



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Festsetzungen nach § 9 BBAUG**

**0.1 Bauweise**

**0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke**

- 0.21 bei Reihenshausgrundstücken entfällt
- 0.22 bei Doppelhausgrundstücken ca. 400 qm
- 0.23 bei Einzelhausgrundstücken ca. 600 qm

**0.3 Firstrichtung**

- 0.3 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1 - 2.3

**Festsetzung nach Art. 107 BayBO**

**0.4 Einfriedung für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser:**

- Art: an Straßenseite und Nachbarseite verzinkter Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Gehölzen.
- Höhe: über Straßens- bzw. Gehsteigoberkante 0,80 m (Straßenseite) und max. 1,20 m (Nachbarseite)
- Ausführung: Verzinkter Maschendrahtzaun mit Stahlrohr oder T-Eisen-Profilen als Pfosten; Zaunfelder von Pfosten durchlaufend Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Pfeiler für Gartentüren- und Tore sind zulässig in Sichtbeton in senkrechter brettrauer Schalung, Kanten abgefaßt. Sockelhöhe max. 5 cm über Gehsteigoberkante bzw. Straßensoberkante.
- Stützmauer: bei parallel zum Hang verlaufenden Wohnstraßen können an den Bergeiten als Einfriedung Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden. Mit aufgesetztem Zaun darf die gesamte Höhe 1,60 m nicht überschreiten. Ausführung wie bei oben angeführten Einfriedungen.

**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 einheitlichen Dach einbezogen werden.
- 0.52 Zusammengebauete Garagen sind in Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Sie sind in Dachform, Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Von einer Grenzbebauung kann nur abgewichen werden, wenn die Abstandsflächen von mind. 3,00 m eingehalten werden.
- 0.53 Gemeinschaftsgaragen sind mit einem dem Reihens- oder Doppelhaus angepaßten Satteldach auszuführen. Im übrigen gilt Ziffer 0.52.

**0.6 Gebäude**

- 0.61 zu den planlichen Festsetzungen: Ziff. 2.1, 2.2
- Dachform: a.) bei E + DG 36° - 42°  
b.) bei E + U 28° - 32°
- Dachdeckung: Biber oder Pfannen naturrot
- Ortsgang: 0,20 - 0,35 m
- Traufe: 0,55 - 0,65 m
- Sockelhöhe: max. 15 cm  
Fußbodenoberkante Erdgeschoß max. 15 cm über DK-Straße
- Kniestock: a.) bei E + DG max. 75 cm  
b.) bei E + U max. 30 cm (konstr. Dachfuß)
- Traufhöhe: E + U: Talseitig max. 6,00 m  
Bergeitig max. 3,25 m  
E + DG: max. 3,70 m

**0.7 Verkehrsflächen**

- 0.71 Erschließungsstraßen
- Straßenbreite: 5,50 m  
Gehweg: 1,50 m



**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Grenzangaben:
- 2.1 Untergeschoß und Erdgeschoß  
Geschoßhöhe 2 x 2,75 m  
Dachausbau möglich  
GRZ 0.4 GFZ 0.7
- 2.2 Erdgeschoß und Dachgeschoß  
Geschoßhöhe 2 x 2,75 m  
Dachgeschoß ausgebaut  
GRZ 0.4 GFZ 0.7

**3. Baulinien, Baugrenzen**

- 3.1 Baugrenze
- 3.3 Rückwärtige Abstandsflächen können entgegen Art. 6 BayBO unterschritten werden, wenn geringere Abstandsflächen im Bebauungsplan dargestellt sind.

**4. Einrichtungen für den Gemeinbedarf**

- Spielplatz  
Parkanlage

**5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege**

- 5.1 Hauptverkehrswege
- 5.2 Sichtdreiecke; Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über DK-Straße nicht behindert werden.

**6. Verkehrsflächen**

- 6.1 Straßenverkehrswege
- 6.2 Fußgängerweg
- 6.3 entfällt
- 6.4 öffentliche Parkflächen
- 6.4 Straßenbegrenzungslinie mit rückversetzter Grundstückseinfriedung (vorgelagertes privates Grün)

**7. Flächen für Versorgungsanlagen**

- 7.1 Umformerstation

**8. Führung der Versorgungsleitungen**

- Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt

**9. Sonstige Festsetzungen**

- 9.1 Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 9.2 Stellflächen mit einer Tiefe von mind. 5 m vorzusehen, die gegen den öffentlichen Verkehrsräum nicht eingetriedet sein dürfen.
- 9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

- 10. Kennzeichnungen**
- 10.1 private Zufahrt
- 10.2 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 11. Kartenzeichen**
- 11.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 11.2 Wohngebäude best.
- 11.3 Nebengebäude best.
- 11.4 Böschung
- 11.5 Höhenlinien
- 11.6 Flurstücknummer
- 11.7 Abbruch von bestehenden Gebäuden

**BEBAUUNGSPLAN „SCHILLEBAUER - KREPE“**

STADT MAINBURG — LANDKREIS KELHEIM — REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBAUG vom 6.5.85 bis 10.6.85 im Rathaus Mainburg öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 25.4.85 ortsbüchlich durch Presse und Amtstafel bekanntgemacht.

Die Stadt Mainburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.11.85 den Bebauungsplan gemäß § 11 BBAUG und Art. 107 Abs. 4 BayBO als SÄTZUNG beschlossen.

Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 11.3.1986 gemäß § 11 BBAUG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. Okt. 1963) genehmigt.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 15.5.1986 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Abs. 3 BBAUG rechtsverbindlich.

Signature and stamps of officials from Mainburg and Kelheim, including the Mayor and the State Building Inspector.

**PLANUNG:**

STADTBAUAMT MAINBURG  
MAINBURG DEN 10.01.1985