

BEBAUUNGS- UND GRÜNORD- NUNGSPLAN "AM WAMBACH" IN WAMBACH

STADT MAINBURG - LANDKREIS KELHEIM - REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1 BauGB)

Die Stadt Mainburg hat in der Sitzung vom 02.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ mit der Begründung, hat in der Zeit am 30.06.1999 stattgefunden. Dies wurde am 12.06.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 20.05.1999 gebeten, ihre Stellungnahme gemäß §4 Abs. 2 BauGB bis 25.06.1999 abzugeben.

4. Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2000 bis 02.03.2000 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 21.01.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Satzung

Die Stadt Mainburg hat mit Beschluß vom 23.05.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.05.2000 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Genehmigung

Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 16.10.2000 Nr. IV 1-610 gemäß §10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Kelheim, 16.10.2000



i. A.
Dellenhoff
Landratsamt Kelheim
Regierungsrätin

7. Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 24.10.2000 gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Mainburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 und 4 und der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

06.11.2000
INGENIEUR- U. PLANUNGSBÜRO
MARTIN HUBER
DIPL.-ING. FÜR BAUWESEN
REGENSBURGER STR. 24
84048 MAINBURG
TELEFON 0 87 51 / 8 68 00
TELEFAX 0 87 51 / 86 80 - 80

BEREITENDEN
INGENIEUR
**BYIK
BAU**
11185
BAYERISCHE INGENIEUR- KAMMER BAU
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

[Signature]
1. Bürgermeister Egger

PLANUNG:
Mainburg, 09.01.1999/So.; geä. 20.12.1999/Ga.

Huber Martin, Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburgerstrasse 24
Tel.: 08751/86 80-0

B-98324
84048 Mainburg
Fax.: 08751/86 80 80

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. GEBÄUDE

| | |
|---------------------------|---|
| Dachform: | Satteldach mit einer Dachneigung von 44 - 48° |
| Dachüberstand: | Ortgang max. 30cm und Traufe max. 55cm |
| Zwerchgiebel: | zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptkörper deutlich untergeordnet sind, d.h. bis 1/3 der Wandlänge und eine max. Tiefe von 1,50m darf nicht überschritten werden. Zwerchgiebel sind auch ausserhalb der Baugrenze zulässig. |
| Geschossigkeit: | EG + DG (UG als Wohngeschoss zulässig, wenn geländemäßig möglich) |
| Anzahl der Vollgeschosse: | max. II Vollgeschosse |
| Abstandsflächen: | Unabhängig von den planerischen Festsetzungen wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO angeordnet. |
| Wohneinheiten: | je Wohnhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig |
| Wandhöhe: | max. 3,80m, wobei die Wandhöhe ab Oberkante Strasse zu messen ist. Oberkante Strasse gilt als festgesetzte Geländeoberkante. |

8. NEBENGEBAUDE (GARAGEN)

- 8.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 8.2 Die Länge der Garage darf max. 7,00m an der Grundstücksgrenze betragen.
- 8.3 Die zulässige Wandhöhe bei Nebengebäude darf im Mittel max. 3,00m nicht überschreiten (gemessen ab OK-Strasse)

9. EINFRIEDUNG

Zum öffentlichen Strassenraum hin sind nur Holzlattenzäune zulässig. Maschendrahtzäune an den seitlich und dahinterliegenden Grenzen. Die Zaunhöhe darf 1,25m nicht überschreiten.

10. STELLPLATZBEDARF

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg, nach dieser derzeit erforderlich sind:

- je Wohnhaus mit 1 Wohneinheit 2 Stellplätze
- je Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten 3 Stellplätze

TEXTLICHE HINWEISE

11. ABWASSERBESEITIGUNG

- 11.1 Das Regenwasser muss, soweit möglich über Sickerschächte bzw. Zisternen genutzt werden. Überlauf bzw. nicht versickerungsfähiges Regenwasser muss über den Regenwasserkanal direkt dem Wambach zugeleitet werden.
- 11.2 Das Abwasser aus dem geplanten Gebiet muss nach den heutigen technischen Anforderungen (ATV-Arbeitsblatt A128) der Kläranlage zugeführt werden.

GRÜNORDNUNG

12. GESTALTUNG DER HAUSGARTEN

Je 200qm private Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen. Es sind hier vor allem traditionelle Bäume (siehe Pflanzliste) zu verwenden.
Der Anteil der heimischen Sträucher muss mind. 50 % betragen.
Rasenflächen sollen nicht mehr als 50 % der Freifläche in Anspruch nehmen. Angrenzend an öffentliche Flächen und am Randbereich zur freien Landschaft sind Thujen nicht zulässig.

13. STRASSENBEGLEITGRÜN

Das Strassenbegleitgrün wird teilweise als Schotterrasen und teilweise mit einer Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgeführt.

14. OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Die öffentliche Grünfläche entlang dem Wambach wird als extensive Mähwiese ausgeführt. Der Grünstreifen hat eine Breite von 20m und soll max. 2x im Jahr gemäht werden.

15. PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Auf dieser Fläche darf keine Ackernutzung statt finden. Es soll dauerhaft Grünland entstehen (Wiese).

16. PFLANZLISTE

Grossbäume, Hochstamm StU 18/20cm

Acer platanoides - Spitzahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Juglans regia - Walnuß
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Kleinbäume, Hochstamm StU 14/16cm

Acer campestre - Feldahorn
Alnus incana - Grauerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Wildkirsche
Sorbus aucuparia - Gem. Eberesche

Sträucher bzw. Gehölz: 2xv., 80-100cm Höhe

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Wald Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gem. Liguster
Rosa canina - Hundsröse
Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes "AM WAMBACH" mit Grünordnung

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach Par. 4 BauNVO

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Grundflächenzahl max. 0,4

3.2 Geschossflächenzahl max. 0,8

4. BAUWEISE UND BAUGRENZE

o

offene Bauweise nach Par. 22, Abs. 2 BauNVO



Baugrenze



vorgeschlagene Fläche für das Wohnhaus



vorgeschlagene Fläche für die Garage



Firstriechung

Bei zusammengebauten Garagen ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze unmittelbar und in gleicher Weise anzubauen. Der Nachbauende hat sich an den Bestand zu orientieren.

5. GRÜNFLÄCHEN

5.1



Strassenbegleitgrün öffentlich

5.2



zu pflanzender Baum

5.3



zu pflanzender Strauch

5.4



private Grünfläche

5.5



öffentliche Grünfläche (extensive Mähwiese)

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1



Gehweg mit 1,50m Breite

6.2



Erschliessungsstrasse mit 4,50m Breite

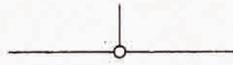
6.3



Garagenzufahrt

PLANLICHE HINWEISE

1. ZEICHENERKLÄRUNG



bestehende Grundstücksgrenze



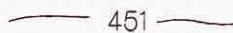
vorgeschlagene Grundstücksgrenze



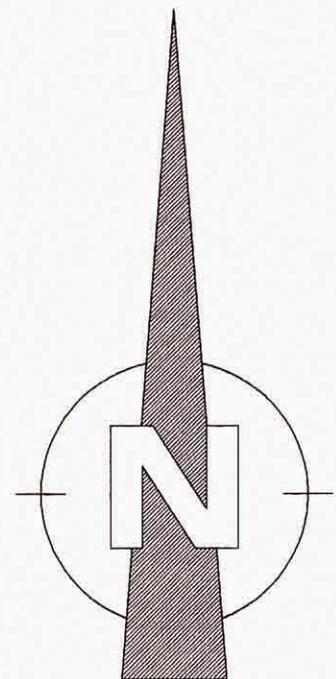
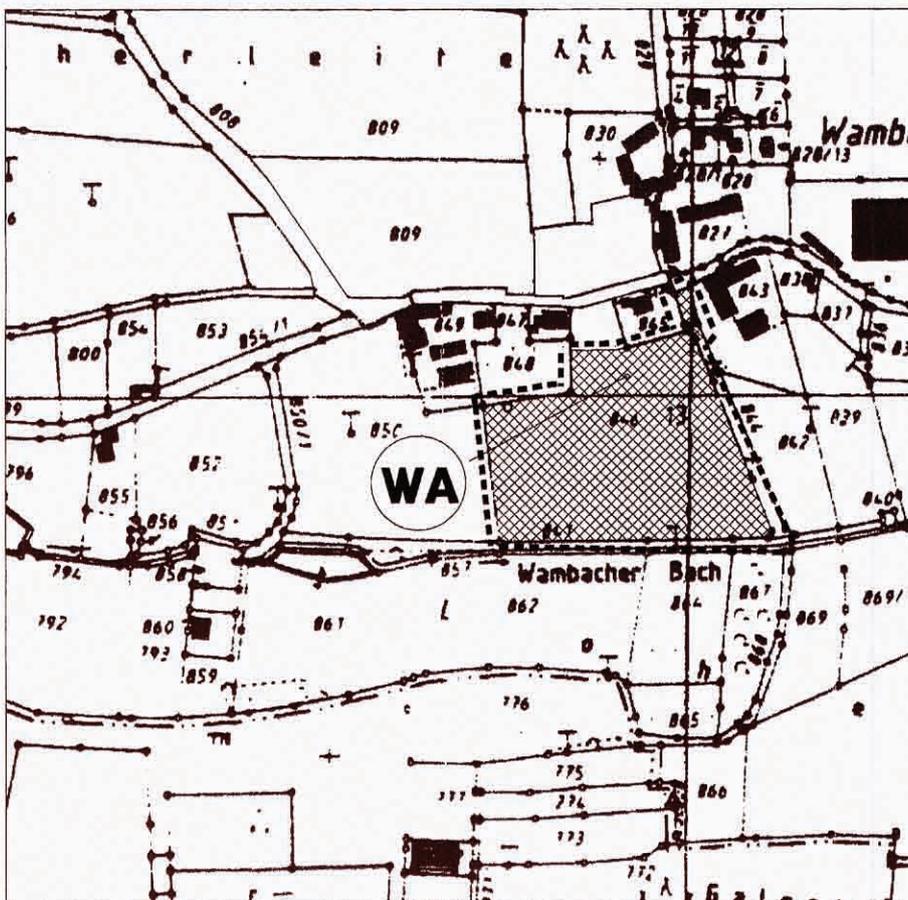
Numerierung der geplanten Parzellen

349/6

Flurstücksnummern



Höhenschichtlinien





WA
 OFFENE BAUWEISE
 GRZ 0.4 / GFZ 0.8
 max. II VOLLGESCHOSSE
 max. 2 WOHNUNGEN

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche, ca. 20m breit
 Nutzungseinstellung als extensive Mahwiese