzverschalung mit natürlichen Lasuranstrichen oder in Profilblechen mit hellfarbiger, matter Struktur zulässig.

1.6.10 Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

1.6.11 Bei Gestalt der Baukörper und der Außenanlagen ist auf eine sorgfältige Einbindung des Vorhabens in das Ortsbild zu achten.

## 1.7 EINFRIEDUNG / GEBÄUDEUMGRIFFE:

1.7.1 Als Einfriedung sind lediglich Drahtzäune ohne massive Zaunsockel zulässig. Zaunhöhe max. 2,0 m ab Geländeoberkante.

1.7.2 In den Gebäudeumgriffen und befestigten Freiflächen darf nur Material gelagert werden, welches für den unmittelbaren Betriebsablauf notwendig ist. Alteisen, offene Container, nicht einsatzbereite Fahrzeuge oder Geräte sollen zur Lagerung oder Ausstellung auf entsprechend sichtgeschützten Flächen abgestellt werden.

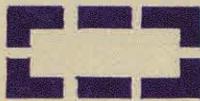
1.7.3 Als Pflastermaterial für befestigte Flächen ist Naturstein oder Ziegelpflaster sowie Betonpflaster zu verwenden. Zusammenhängende, befestigte Flächen sind einheitlich zu gestalten.

Zufahrtswege und Wendeflächen für LKW dürfen asphaltiert werden oder mit einem verzahnten wasserundurchlässigen Betonstein-Pflaster befestigt werden.

1.7.4 Die Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß den Planeintragungen zurückzusetzen und einzugrünen. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind zu beachten.

1.7.5 Geländeaufschüttungen sind unzulässig. Für Verladerrampen sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 1,40 m zulässig.

## 2. F E S T S E T Z U N G E N D E R P L A N Z E I C H N U N G



Grenze der räumlichen Geltungsbereiche



Nutzungsgrenze, Art der Nutzung

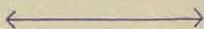
GE Gewerbegebiet

SO Sondergebiet

WH Wandhöhe

GRZ = max. 0,53

GFZ = je Vollgeschoß 0,5



Mittelstrich ist Firstrichtung



Befestigte, nicht versiegelte Flächen

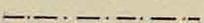
### Bauweise, Baugrenzen:



Baugrenze

III, II

Anzahl der Vollgeschoße



Bauverbotszone

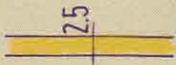
## Verkehrsflächen:

### Erschließungsstraße

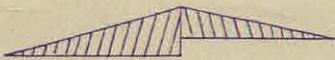


Straßenflächen  
unterschiedlich breit (5,5 - 6,5),

### Rad- und Fußwege



kombinierter Rad- und Fußweg,  
2,50 m breit, Fußweg 1,50 m breit



Sichtdreiecke sind von jeglicher  
Bebauung und Ablagerung über 0,80 m  
Höhe über Straßenoberkante freizu-  
halten, Bäume sind bis 3,00 m über  
Oberkante Straße aufzuasten.

## 3. H I N W E I S E D U R C H T E X T:

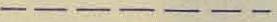
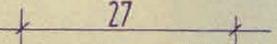
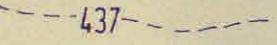
### 3.1 Erschließung:

- 3.1.1 Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem durchgeführt. Das Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten, Hofflächen / Parkflächen / Zufahrten usw. ist, soweit wasserrechtlich möglich, einem natürlichen Vorfluter zuzuleiten.
- 3.1.2 Grundstücksentwässerungen sind nach den anerkannten Regeln der Technik sowie DIN 1986 ff zu erstellen.
- 3.1.3 Die Gebäude sind über Erdkabel und Verteilerschränke an das Stromversorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens (Isar-Amperwerke) anzuschließen. Die Verteilerschränke werden auf Privatgrund erstellt und sind in die Einfriedungen zu integrieren. Die Einführung der Hausanschlußkabel in die Gebäude erfolgt an der netztechnisch günstigsten Stelle unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Kabel enden in Wandnischen an der Außenwand oder in Hausanschlußkästen im KG. Die Errichtung der Verteilerkästen ist in Absprache mit der Stadt Mainburg vorzunehmen.

### 3.2 Bautenschutz:

- 3.2.1 Sämtliche Bauvorhaben sind in jeder Bauphase ausreichend gegen Schichten- und Hangwasser zu sichern. Für die Parz. 1-3, 7 und 10-14 kann ab 428 m über NN Grundwasser auftreten. Im Zuge der Baugenehmigung ist in jedem Fall für diese Parzellen ein Wasserrechtsverfahren einzuleiten.
- 3.2.2 Im Brandfall muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude u. Gebäudeteile gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen der BayBO entsprechen.

## 4. H I N W E I S E D U R C H P L A N Z E I C H E N

- 4.1  Vorhandene Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- 4.2  Vorgeschlagene Aufhebung vorhandener Grundstücksgrenzen
- 4.3  Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
- 4.4 254/3 Flurstücks-Nummer
- 4.5  Maßangabe in Metern
- 4.6  Altbebauung Hauptgebäude
- 4.7  Altbebauung Nebengebäude
- 4.8  Höhenlinie mit Angabe der Höhenlage über NN
- 4.9  Stromleitung
- 4.10  Wasserleitung

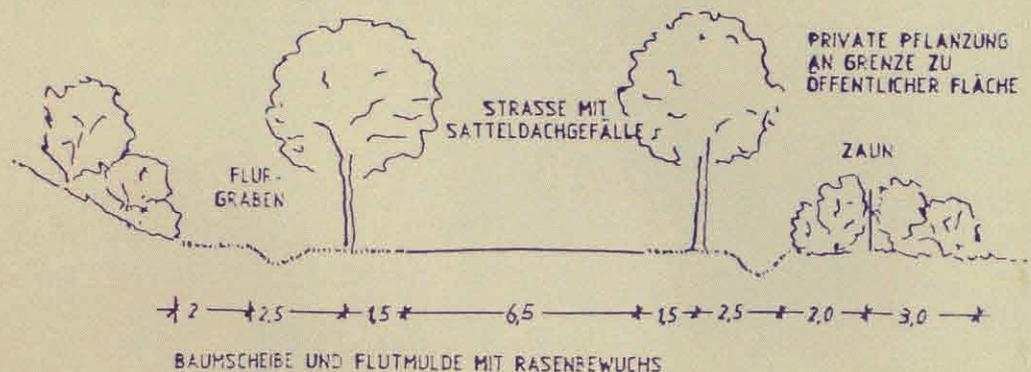
# FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

## 5. Festsetzung durch Planzeichen (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 6, §9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

### 5.1 Verkehrsflächen

#### 5.1.1 Erschließungsstraße unterschiedlich breit (5,5 - 6,5 m)

##### Schnitt Erschließungsstraße



#### 5.1.2 Kombiniertes Fuß- und Radweg, 2,50 m breit; Fußweg 1,50 m breit

### 5.2 Grünflächen

#### 5.2.1 Öffentliche Grünfläche



#### 5.2.2 Private Grünfläche



#### 5.2.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindung von Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr.25 u. Abs. 6 BauGB); Detaillierung lt. Freiflächengestaltungsplan



Geschlossene Strauchpflanzung mit Baumanteil;  
Arten siehe Ziff. 6.1.1 - 6,1,3



Baumpflanzung als Einzelbaum, Mindestgröße STU ist festgesetzt,  
Lage kann geringfügig verändert werden; Arten siehe Ziff. 6.1.1



Obstbaumpflanzung als Streuobstwiese, Hochstamm, Arten siehe  
Ziff. 6.1.4a

5.2.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB):



Baum zu erhalten



Strauch zu erhalten

5.3 Sonstiges

5.3.1



Flurgraben zum Abführen von Regenwasser von Dächern und Straßen, Tiefe 30 - 70 cm, Breite 70 - 200 cm, Bewuchs mit Rasen, Zuführung zu Regenrückhaltebecken

5.3.2



Ausgleichsflächen

6. Festsetzungen durch Text

6.1 Gehölzliste für Neuanpflanzung

6.1.1 Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe > 20 m)

Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt aus extra weitem Stand, StU mind. 18/20 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpiniifolia	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme

6.1.2 Bäume 2. und 3. Ordnung (Wuchshöhe < 20 m)

Hochstämme, 2 x verpflanzt, StU mind. 10/12 cm

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Alternativ zu Bäumen 2. Ordnung können auch Apfel-Halbstämme verwendet werden

6.1.3 Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe mind. 60-100 cm

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix spec.	Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Für geschlossene Strauchpflanzung mit Baumanteil sind 90 % Sträucher mit 10 % Bäumen aus den Artenlisten lt. Ziff. 6.1.1 und 6.1.2 zu pflanzen.

6.1.4a Obst-Hochstämme

6.1.4.b Apfel-Halbstämme

Apfel	'Berner Rosen'	Apfel	'Berlepsch'
	'Boskoop'		'Roter Berlepsch'
	'Jakob Fischer'		'Boskoop'
	'Jakob Lebel'		'Ernst Bosch'
	'Goldrenette von Blenheim'		'James Grieve'
	'Grahams Jubiläumsapfel'		'Roter James Grieve'
	'Kaiser Wilhelm'		'Kalco'
	'Landsberger Renette'		'Kardinal Bea'
	'Lohrer Rambur'		'Klarapfel'
	'Prinz Albrecht von Preußen'		'McIntosh'
	'Rheinischer Winterrambur'		'Ontario'
	'Riesenboiken'		'Schöner von Herrnhut'
	'Zabergäu Renette'		'Stark Earliest'
			'Wiltshire'
Süßkirsche	'Dönissens gelbe Knorpel'		
	'Große schwarze Knorpel'		
	'Hedelfinger'		
	'Schneiders späte Knorpel'		
Sauerkirsche	'Köröser'		
	'Morellenfeuer'		
	'Schattenmorelle'		
Pflaume	'Königin Viktoria'		
	'Magna Glauca'		
	'The Czar'		
Reneklode	'Große Grüne Reneclaude'		
	'Oullins'		
Mirabelle	'Nancymirabelle'		
Zwetschge	'Cernowitzer'		
	'Italiener'		
	'Rheinische Hauszwetsche'		
	'Schönberger'		

### 6.1.5 Schling- und Kletterpflanzen

Pflanzen mit Topfballen, mind. 2 Trieben, 2 x verpflanzt

an Gebäuden und Mauern:

Clematis montana 'Rubens'	Anemonene-Waldrebe
Clematis viticella	Ital. Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tric. 'Veitchii'	Selbstklimmer-Wilder Wein

an Maschendrahtzäunen:

Clematis vitalba	Gem. Waldrebe
Clematis paniculata	Oktoberwaldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Baumwein
Polygonum aubertii	Knöterich

### 6.1.6 Bodendecker

Ajuga reptans	Kriechender Günsel
Alchemilla mollis	Frauenmantel
Artemisia pontica	Wermut
Brunnera macrophylla	Kaukasus-Vergißmeinnicht
Hedera helix in Sorten	Efeu
Hypericum in Sorten	Johanniskraut
Geranium in Sorten	Storchschnabel
Glechoma hederacea	Gundermann
Luzula sylvatica	Waldhainsimse
Lamium galeobdolon	Goldnessel
Lamium maculatum	Geflechte Taubnessel
Lysimachia punctata	Goldfelberich
Potentilla in Sorten	Fingerkraut
Prunella grandiflora	Braunelle
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Vinca minor	Immergrün
Viola odorata	Wohlfriech. Veilchen

### 6.1.7 Folgende Pflanzen dürfen nicht verwendet werden:

alle gelb- und blaunadeligen Nadelgehölze  
Thuja alle Arten  
Chamaecyparis alle Arten  
Cedrus alle Arten

6.2 Die Außenanlagen (befestigte Flächen, Einfriedungen und Pflanzungen) sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Auf Privatgrundstücken sind je ein Baum 1. Ordnung (Arten siehe Ziff. 6.1.1). oder je zwei Bäume 2./3. Ordnung (Arten siehe Ziff. 6.1.2) pro 500 qm Grundstücksfläche zu pflanzen.

Für Bäume 2./3. Ordnung können als Ersatz Apfel-Halbstämme (Arten siehe Ziff. 6.1.4b) verwendet werden. Grenzabstand beachten!

6.3 Die Außenanlagen sind flächig mit Stauden, Bodendeckern und Einzelsträuchern oder mit Rasen und Gehölzgruppen zu gestalten (Arten siehe Ziff. 6.1.1 - 6.1.4 und 6.1.6). Große vertikale Flächen sind mit Rankgewächsen (Arten siehe Ziff. 6.1.5) zu begrünen.

6.4 Die Stellplätze im privaten Bereich sind mit Sträuchern und Bäumen einzugrünen. Im Abstand von mindestens 5 Stellplätzen ist je ein Baum 2./3. Ordnung (Arten siehe Ziff. 6.1.2) zu pflanzen. Die Eingrünung im privaten Bereich hat so zu erfolgen, daß kein Widerspruch zu der Anzahl der zu pflanzenden Bäume lt. Ziff. 6.2 entsteht.

- 6.5 Unter der Trasse der 110 KV-Leitung sind nur Sträucher mit einer Wachstumshöhe von 3 m zu pflanzen.
- 6.6 Eine Versiegelung der Oberfläche ist nur erlaubt, soweit dies nicht anders möglich ist. Im Sinne des Bodenschutzes ist einer wasserdurchlässigen Deckschicht der Vorrang einzuräumen. Stellplätze und Lagerflächen des privaten Bereichs sind, soweit nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, mit rasenverfugtem Pflaster, Schotterrassen oder gesplitteter Mineralbetondecke zu befestigen.
- 6.7 Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Dicke abzuheben und in Mieten mit max. 3,00 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Oberflächen der Mieten mit Leguminosenmischungen anzusäen. Im Bereich der Pflanzflächen sind mind. 60 cm, im Bereich der Rasenflächen mind. 20 cm Oberboden aufzubringen.
- 6.8 Entlang von Grundstücksgrenzen an öffentlichen Flächen ist nur ein Maschendrahtzaun, verzinkt ohne Kunststoffummantelung, max. Höhe 180 cm über Geländeoberkante zulässig, ohne Sockel. Der Zaun ist in einem Abstand von mind. 2 m von der Grundstücksgrenze nach innen zu setzen und mit 2 m Breite zur öffentlichen Fläche und mind. 3 m Breite auf der privaten Fläche einzugrünen. (Siehe auch Schnitt Ziff. 5.1.1)
- 6.9 Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune, max. Höhe 180 cm mit einer freiwachsenden Hecke (bis 20% Blütensträucher) mit mind. 10 % Baumanteil von mind. 2,5 m Breite auf jeder Seite der Grenze zu hinterpflanzen. Dabei wird das Nachbarrecht (Mindestgrenzabstand bei Pflanzungen) außer Kraft gesetzt. Arten siehe Ziffer 6.1.1 - 6.1.3. Ein Zaunabstand von 10 cm über Oberkante Fertiggelände als Igelpassage ist einzuhalten.
- 6.10 Als geschnittene Hecke sind einreihig (3 Stk/lfm) ausschließlich zu verwenden:
- |                    |               |
|--------------------|---------------|
| Acer campestre     | Feldahorn     |
| Buxus sempervirens | Buchsbaum     |
| Carpinus betulus   | Hainbuche     |
| Cornus mas         | Kornelkirsche |
| Fagus silvatica    | Rotbuche      |
| Ligustrum vulgare  | Liguster      |
- Geschnittene Hecken dürfen nicht höher als 2 m gehalten werden.
- 6.11 Die vorhandenen Gehölze sind vor Baubeginn durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920, Ausg. Okt. 73, "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", durchzuführen.
- 6.12 Aus zwingenden, sich bei der Ausführung ergebenden Gründen, kann von der Anzahl und Art bzw. Platzierung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher in Absprache mit der Stadt Mainburg abgewichen werden.
- 6.13 Bauminselfen im Straßenbereich oder an Stellplätzen müssen mindestens eine Fläche von 2 x 2 m oder einen Durchmesser von 2 m lichter Weite haben. Sie sind bis zu 1,5 m Tiefe auszukoffern. Ein ausreichend dimensionierter Anfahrtschutz und ein Bewässerungsset sind einzubauen.

- 6.14 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten, abgestorbene Bäume und Sträucher müssen nachgepflanzt werden.
- 6.15 Pflanzungen im öffentlichen Grün müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Wege, Straßen und Parkplätze beendet sein.  
Für Pflanzungen im privaten Grün ist eine verbindliche Frist von einem Jahr nach Fertigstellung der Gebäude einzuräumen.
- 6.16 Anfallendes Oberflächenwasser soll sofern möglich schon auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, einer Versickerung zugeführt werden bzw. soweit wasserrechtlich möglich, in Gräben geleitet und einer Regenrückhalteeinrichtung zugeführt werden.
- 6.17 Wiesen im öffentlichen Grün sind höchstens zweimal jährlich zu mähen. Im Bereich geschlossener Strauchpflanzungen ist grundsätzlich nur im mehrjährigem Turnus zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

## 7. Empfehlungen

- 7.1 Entlang des Empfenbacher Baches wird die Pflanzung einer Erlenreihe entsprechend den Zielvorstellungen des Biotopverbundkonzeptes der Stadt Mainburg empfohlen.
- 7.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Sammlung des unverschmutzten vom Dach abfließenden Niederschlagswassers und die Verwendung als Brauchwasser, z. B. für die Toilettenspülung, für die Fahrzeug- und Gerätereinigung sowie für die Freiflächenbewässerung unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen empfohlen:  
Wird das aufgefangene Niederschlagswasser als Brauchwasser im häuslichen Bereich (z. B. Toilettenspülung) verwendet, so muß eine von der Trinkwasserversorgung getrennte Leitung geführt werden. Die Ausführung muß vor Inbetriebnahme vom Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau geprüft werden. Der Wasserspeicher muß mit einem gesteuerten Nachlauf aus der Trinkwasserleitung versehen werden. Der Nachlauf der Trinkwasserleitung und die Wasserlinie des Speichers dürfen sich nicht berühren. Wasserhähne müssen mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" gekennzeichnet werden.
- 7.3 Es wird empfohlen, alle wildverbißgefährdeten Pflanzen durch Maschendraht zu schützen.
- 7.4 Auf die Verwendung von Torf bei Rasen- und Pflanzflächen soll verzichtet werden. Ersatz dafür kann Rindenkompost sein.
- 7.5 Für die öffentlichen Grünflächen wird die Aufstellung eines Pflege- und Entwicklungsplanes unter Berücksichtigung des Biotopverbundkonzeptes der Stadt Mainburg empfohlen.

Palzing, den 21. Februar 1995

Planungsbüro Dipl.Ing. Florian Doll  
Freier Landschaftsarchitekt  
Am Fischerberg 9, 85406 Palzing  
Tel. 08167/8974, Fax 08167/8845

