

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN MEILENHOFEN SÜD

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

MAINBURG
KELHEIM
NIEDERBAYERN

Landratsamt Kelheim

Eing.: 23. Juni 2022

Az.:

SG:

Beil:

Präambel:

Die Stadt Mainburg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Meilenhofen Süd“ als **S a t z u n g**.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom 09.03.2022 einschließlich Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.

§ 2 – Bestandteil der Satzung

Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.

§ 3 – Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m P l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin F. Bauer
Planungsträger	Stadt Mainburg Marktplatz 1-4 84048 Mainburg
Maßstab	Plandars tellung M 1:1.000 Schemaschnitte M 1:200
Stand	09.03.2022



Bearbeitung	Juni 2021	DD
Geändert Anlass		
§ 4 Abs. 1 BauGB	Okt. 2021	Ba
§ 4 Abs. 2 BauGB	März 2022	BK
Projekt Nr.		
21-1343_BB		

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Meilenhofen Süd" erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadt Mainburg hat in der Sitzung vom 27.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Meilenhofen Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.08.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.08.2021 bis einschließlich 01.10.2021 durchgeführt.

3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.11.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2021 bis einschließlich 11.02.2022 öffentlich ausgelegt.

4 SATZUNGSBESCHLUSS

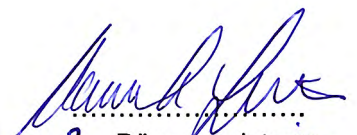
Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 09.03.2022 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.03.2022 als Satzung beschlossen.

5 PLANAUFGSTELLUNGSVERFAHREN

Nach Abschluss des Verfahrens bedürfen die Bauleitpläne der Ausfertigung.

Stadt Mainburg, den 7. Juni 2022




2. Bürgermeisterin
Hannelore Langwieser

6 INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am 10.06.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich in der Hallertauer Zeitung und im Internet bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Mainburg, den 13. Juni 2022




1. Bürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossflächenzahl

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
Einzelhaus - Parzellen 1 und 2 (MI)	max. 0,6	max. 0,8
Einzelhaus - Parzellen 3 – 6 (WA)	max. 0,35	max. 0,5
Einzelhaus - Parzellen 7 – 8 (WA)	max. 0,4	max. 1,0
Doppelhaus - Parzellen 9 – 16 (WA)	max. 0,4	max. 0,6

Hinweis nach § 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Zubehöranlagen für Garagen/ Carports/ Nebenanlagen/ Stellplätze und deren Zufahrten um 50 v.H., höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von max. 0,6 im WA überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebenanlagen (GA/ CP/ NA)

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss (E) – Parzellen 1-16

Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebenanlagen hat oberirdisch zu erfolgen.

Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Gebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss (E) – Parzellen 3-6

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) – Parzellen 3-6

Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) – Parzellen 3-6

Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

2 Vollgeschosse zwingend

Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) – Parzellen 1-2/ 7-16

Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

3 Vollgeschosse zwingend

Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+II) – Parzellen 1-2/ 7-8

Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

Das 3. Vollgeschoss ist im 2. Obergeschoss anzuordnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die FFOK-Erdgeschoss, die Wandhöhe, die Dachform, die Dachneigung, die Dachdeckung sowie die Firsthöhe der Hauptgebäude und Garagen der Parzellen 9-16 sind jeweils aufeinander abzustimmen und höhengleich auszuführen.

2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebenanlagen:		max.	3,00 m
Gebäude-Parzellen 1-2:	WH ₁	max.	9,00 m
	WH ₂	max.	11,00 m
Gebäude-Parzellen 3-6:	WH ₁	max.	6,50 m
Gebäude-Parzellen 7-8:	WH ₁	max.	7,80 m
	WH ₂	max.	9,80 m
Gebäude-Parzellen 9-16:	WH ₁	max.	6,80 m

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die FFOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Eine Grenzbebauung ist nur für Doppelhäuser auf den betreffenden Grundstücken sowie für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebenanlagen) zulässig. Die Firstrichtung ist plangemäß vorgegeben.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen. Bei Garagen, die an öffentliche Erschließungsstraßen und private Zufahrten grenzen, wird ein Abstand von mind. 0,5 m zum Fahrbahnrand festgesetzt.

Grenzbebauung

An der Grundstücksgrenze errichtete Gebäude und baulichen Anlagen sind im Hinblick der Wandhöhe, der Dachform, der Dachneigung sowie der Dachdeckung einheitlich auszubilden. Der Nachplanende hat sich dem Erstplanenden unterzuordnen.

Hinweis:

Eine Überschreitung ist nur in geringfügigem Ausmaß zulässig, soweit keine Verletzung der erforderlichen Abstandsflächen hervorgerufen wird.

4.1 Zubehöranlagen

An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen/ Carports/ Nebenanlagen sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.

Nebengebäude < 20 m² Grundfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4.2 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich gemäß den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Ein Mindestabstand zur benachbarten Grundstücksgrenze von 3,0 m ist einzuhalten.

4.3 Verkehrsflächen

4.3.1 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Die öffentlichen Stellplätze sind plangemäß vorgegeben.

4.3.2 Anzahl der Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg in der aktuellen Fassung (2 Stellplätze/ Wohnung).

5 ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDE (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Nutzung	Wohngebäude	Parzellen Nr.	Wohneinheiten (WE)
MI	Einzelhaus	1-2	Eine Begrenzung der WE wird im MI nicht vorgenommen
WA	Einzelhaus	3-6	2 Wohnungen je Wohngebäude
	Mehrfamilienhaus	7-8	8 Wohnungen je Wohngebäude
	Doppelhaus	9-16	1 Wohnung je Doppelhaushälfte

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

6.1.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD);
 Dachneigung: max. 35°.
 Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
 Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zulässig;
 Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 0,50 m.
 Dachaufbauten: unzulässig.

6.1.2 Gebäude

Gebäude im MI (Parzellen 1-2) / Mehrfamilienhaus im WA (Parzellen 7-8)

Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)
 Dachneigung: 10 - 18°;
 Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Metaldach (Alu oder Edelstahl);
 Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zulässig;
 Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,50 m,
 bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
 Dachaufbauten: unzulässig;
 Zwerchgiebel/
 Standgiebel: unzulässig.

Einzelhaus (Parzellen 3-6)

Dachform: Satteldach (SD)
 Dachneigung: 10 - 25°;
 Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Metaldach (Alu oder Edelstahl);
 Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zulässig;
 Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,50 m,
 bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
 Dachaufbauten: unzulässig;
 Zwerchgiebel/
 Standgiebel: unzulässig.

Doppelhaus Parzellen 9-16)

Dachform: Satteldach (SD)
 Dachneigung: 25 - 35°;
 Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Metaldach (Alu oder Edelstahl);
 Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zulässig;
 Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,50 m,
 bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
 Dachaufbauten: unzulässig;
 Zwerchgiebel/
 Standgiebel: unzulässig.

6.2 Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ lebende Zäune;
 Höhe der Einfriedung: straßenseitige Begrenzung:
 max. 1,20 m ab OK Erschließungsfläche;
 seitliche und rückwärtige Begrenzung:
 max. 2,00 m ab fertigem Gelände.
 Sockel: unzulässig.

6.3 Gestaltung des Geländes

6.3.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig. Ein unmittelbares Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

6.3.2 Stützmauern

Art und Ausführung: Sichtbeton/ Natursteinmauern/ Holzpalisaden.

Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sind unzulässig.

Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.

Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

6.4 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, Rückhaltemulden, Teichanlagen oder Rigolen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung).

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

7 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

Die nicht überbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als extensive Wiesenflächen auszubilden und standortgerecht zu pflegen.

8 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - STRASSENBEGLEITGRÜN

Gestaltungsmaßnahmen:

Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung mit vor allem salzverträglichen Arten aus dem Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden. Ansaatstärke 5 g/m². Der Kräuteranteil beträgt 30% und der Gräseranteil 70%.

Pflegemaßnahmen:

Ein- bis zweischürige Mahd je nach Aufwuchsmenge:

- erster Schnitt Anfang Juni,
- zweiter Schnitt Anfang August.

9 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.

Diese ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster und vergleichbare Beläge.

10 PFLANZMASSNAHMEN

Die in der Plandarstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der Gehölze auf öffentlichen Flächen variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.

10.1 Anpflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken

10.1.1 Straßenraum

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 12.1 und 12.2 mit den festgesetzten Mindestqualitäten an den vorgesehenen Standorten zu pflanzen. Diese Standorte sind an die Lage der privaten Verkehrserschließung anzupassen und entsprechend veränderbar.

Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

10.1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume gemäß der Artenliste 12.2 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze zu verwenden sind. Bei Baumpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 12.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

10.1.3 Gliederung und Randeingrünung

In den Pflanzflächen sind Einzelbäume, Gehölzgruppen entsprechend Artenliste 12.1, 12.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.

10.2 Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Flächen

10.2.1 Straßenraum

Die Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Artenlisten 12.1 und 12.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

11 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

12 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

Zulässig sind alle regionaltypischen Obstgehölze, Nussbäume und Beerensorten.

12.1 Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 12-14 (Straßenraumprofil, falls erforderlich).

Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)

- *Acer campestre* Feld-Ahorn,
- *Acer platanoides* Spitz-Ahorn,
- *Alnus glutinosa* Schwarz-Erle,
- *Quercus robur* Stiel-Eiche,
- *Tilia cordata* Winter-Linde

und andere standortgerechte Arten.

12.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 10-12 (Straßenraumprofil, falls erforderlich).

Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)

- *Acer campestre* Feld-Ahorn,
- *Carpinus betulus* Hainbuche,
- *Sorbus aucuparia* Gemeine Eberesche,

12.3 Obstbäume

Einzelgehölz: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 7-8 cm:

Äpfel:

- Florina,
- Goldrenette,
- Kaiser Wilhelm,
- Roter Boskoop.

Birnen:

- Alexander Lucas,
- Gräfin von Paris,
- Doppelte Philipps.

Zwetschge/ Pflaume:

- Schöne aus Schöneberg.

13 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden z. T. 3.160 m² große Fläche auf den Fl. Nr. 59 und 60 Gemarkung Meilenhofen, bereitgestellt.

Gestaltungsmaßnahmen:

Entwicklung einer artenreichen Flachland-Mähwiese mittlerer bis nährstoffreicher Standorte durch Ansaat (3.160 m²):

- Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung aus dem Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden. Ansaatstärke 5 g/m². Der Kräuteranteil beträgt 50% und der Gräseranteil 50%.
- Gemäß Plandarstellung sind 17 Gehölze der Artenliste 12.3 zu pflanzen. Ausfallende Pflanzen sind zu ersetzen. Auf ein Straßenraumprofil ist zu achten.

Pflegemaßnahmen:

Die ersten drei Jahre:

ein- bis zweischürige – evtl. auch dreischürige Mahd – je nach Aufwuchsmenge:

- erster Schnitt Anfang Juni,
- zweiter Schnitt Anfang August,
- dritter Schnitt Ende September.

Im Weiteren ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge:

- erster Schnitt im Juni,
- zweiter Schnitt im September.
- Alle drei Jahre einschürige Mahd im September.

Der externe Ausgleich erfolgt auf Fl. Nr. 536 Gemarkung Ebrantshausen, Stadt Mainburg (auf die Begründung Ziffer 18.1.5 wird verwiesen).

C) SCHALLSCHUTZ IM BEBAUUNGSPLAN

Vorbemerkung:

Das in Abbildung 1 verwendete Planzeichen gilt beispielhaft für die an einzelnen Fassaden (Abschnitten) der Gebäude im Mischgebiet erforderliche Grundrissorientierung und kann durch das zuständige Planungsbüro abweichend festgelegt werden.

1 GRUNDRISSORIENTIERUNG

Wohnnutzung im Mischgebiet:

In den in Abbildung 1 **rot** gekennzeichneten Fassaden(abschnitten) dürfen keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von nach der DIN 4109 schutzbedürftigen, überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen notwendig sind.

Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn:

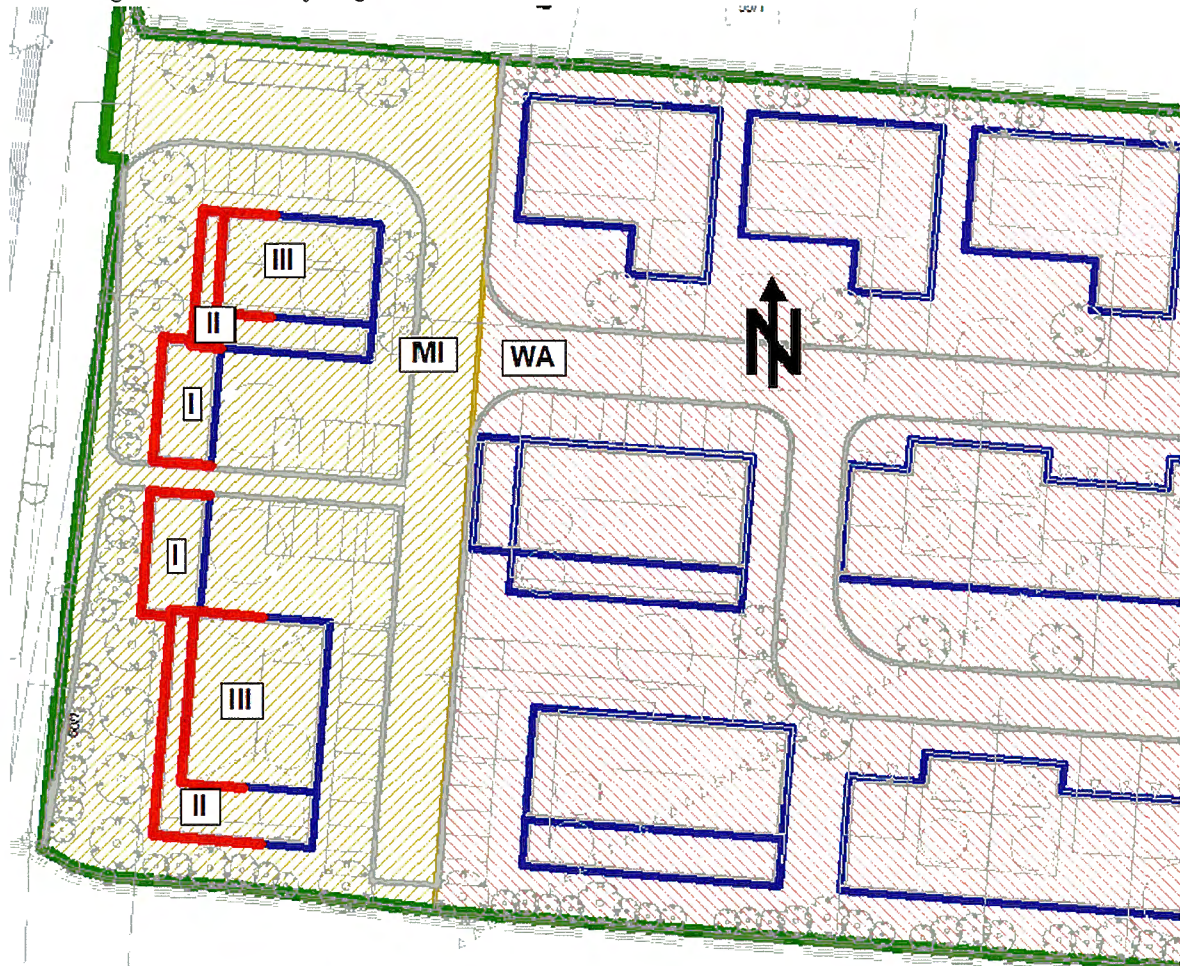
- der jeweils betroffene Aufenthaltsraum über eine geeignete Außenwandöffnung (z.B. Fenster, Tür) im Schallschatten des eigenen Gebäudes (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringende Gebäudefassade) belüftet werden kann (1), oder

- vor den jeweils betroffenen Außenwandöffnungen schalldämmende Vorbauten (z.B. Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlafzimmer, kalte Wintergärten etc.), besondere Fensterkonstruktionen oder schalltechnisch gleichwertige Konstruktionen errichtet werden (2), oder
- der jeweils betroffene Aufenthaltsraum mit einer zentralen oder dezentralen, schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet wird. Deren Betrieb darf im bestimmungsgemäßen Betriebszustand ($\triangle$ Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Rauminnen (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen (3).

Voraussetzung für eine Anwendung der Ausnahmen nach Nrn. 1 – 2 ist die nachweisliche Einhaltung des nachts (22 – 6 Uhr) in einem Mischgebiet zulässigen Orientierungswerts $ORW_{MI,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$ des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 im Freien vor dem geöffneten Fenster eines nach DIN 4109 schutzbedürftigen, überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsraums (z.B. Schlaf- oder Kinderzimmer).

Bei **Büroräumen** (gewerbliche Nutzung im Mischgebiet) ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage grundsätzlich als passive Schallschutzmaßnahme zulässig.

Abbildung 1: Fassadenkennzeichnung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden



2 BAU-SCHALLDÄMM -MASS

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Straßenverkehrs- und Gewerbelärm zu treffen.

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und der Raumart mindestens das folgende Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß, jedoch mindestens $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ erreichen:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc.

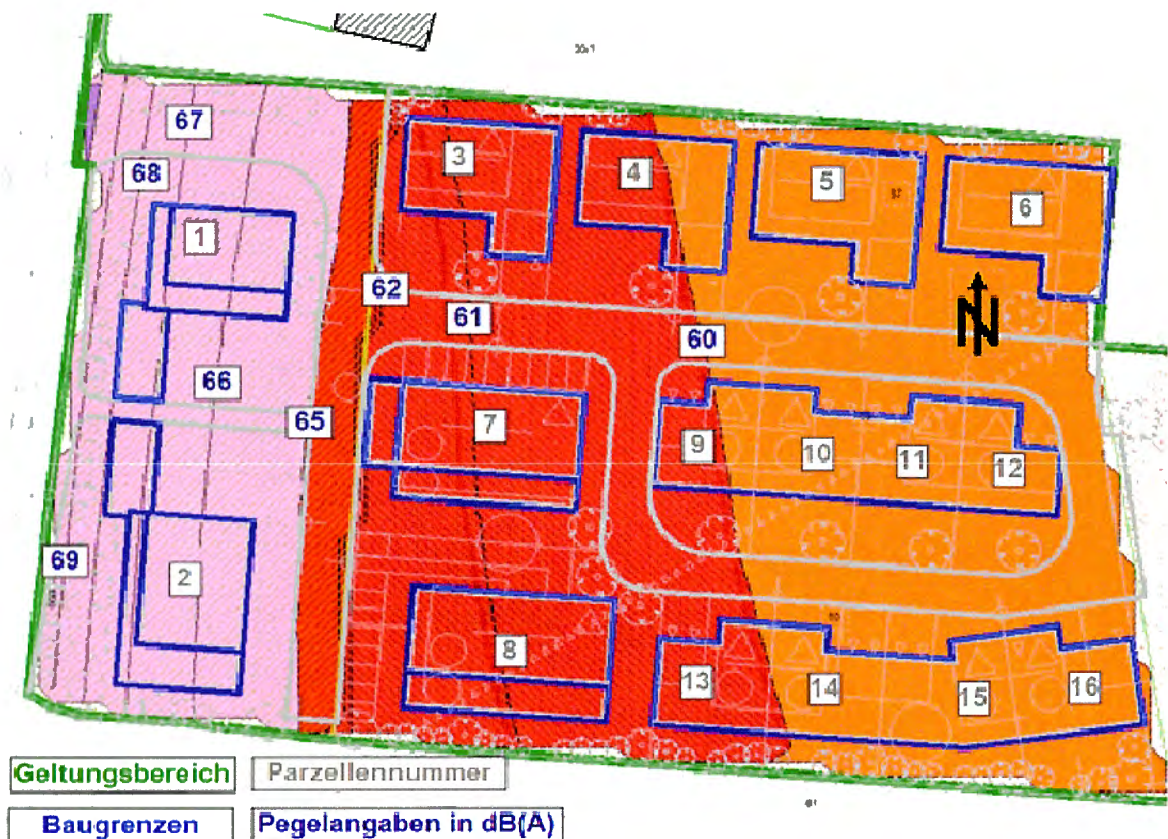
$$R'_{w,ges} = L_a - 30 \text{ dB}$$

- für Büroräume und Ähnliches

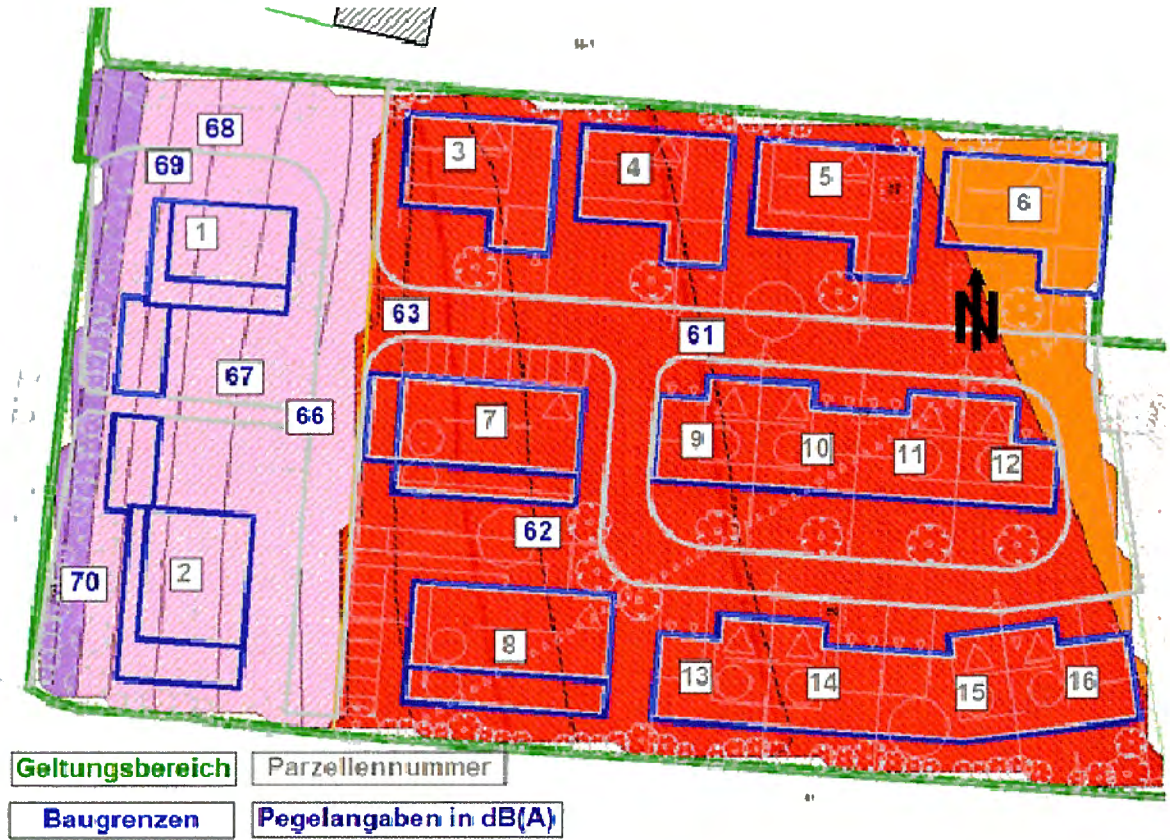
$$R'_{w,ges} = L_a - 35 \text{ dB}$$

Abbildung 2: Maßgebliche Außenlärmpegel

-für schutzbedürftige Räume, die überwiegend **tagsüber** genutzt werden



-für schutzbedürftige Räume, die überwiegend **zum Schlafen** genutzt werden



HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Mainburg zur Verfügung gestellt.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 BAUGRUND

Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.

3 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung innerhalb der Baufläche ist prioritär anzustreben. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

4 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.

Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

Der Schutzzonenbereich für Stromkabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen der unterirdischen Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es ist das Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.

Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn dem Versorgungsträger schriftlich mitzuteilen. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Stadt) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

7 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Dies trifft für die Parzellen 2 und 8 zu. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-V 43) wird verwiesen.

8 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

9 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG

Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Warmgewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

10 GRUNDWASSERSCHUTZ

Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwassersichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Kelheim zu beteiligen.

Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Die genannten Normen und Richtlinien, die schalltechnische Untersuchung Nr. 2315-2021 SU V01 vom 27.07.2021 und die Stellungnahme Nr. 2315-2022 St_01 vom 21.02.2022 der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Mainburg eingesehen werden.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bauschalldämm-Maßes von Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2035 nach den Vorgaben der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19“ prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel und des für die jeweilige Gebietskategorie tagsüber zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm sowie unter Berücksichtigung ggf. erforderlicher Zuschläge (z.B. für die erhöhte nächtliche Störwirkung für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume).

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w (C; C_{tr}) = 37 (-1; -3)$. Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.

Die anlagenbedingten Lärmimmissionen von eventuell im Freien betriebenen Kälte-, Wärme- oder Lüftungstechnischen Geräten müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tag- und Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und dürfen nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN 45680:2020-06 zu beachten.

12 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländehöhe und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“). Es wird empfohlen für ausreichenden Überschwemmungsschutz zu sorgen.

13 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 41/7 (Tfl.), 55 (Tfl.), 57 (Tfl.), 59, 60, 261/1 (Tfl.) der Gemarkung Meilenhofen mit einer Fläche von ca. 15.370 m².

14 ARTENSCHUTZ

Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit von 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrämuungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

15 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Pflanzenschutzmittel, Gülle, Mist), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

HINWEISE DURCH TEXT

16 DIN-NORMEN

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind im Rathaus der Stadt Mainburg (Rathaus, Marktplatz 1-4, 84048 Mainburg, Zimmer Nr. 4.03) während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

17 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

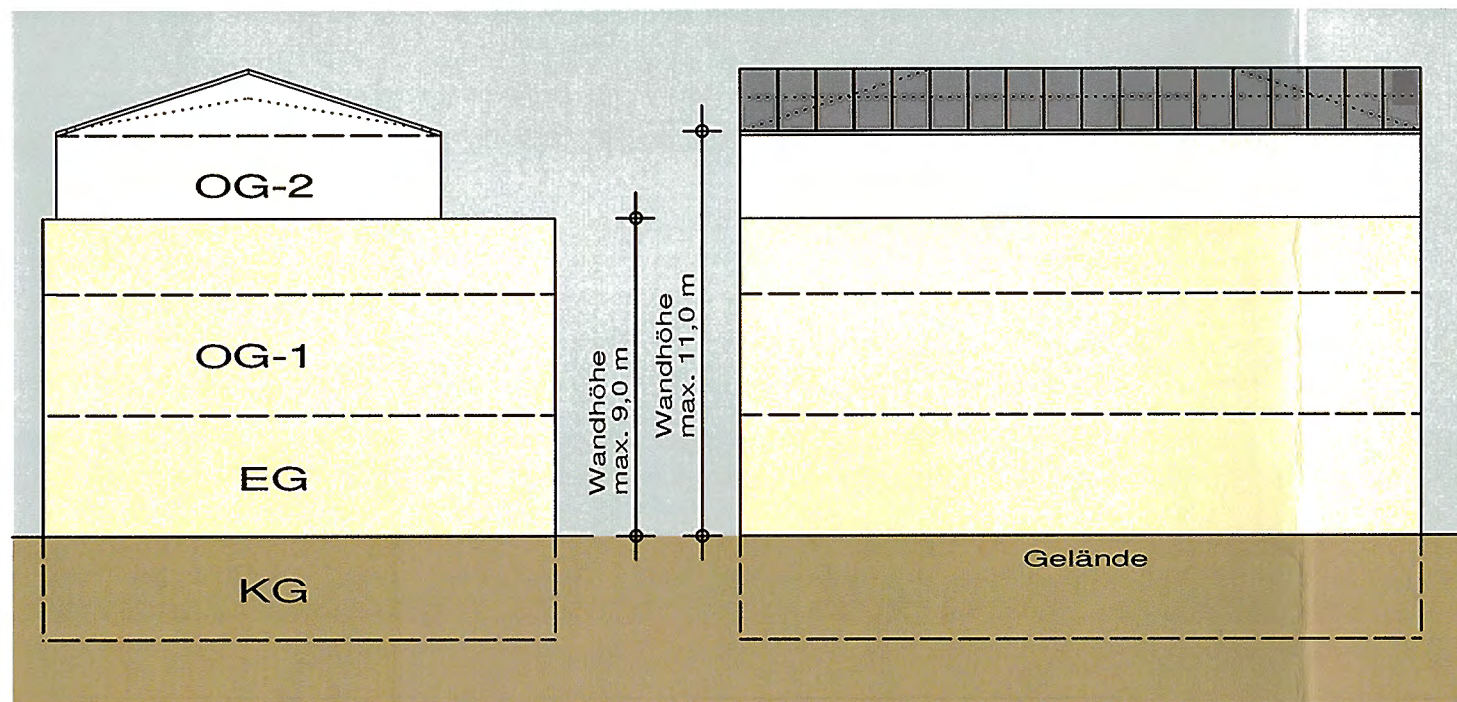
Wohn-/ Geschäftsgebäude im MI

BAUWEISE:

Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+II) - Parzellen 1-2

Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)

Dachneigung: 10-18°



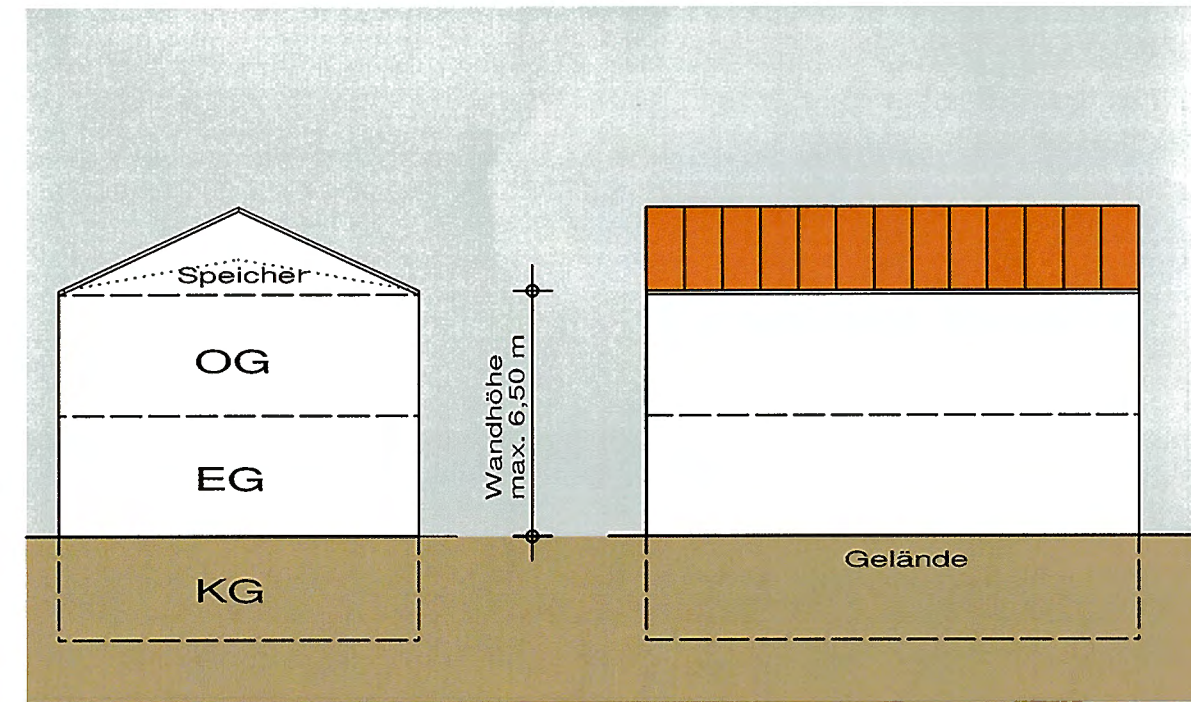
Einzelhaus im WA

BAUWEISE:

Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I) - Parzellen 3-6

Dachform: Satteldach (SD)

Dachneigung: 10-25°



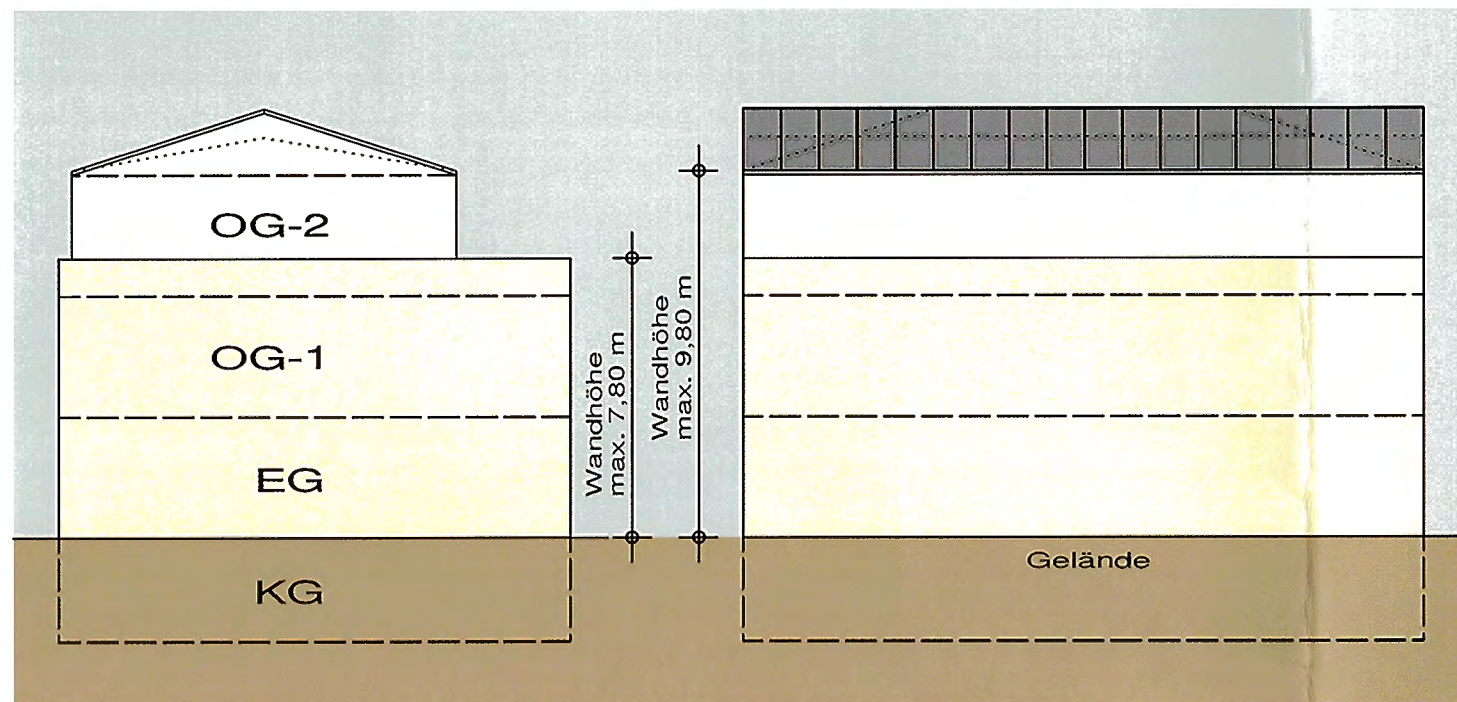
Mehrfamilienhaus im WA

BAUWEISE:

Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+II) - Parzellen 7-8

Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)

Dachneigung: 10-18°



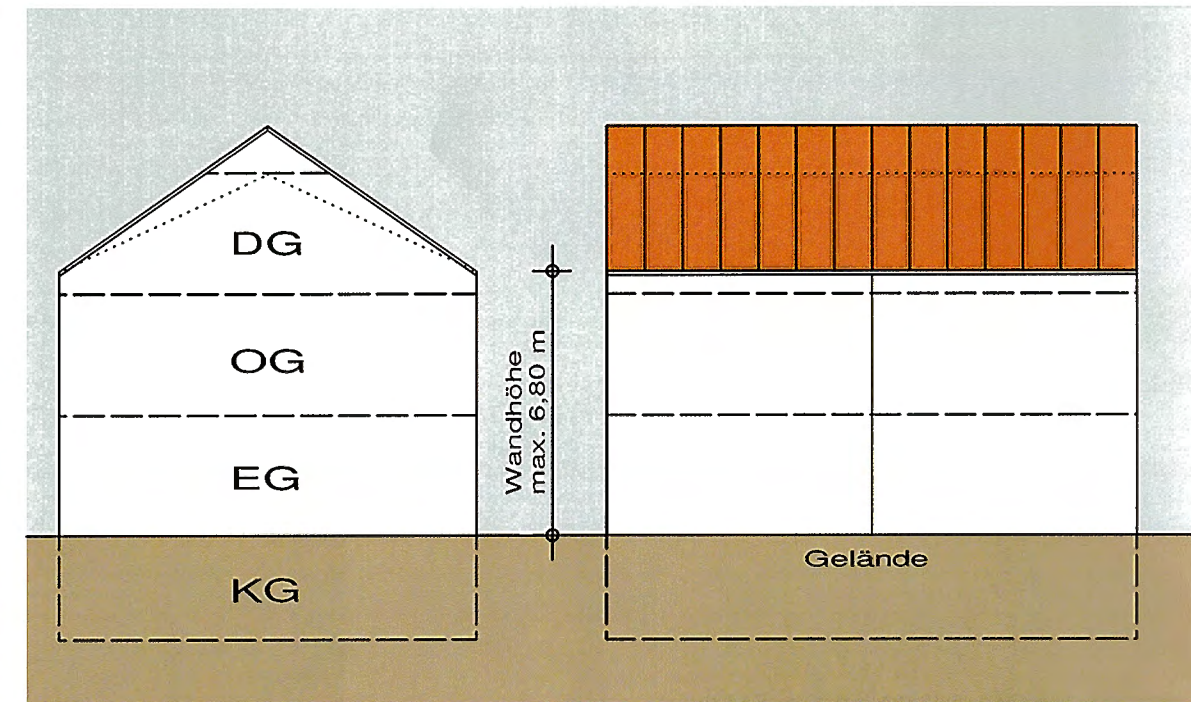
Doppelhaus im WA

BAUWEISE:

Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss (E+I+D) - Parzellen 9-16

Dachform: Satteldach (SD)

Dachneigung: 25-35°



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (s. Ziffer 1.1 der Festsetzungen durch Text)



Mischgebiet (s. Ziffer 1.1 der Festsetzungen durch Text)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse



max. 2 Vollgeschosse zulässig



2 Vollgeschosse zwingend



3 Vollgeschosse zwingend

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



Firstrichtung

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss für Terrassen, Balkone und deren Überdachungen, sowie Wintergärten, ist bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m in Richtung Süden und Westen zulässig.



Baugrenze: Nur für Garagen / Carports / Nebenanlagen.



Baufläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (TGa) sowie für private Stellplätze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Öffentlicher Geh/-Radweg



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrt Garagen / Carports / Tiefgarage



Private Verkehrsflächen nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen



Sichtfelder: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünfläche – Planung mit Pflanzgebot (siehe Ziffer 8)
Straßenbegleitgrün



Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Planung (Regenrückhaltung ausgenommen)
Ökologische Ausgleichsfläche (Ziffer 13)



Grünfläche
Als Fläche zum Ausgleich mit Pflanzgebot



Einzelgehölz – geplant



Obstgehölz, zum Pflanzen

Sonstige Planzeichen

Ga/Ca

Garagen/Carports

St

private Stellplätze

P

öffentliche Parkflächen



Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen (s. Ziffer 2.4 der Festsetzungen durch Text)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils entsprechend der Plandarstellung an der Grundstücksgrenze zu wählen.



Vermaßung (Beispiel)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Flurstücksgrenze

59

Flurnummer



Grundstücksgrenze-geplant

7

Parzellennummer (Beispiel)



Bebauung-bestehend

607 m²

Parzellengröße (Beispiel)



Bebauung-geplant (Vorschlag)



Müllsammelstelle

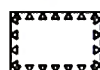


Regenrückhaltung-geplant

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet – Grenze
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt



Regionaler Grünzug 15
Abenstal nördlich Mainburg

