

BEBAUUNGSPLAN SCHLEISSBACH WEST MAINBURG

M/1:1000

LANDKREIS KELHEIM

REG. BEZ. NIEDERBAVERN

3. AUSFERTIGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6
BBauG von 1.10.1985 bis 4.11.1985 im RATHAUS MAINBURG
öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 21.9.1985
ortsüblich durch HALLERTAUER ZEITUNG bekannt gemacht.



V. AMTSTAFEL

MAINBURG

den 2.12.1985

1. Bürgermeister

Die Stadt MAINBURG hat mit Beschluß des Stadtrates vom 12.11.1985
den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 Bay.B.O.
als Satzung beschlossen.



MAINBURG

den 2.12.1985

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom
8.1.1986 Nr. 161-670 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1
der Verordnung vom 17. Okt. 1963 GVBl. S. 194) genehmigt.



Kelheim, den 8.1.1986

Landratsamt:

i. A.

Chaborski

Oberregierungsrat

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 22.1.1986
ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Abs. 3
BBauG rechtsverbindlich.



Mainburg

den 25.3.1986

2. Bürgermeister

AUFGESTELLT: DIPL. ING. M. HUBER

28.6.1985

GEÄ.: 10.9.1985

GEÄ.: 12.11.1985

INGENIEUR- U. PLANUNGSBÜRO

MARTIN HUBER

DIPL.-ING. FÜR BAUWESEN

ESPERTSTRASSE 5

8302 MAINBURG

TELEFON 08751/128 28

Planunterlagen: Amtliche Lagepläne, zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BBauG

o.1 Bauweise

offen (mit Ausnahme der Reihenhäuser)

o.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

o.21 bei Reihenhaushausgrundstücken	ca. 250 qm
o.22 bei Doppelhausgrundstücken	ca. 400 qm
o.23 bei Einzelhausgrundstücken	ca. 600 qm

o.3 Firstrichtungen

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.1 - 2.3.

Festsetzungen nach Art. 107 Bay BO

o.4 Einfriedung (siehe auch Grünordnung)

Art: straßenseitig: offene Vorgärten
nachbarseitig: verzinkter Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Gehölzen (siehe Grünordnung).

Höhe: max. 0,80 m.

o.5 Garagen und Nebengebäude

o.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.

o.52 Zusammengebaute Garagen sind in Höhe, Dachform, Dachneigung und Dach-eindeckung einheitlich zu gestalten.

o.53 Wird eine Garage giebelseitig zur Grundstücksgrenze ausgeführt, so dürfen die Traufhöhen 2,75 m nicht überschreiten.

o.54 Wird eine Garage als Grenzbebauung errichtet und ist auf dem Nachbargrundstück kein Grenzausbau vorgesehen, so darf der unter Ziff. o.6 festgesetzte Dachüberstand über die Nachbargrundstücksgrenze ragen.

o.55 Soweit zeichnerisch dargestellt, bzw. wo geländemäßig möglich, sind in das Gelände integrierte und begrünte Garagen vorgesehen.

o.56 "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.

o.6 Gebäude

o.61 zu den planlichen Festsetzungen

Ziff. 2.1, 2.2, 2.3

- Dachform: a) bei E $36^{\circ} - 38^{\circ}$
b) bei U + E $36^{\circ} - 38^{\circ}$
c) bei Reihenhäusern (U + E) $36^{\circ} - 38^{\circ}$
d) bei Mehrfam. Häusern: $32^{\circ} - 34^{\circ}$, Garage Pultdach $21^{\circ} - 23^{\circ}$.

Dachdeckung: Biber oder Pfannen naturrot, ziegelrot, rotbraun

Dachgauben: je Dachfläche max. 2 Gauben à 1.40 qm Frontfläche

Ortgang: max. 0.20 - 0.40m (kann an einer Giebelseite um Balkbreite vergrößert werden, wenn im Bereich der Vorderkante Holzstützen durchgezogen werden).

Traufe: max. 0.50 - 0.60 m

Sockel: kein sichtbarer Sockel, im Regelfall keine sichtbaren Kellerfenster, FK, EG max. 2 Eingangsstufen u. fertigen Gelände

- Kniestock: a) bei E max. 0.75 m OK, Rohdecke bis UK Pfette
b) bei U + E konstruktiver Dachfuß
c) bei Reihenhäusern (U + E) wie bei E
d) bei Mehrfam. Häusern wie U + E

o.7 Verkehrsflächen

o.71 Erschließungsstraßen

Straßenbreite 5 m

Öffentliches Begleitgrün: nach Gelände und Bepflanzung unterschiedlich breit

o.72 Haupterschließungsstraße (Westring)

Straßenbreite 6 m

Grünstreifen : unterschiedlich breit gemäß Gelände und Bepflanzung

Gehweg: 1.50 m - 2.00 m gepflastert

o.73 Fußwege:

Fußwegbreite : ca. 2.00 m befestigt bzw. gekiest

Grünstreifen : unterschiedlich breit gemäß Gelände und Bepflanzung

GRÜNDUNG

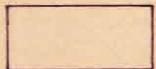
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (STRAUCHPFLANZUNGEN)



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (WIESEN/ ANGER)



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN



BÄUME ZU ERHALTEN



BÄUME ZU PFLANZEN (BÄUME 1. ORDNUNG)



BÄUME ZU PFLANZEN (BÄUME 2. ORDNUNG)



KINDERSPIELPLATZ (BOLZPLATZ)

PFLANZSYMBOLE:

BÄUME 1. ORDNUNG

AC AESCULUS CARNEA 'BRIOTTII' (SCHARLACH-KASTANIE)

A ACER PLATANOIDES (SPITZAHORN)

F FAGUS SYLVATICA (BUCHE)

FE FRAXINUS EXCELSIOR (ESCHE)

J JUGLANS REGIA (WALNUSS)

Q QUERCUS ROBUR (STIELEICHE)

T TILIA CORDATA (WINTERLINDE)

BÄUME 2. ORDNUNG

C CARPINUS BETULUS (HAINBUCHE)

M MALUS CHARLOTTAE (ZIERAPFEL)

H MALUS HILLIERI (ZIERAPFEL)

J MALUS JOHN DOWNTI (ZIERAPFEL)

P PRUNUS AVIUM (VÖGELKIRSCH)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN:

Für die Strauchpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

HAUPTARTEN:

ACER CAMPESTRE (FELDAHORN)

CARPINUS BETULUS (HAINBUCHE)

PIRUS COMMUNIS (HÖLZBIRNE)

PRUNUS AVIUM (VÖGELKIRSCH)

POPULUS TREMULA (ZITTERPAPPEL)

SORBUS AUCUPARIA (VÖGELBEERE)

NEBENARTEN (MIT PROZENTANGABE)

CORNUS SANGUINEA (HARTRIEGEL) 10

ROSA CANINA (HUNDSROSE) 10

CORYLUS AVELLANA (HASEL) 6

SALIX CAPREA (SALWEIDE) 6

CRATAEGUS MONOGYNA (WEISSDORN) 6 SALIS DAPHNOIDES (REIFWEIDE) 10
EUONYMUS EUROPAEUS (PFAFFENHÜTCHEN) 6
LONICERA XYLOSTEUM (HECKENKIRSCHEN) 3 SAMBUCUS NIGRA (SCHW. HÖLUNDE) 10
PRUNUS SPINOSA (SCHLEHDORN) 8 VIBURNUM LANTANA (WOLL. SCHNEEBALL) 3

PFLANZGRÖSSEN

BÄUME 1. ORDNUNG: H. 3.V bis 4.V 18/20 oder SOL. 3.V 350/400

BÄUME 2. ORDNUNG: H. 3.V 14/16 oder SOL. 3.V 300/350

STRÄUCHER (HAUPTARTEN): SOL. 3.V MB 175/200

STRÄUCHER (NEBENARTEN): OB. 2.V 80/100 - 100/150 (je nach Art)

IM BEREICH DER SICHTDREIECKE sind Bodendecker bis zu einer Wuchshöhe von 80 cm zu verwenden (bodendeckende Rosen, Johannisbeere, "Ribes Alpinum", Lonicera Pileata). Anzahl der Pflanzen: 8 - 10 St. pro m²

BEI DEN WIESEN sind Landschaftsrasen Mischungen zu verwenden. Sie sind 2 bis 3 mal zu mähen. Eine Ausnahme bilden intensiv genutzte Rasenflächen (Bolzplatz); diese sind mit einer entsprechenden Rasenmischung anzulegen und zu pflegen.

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

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN:

BEPFLANZUNG:

JE 200 m² PRIVATER GRÜNFLÄCHE IST EIN BAUM ZU PFLANZEN.

ARTENAUSWAHL: Bäume 1. oder 2. Ordnung aus den oben aufgeführten Listen.

Ersatzweise sind auch Obstbäume (Hoch- oder Halbstämme) zulässig.

Der Anteil heimischer Sträucher ist auf mind. 20% zu halten; der Anteil an Koniferen ist auf max. 30% zu begrenzen.

Im Angerbereich sind nur freiwachsende Hecken als Abgrenzung zur Straße zulässig.

Im gesamten Baugebiet sind Hecken aus Fichten und Tujen unzulässig.

DER ANTEIL DER RASENFLÄCHEN IST AUF MAX. 55% DER FREIFLÄCHEN ZU BEGRENZEN.

EINFRIEDUNGEN:

Es sind Holzzäune mit max. 0,2 m Sockelhöhe u. einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig. Lediglich als Abgrenzung zweier benachbarter Gärten können beidseitig bepflanzte oder mit wildem Wein begrünte Maschendrahtzäune verwendet werden.

Beschnittene Hecken dürfen nicht höher als 1,40 m gehalten werden.

AN WOHNSTRASSEN GRENZENDE PRIVATE GRÜNFLÄCHEN sind dort, wo keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen sind, wie folgt zu gestalten:

Angrenzend an den Straßenbelag ist eine freiwachsende Blütenhecke anzulegen.

Als Abgrenzung kann entweder ein Maschendrahtzaun gezogen oder ein Holzzaun montiert werden.

DIPL.-ING. DIETERICH TIJSSSEN LANDSCHAFTSARCHITEKT BAI
PFANNENSTIELSTRASSE 14 8051 LANGENBACH 08761/9084

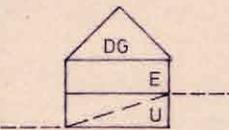
28. 6. 1985
GEÄ.: 10. 9. 1985

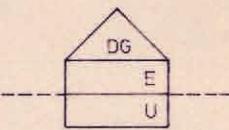
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

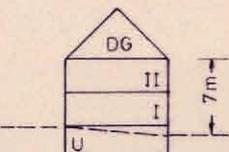
1. Art der Baulichen Nutzung

1.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der Baulichen Nutzung

2.1   Geschoßhöhe 2 x 2,75 m.
Dachausbau möglich
bei Reihenhäusern sind mehr als 2 Wohnungen möglich wenn Stellplätze auf dem Grundstück vorh.

2.2   Geschoßhöhe 2 x 2,75 m
Dachgeschoß ausgebaut

2.3   Geschoßhöhe 2 x 2,75 m
+ KG max. 2,50
Dachausbau möglich

GRZ max. 0,4 GFZ max. 0,8

3. Baugrenzen

3.1  Baugrenze

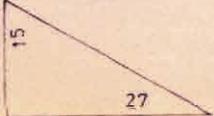
3.2 Rückwärtige u. seitliche Abstandsflächen können entgegen § 1, Art. 6 BayBO unterschritten werden, wenn geringere Abstandsflächen im Bebauungsplan dargestellt sind.

4. Einrichtungen für den Gemeinbedarf

 Grünanlage
 Spielplatz

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

5.1  Haupterschließungsstraße (Westring)

5.2  Sichtdreieck, innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m u. ÖK. Straße nicht behindert werden.

6. Verkehrsflächen

- 6.1  5m Erschließungsstraße
- 6.2  1,5-2,0 m Fußweg gepflastert bzw. bekiest
- 6.3  öffentliche Parkflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen

- 7.1  Uniformerstation

8. Führung der 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.

9. Sonstige Festsetzungen

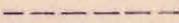
- 9.1  Flächen für Garagen
- 9.2  vor den Garagen sind Stellflächen mit einer Tiefe von mind. 5 m vorzusehen, die gegen den öffentlichen Verkehrsraum nicht verbreitert sein dürfen.
- 9.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE
PLANLICHEN HINWEISE

10. Kennzeichnungen

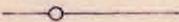
10.1 

Pflasterungen

10.2 

Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

11. Kartenzeichen

11.1 

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

11.2 

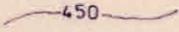
Wohngebäude best.

11.3 

Nebengebäude best.

11.4 

Böschung

11.5 

Höhenlinien

11.6 $\frac{917}{2}$

Flurstücknummer



