ÜBERSICHTSLAGEPLAN M=1:5000

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUWEISE:

0.1.1 offen, mit Rücksicht auf die Baugrenzenfestsetzung; auch geschlossen zulässig

0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

entfällt

0.3 FIRSTRICHTUNG:

entfällt

0.4 EINFRIEDUNG:

Art: Maschenzaun

Höhe: max. 180 cm über OK Fertiggelände

Ausführung: Maschendrahtzaun, grün, kunststoffummantelt, mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen; Pfeiler für Gartentüren oder -tore sind zulässig. Nicht zulässig sind Betonsockel für Einfriedungen. Der Maschendrahtzaun ist in einem Abstand von mind. 2.oo m von der Grundstücksgrenze nach innen zu setzen. Dies gilt für alle Bereiche, bei denen öffentliche Flächen (Straßen, Wege, Parkplätze) an private Flächen anschließen, sowie im Norden des Geltungsbereiches im Übergang zur freien Landschaft. Der Maschendrahtzaun ist an der Außenseite mindestens 2-reihig zu bepflanzen.

0.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

Garagen und Nebengebäude haben sich in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
Traufhöhe max. 2,75 m, Grenzbebauung max. 50 qm Nutzfläche;
Der Nachbauende muß sich dem Erstbauenden angleichen.

0.6 GEBÄUDE:

0.6.55 Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1 und 2.2 (Verwaltungs- und Wohngebäude)

Dachform: Satteldach 18° - 24°

Traufhöhe: Nicht über 6,80 m ab gewachsenem Boden (0,50 + 3,25 + 2,75 + 0,30)

Kniestock: Konstruktiv 0,30 m

0.6.57 zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1 und 2.2 (Betriebsgebäude)

Dachform: Sattel-, Shed- oder Flachdach

Traufhöhe: Nicht über 7,10 m gewachsenem Boden (0.30+2×3.25+0.30

Kniestock: Konstruktiv 0,30 m

B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1 (MI) Mischgebiet § 6 BauNVO Abs. 1 und 2

1.2 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN:

(GE) Gewerbegebiete § 8 BauNVO Abs. 1-3

(MI) Grenzwert Der Immissionswert ist auf die Werte eines Mischgebietes beschränkt

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1 Mischgebiet; Vollgeschosse II, GRZ = max. 0,4; GFZ = max. 0,8

2.2 Gewerbegebiet: Vollgeschosse II, GRZ = max. 0,8; GFZ = max. 1,6

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

3.4 Baugrenze

Baubeschränkung wegen Starkstromleitung

9.0 Gittermast mit Baugrenze

4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF:

entfällt

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR:

6.5 Kreisstraße

6. VERKEHRSFLÄCHEN:

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.2 Sichtdreieck ist von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

6.3 2.0 Fussweg

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN:

7.1 Kanäle (BESTAND)

7.2 Durchlaufbecken (GEPLANT)

7.3 "Das Oberflächenwasser von Dächern und Parkplätzen ist, soweit technisch und rechtlich im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens möglich, in den Öchslhofer Bach bzw. in die Abens einzuleiten

8. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND - LEITUNGEN:

8.1 Hochspannungsleitung

9. GRÜNFLÄCHEN:

siehe grünordnerische Festsetzungen

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT:

10.1 Bach

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN:

entfällt

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT:

entfällt

13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

13.1 P öffentlicher Parkplatz

13.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

13.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

PLANLICHE HINWEISE

14. GRENZPUNKTE UND GRENZEN:

14.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

14.2 neue Flurstücksgrenze

BAUWERKE:

14.3 Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

14.4 Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

14.5 Böschung

14.6 Brücken

14.7 GEWÄSSER:

Fluß

14.8 416 Höhenlinien

14.9 380 Flurstücksnummern

15 Ausuferungszone
Abgrabung nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes

C) GRÜNORDNUNG - FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)

1.1 Öffentliche Grünflächen

1.2 Private Grünflächen

1.3

1.4 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BBauG).

1.5 Anpflanzungen, Detailierung nach Freiflächengestaltungsplan.

Bäume, zu pflanzen

Sträucher, zu pflanzen

1.6 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstabe b und Abs. 6 BBauG).

Bäume, zu erhalten

Sträucher, zu erhalten

1.7 Bäume, zu entfernen

1.8 X X X An anbaufreien Außenwänden und Außenwänden die den baulichen Endzustand darstellen, sind Pflanzstreifen für selbstklimmende Kletterpflanzen und Spaliere vorzusehen. Näheres regelt der Freiflächengestaltungsplan.

D) GRÜNORDNUNG - FESTSETZUNG DURCH TEXT

2. Gehölzliste für Neuanpflanzung

2.1 Baumarten

Quercus robur - Stieleiche
Fraxinus excelsior - Esche
Alnus glutinosa - Roterle
Salix alba - Kopfweide
Acer platanoides - Spitzahorn
Populus canescens - Graupappel
Prunus padus - Traubenkirsche
Amelanchier canadensis - Felsenbirne

Pflanzenqualifikation: Hochstämme oder Stammbüsche mit durchgehendem Leittrieb 3 x v. aus extra weitem Stand, StU mind. 16/18

2.2 Straucharten

Viburnum opulus - Schneeball
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Haselnuß
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Cornus alba - Weißer Hatriegel
Ligustrum vulgare - Liguster
Rhamnus frangula - Faulbaum
Cornus sanguinea - roter Hartriegel
Sambucus nigra - Holunder
Salix caprea - Salweide
Salix aurita - Öhrweide
Rosa rugosa - Apfelrose
Acer campestre - Feldahorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Lonicera xylosteum - Gem. Heckenkirsche
Symphoricarpos racemosus - Schneeebeere

Pflanzenqualifikation: Sträucher 2 x v. ohne Ballen, Höhe je nach Art 80 - 125 cm.

2.3 Schling- und Kletterpflanzen

an Gebäuden und Mauern

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Selbstklimmender Wein
Hedera helix - Efeu

an Zäunen

Clematis vitalba - Gem. Waldrebe
Lonicera heckrottii - Heckenkirsche

Pflanzenqualifikation: Pflanzen mit Topfballen, mind. 2 Triebe 2 x v.

2.4 Baumpflanzung entlang der KEH - 31 und der B 301

Quercus robur - Stieleiche
Acer platanoides - Spitzahorn

Pflanzenqualifikation: Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb 3 - 4 x v. aus extra weitem Stand.

2.5 Besonders geeignete Strauchpflanzung im eingeschränkten Pflanzbereich der Bahnstromleitung (110 KV)

Viburnum opulus - Schneeball
Ligustrum vulgare - Liguster
Cornus sanguinea - roter Hartriegel
Rosa rubrifolia - Hechtrose
Rosa spinosissima - Bibernellrose

Pflanzenqualifikation: Siehe Punkt 2.2

2.6 Im Bereich der Sichtdreiecke sind Bodendecker bis zu einer Wuchshöhe von 80 cm zu verwenden

Salix purpurea Nana - Kugelweide
Lonicera xylosteum "Claveys Dwarf" - Heckenkirsche
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa canina - Hundsrose

Pflanzenqualifikation: Sträucher 2 x v. ohne Ballen, Höhe je nach Art 40 - 60 cm

3. Festsetzungen zur Grünordnung

3.1 Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Grünflächen vorzulegen.
In den privaten Grundstücken ist je 500 qm mindestens ein Laubbaum nach Pkt. 2.1 zu pflanzen.
Für die Gestaltung des Parkplatzes, sowie für den Ausbau des Öchselhofer Baches, ist vor Baubeginn eine Detailplanung vorzulegen.

3.2 Die Stellplätze im privaten Bereich sind durch Strauch- und Baumpflanzung zu gliedern. nach Möglichkeit sind die Stellflächen mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundenen Decken zu befestigen. Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.

3.3 Die vorhandenen Bäume sind vor Baubeginn durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920, Ausgabe Oktober 1973 - "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" - , durchzuführen.

3.4 Alle Flächen, die nicht für Gebäude, Stellflächen, Zufahrten und Wege benötigt werden, sind sowohl mit Rasen- als auch mit Pflanzflächen zu begrünen.
Jedes Grundstück muß eingegrünt werden.
Ein Teil der Pflanzung hat grundsätzlich entlang der Grundstücksgrenze zu erfolgen.
Mindestens 15 % der Gesamtfläche sind zu begrünen. Die Pflanzungen sind aus mindestens 3 Baumarten und 4 Straucharten entsprechend der vorgeschriebenen Pflanzen, Pkt. 2.1 und 2.2, zu errichten.

3.5 Eine Versiegelung der Oberfläche ist nur erlaubt, soweit dies für einen geordneten Betriebsablauf erforderlich ist. Im Sinne des Bodenschutzes ist einer wasserdurchlässigen Deckschicht der Vorrang einzuräumen.

3.6 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 Stärke 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 mindestens 40 cm, im Bereich der Rasenflächen mindestens 15 cm Oberboden aufzubringen.

3.7 Aus zwingenden, sich bei der Ausführung ergebenden Gründen, kann geringfügig von der Anzahl bzw. Platzierung der zu pflanzenden Bäume abgewichen werden.

3.8 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.

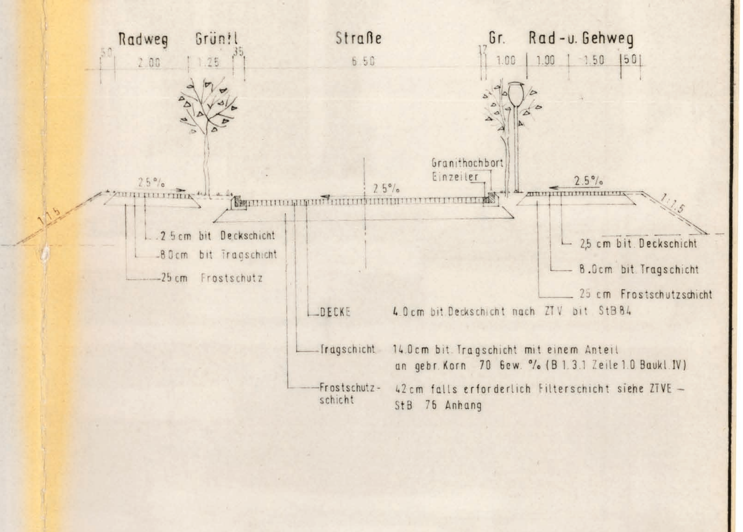
4. Empfehlungen

4.1 Es wird empfohlen, die geschlossenen Gehölzpflanzungen im privaten und öffentlichen Grün mit Rinde oder Stroh, zu mulchen.

4.2 Es wird empfohlen, alle wildverbißgefährdeten Pflanzen durch Maschendraht zu schützen.

QUERSCHNITT - STRASSE

M=1:100



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN GE/MI KÖGLMÜHLE

DECKBLATT 1 — 3. AUSFERTIGUNG

Stadt Mainburg - Landkreis Kelheim - Regierungsbezirk Niederbayern

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.4.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 4.5.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.9.91 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BBauG in der Zeit vom 28.10.91 bis 29.11.91 öffentlich ausgelegt.

MAINBURG, den 3.2.1991
1. Bürgermeister

Die Stadt Mainburg hat mit dem Beschluß des Stadtrates vom 16.12.91 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 16.12.91 als Satzung beschlossen.

MAINBURG, den 3.2.1991
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit ~~Bescheid~~ Schreiben vom 06.02.1992 Nr. IV.1-610 gemäß Abs. 3 BauGB ~~§ 11 BBauG genehmigt~~ eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Kelheim, den 06.02.1992
i.A. Wagner, Reg.-Direktor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 19.2.1992 gemäß § 12 BauGB ortsüblich in der Hallertauer Zeitung und an der Amtstafel bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

MAINBURG, den 24.2.1992
1. Bürgermeister

Planung:
Stadtbauamt Mainburg
Mainburg, den 16.09.1985

Ecker
Stadtbaumeister

Grünordnungsplan:
Landschaftsarchitekt
Erwin Fröschl
8407 Oberhinkofen

Erwin Fröschl

GEÄNDERT AM	19.02.1986	KÖ
"	29.04.86	KÖ
"	30.09.86	KÖ
"	20.02.91	KÖ
"	10.09.91	KÖ
	16.12.91	KÖ

GEZ. KÖGL