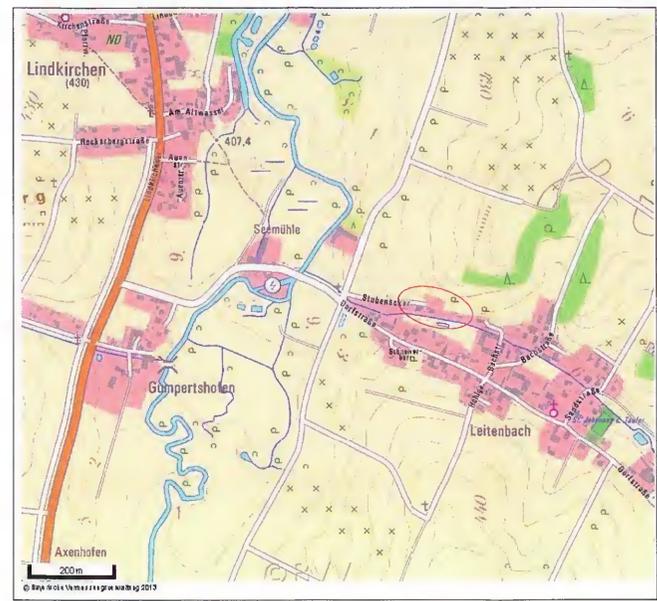


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
allgemeines Wohngebiet
"Stubenäcker" in Leitenbach
Stadt Mainburg, Lkr. Kelheim
in der Fassung vom 06.10.2014



B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - E+U Untergeschoss + Erdgeschoss
 - E+I Erdgeschoss + Obergeschoss
 - E+D Erdgeschoss + Dachgeschoss
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)
 - 3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zwei Vollgeschosse: hier
 - 3.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb der Baugebietes, hier Kniestockhöhe und Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 4.1 Baugrenze
 - 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 5.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - 5.3 Eigentümerweg
 - 5.4 Einfahrt
 - 6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - 6.1 Private Grünflächen
 - 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 7.2 Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - O = Überführung intensives Grünland in extensive Streuobstwiese
 - H = Überführung Acker in freiwachsende naturnahe Hecke als Randbegrenzung
 - 7.3 Zu erhaltender Baumbestand
 - 7.4 Zu pflanzender Baum 1. Ordnung, geringe Abweichung der Lage ist zulässig
 - 7.5 Kartierter Biotop (mit Nummer)
 - 8. Sonstige Planzeichen
 - 8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
 - 8.2 Garagen
 - 8.3 Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen: Von der Böschungsoberkante des Gewässers (Leitenbach) ist ein mindestens 10 m breiter Uferstreifen zu erhalten, der frei von Bebauung, Zäunen oder sonstigen abflussbehindernden Einbauten ist.
 - 8.4 Vermessung in Meter

Verfasser Bebauungsplan und Grünordnungsplan:

Ingenieurbüro NOVÁK + GÖTZ
Bahnhofstraße 17, 80408 Mainburg, Tel. 08751 / 810 450
Fax 08751 / 810 452

Dipl.-Ing. V. Bartoš, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Leutweinstraße 17, 81929 München, Tel. 089 / 820 26 52
Fax 089 / 203 237 52



C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Flurstücksnummer
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag neue Grundstücksgrenzen
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Vorschlag Gebäude mit Firstrichtung
- Flächennummer, z.B. 1
- Höhenlinien mit Höhenangabe in Meter über NN, z.B. 438,00 m über NN

A. PLANDARSTELLUNG



D. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Das Baugelände ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), als Höchstmaß 0,25
 - Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß 0,5
 - 2.1 für die Flächennummer 1 und 2 (E + I):
 - Dachform: Satteldach
 - Dachneigung: bis 38°
 - Organg: max. 2,00 m
 - Traufe: max. 1,00 m
 - Sockelhöhe: Talseitig an tiefster Stelle max. 30 cm ab fertigem Gelände ohne sichtbare Absetzung
 - Kniestock: max. 50 cm, gemessen von Rohdecke Oberkante bis OK Fußpfette
 - Traufhöhe: Talseitig max. 6,30 m ab gewachsenem Boden
 - 2.2 für die Flächennummer 3 und 4 (E + U)
 - Dachform: Satteldach
 - Dachneigung: max. 38°
 - Organg: max. 2,00 m
 - Traufe: max. 1,00 m
 - Sockelhöhe: Flächennummer 3 Talseitig an tiefster Stelle max. 30 cm ab fertigem Gelände ohne sichtbare Absetzung
 - Flächennummer 4 max. 30 cm bergseits
 - Fußbodenoberkante Erdgeschoss max. 30 cm über OK-Erschließungsweg (bergseits)
 - Kniestock: max. 50 cm, gemessen von Rohdecke Oberkante bis OK Fußpfette
 - Traufhöhe: talseitig max. 6,00 m (2 x 2,75 + 0,50)
 - 2.3 für die Flächennummer 5 und 6 (E + D):
 - Dachform: Satteldach
 - Dachneigung: max. 38°
 - Organg: max. 2,00 m
 - Traufe: max. 1,00 m
 - Sockelhöhe: max. 30 cm bergseits
 - Fußbodenoberkante Erdgeschoss max. 30 cm über OK-Erschließungsweg
 - Kniestock: max. 1,60 cm, gemessen von Rohdecke Oberkante bis OK Fußpfette
 - Traufhöhe: bergseitig max. 4,60 m
- Bauweise
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) - nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Dächer
 - 4.1 Als Dachform für das Hauptgebäude ist nur ein symmetrisches Satteldach zulässig.
 - 4.2 Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer, aber nur mit extensiver Begrünung zugelassen. Die extensive Dachbegrünung kann nur bei Energiegewinnungsanlagen (Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren) entfallen.
 - 4.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Einfriedungen
 - 5.1 Es sind nur offene, sockellose Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,10 m zulässig. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere (z.B. Igel) ist zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Erreich/befestigte Fläche ein mind. 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedung einzuhalten. Alternativ kann an jeder Grundstückseite je 10 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlass ausgeführt werden.
 - 5.2 Die Garagenzufahrten bzw. Garagenvorplätze sowie am Erschließungsweg angeordnete Stellplätze dürfen in der Tiefe von 5,0 m nicht eingezäunt werden.
- Sonstiges
 - 6.1 Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten muss bei den Flächennummern 1-3 in Zisternen auf dem Privatgrundstück gesammelt, zur Brauchwassernutzung herangezogen und bei versickerungsfähigem Untergrund auf dem Grundstück dezentral über die belebte Bodenzone versickert werden. Das Niederschlagswasser wird möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über eine breitflächige Versickerung dem Untergrund zugeführt. Eine ausreichende Sickerfähigkeit ist im Vorfeld nachzuweisen. Das verbleibende Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, ist über den nördlich des Weges „Stubenäcker“ gelegenen Graben dem Leitenbach zuzuleiten.
 - 6.2 Die Stellplätze, Garagenvorplätze, Garagenzufahrten und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.
 - 6.3 Bei Garagen darf die maximale Wandhöhe von 3,0 m im Mittel ab natürlichem Gelände, nicht überschritten werden.
 - 6.4 Um Abgrabungen zu begrenzen dürfen bei der Flächennummer 1-3 die Garagenvorplätze bzw. Garagenzufahrten ein Mindestlängsgefälle von 6 % nicht unterschreiten.
 - 6.5 Sofern Hangwasser / Schichtwasser / Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.
 - 6.6 Auf Grund der Geländeneigung ist bei Niederschlägen mit oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser und Erosion bzw. Überflutungen zu rechnen. Das abfließende Niederschlagswasser darf nicht zu Lasten Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.
- Freiflächen und Grünordnung
 - Der Grünordnungsplan ist als verbindlicher Bestandteil in den Bebauungsplan eingearbeitet.
 - 7.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form zu erhalten. Erdaufhäufungen und Abgrabungen über 50 cm sind unzulässig. Unterkellerungen des Gartens und der Terrasse außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.
 - 7.2 Für Art und Größe der neu zu pflanzenden Bäume gelten folgende Festsetzungen:
 - Bäume 1. Ordnung (20-40 m)
 - Fraxinus excelsior Esche
 - Prunus avium Vogel-Kirsche
 - Quercus robur Eiche
 - Tilia cordata Winter-Linde
 - Bäume 2. und 3. Ordnung (7-20 m)
 - Mittelgroße Bäume
 - Carpinus betulus Halnbuche

Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn 'Emerald Queen'
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Einblättrige Esche
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche

Kleinkronige Bäume in Vor- und Hausgärten	Feldahorn
Acer campestre	Mährische Eberesche
Sorbus aucuparia 'Moravica'	Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia	

7.3 Abschirmende Strauchpflanzung zur Eingrünung der Zäune
Pflanzengrößen: 2 x v., Büsche 80 - 125 cm
Pflanzung folgender Arten:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Europäischer Pfefenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Wintergrüner Liguster
Symphoricarpos chenaultii	Purpurbeere

7.4 In den privaten Hausgärten ist je 200 qm un bebauter Grundstücksfläche ein einheimischer kleinkroniger Laubbaum, bevorzugt Obstgehölze, zu pflanzen. Die in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden angerechnet.

7.5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Maßnahmen auf Ausgleichsflächen

Neuanlage Streuobstwiese
Im Bereich der mit O in Raute bezeichneten Flächen ist eine Streuobstwiese neu anzulegen. Hierzu ist die Fläche mit Obstbäumen regionaltypischer Sorten zu bepflanzen (Pflanzdichte im Mittel 1 Baum je 100 qm, Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 8 - 12 m, Hochstamm H 3xv, STU 8 - 10 cm, ohne Ballen). Pflege der Wiesenfläche: 2xige Mahd pro Jahr, Mähgut entfernen, Zeitpunkt Ende Juni und Ende Oktober, oder Beweidung. Die Beweidung darf nur sehr kurzzeitig und intensiv erfolgen, die Zahl der Mufflonschafe ist auf 4 Stück begrenzt. Keine Kunstdüngung sowie Silagesickerstoffe, Abwasser- oder Klärschlamm, kein Pflanzenschutz.

Neuanlage freiwachsende Hecke als Randbegrenzung
Im Bereich der mit H in Raute bezeichneten Ackerflächen ist eine freiwachsende naturnahe Hecke als Randbegrenzung zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche im Pflanzreifer von 1,50 x 1,50 m zu bepflanzen, Anzahl der Pflanzreihen mind. 2, Breite der Hecke mind. 4 m. Der Baumanteil ist max. 10 %. Qualitätsmerkmal: leichte Sträucher, mind. 80 - 100 cm und leichte Heister, mind. 125 - 150 cm (zwingend autochthone Pflanzware, Herkunftsregion 9, Molassehügelland; entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden).

Die Artenauswahl gem. folgender Liste:

Sträucher, Qualitätsmerkmal: leichte Sträucher, mind. 80 - 100 cm	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundrose
Rosa majalis	Zimtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Heister Anteil 10 %, Qualitätsmerkmal: leichte Heister, mind. 125 - 150 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

E. Hinweise durch Text

- Denkmalschutz
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG:
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.
- Müllentsorgung
Die Abfallbehälter sämtlicher am Stubenäcker anliegender Wohngrundstücke müssen zum Entleerungstag an der Einmündung zur Gemeindeverbindungsstraße nach Unterrangenbach bereitgestellt werden.

F. Verfahrensmerkmale

- Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadt Mainburg am 03.07.2013 gefasst und am 18.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1. BauGB).
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vor-entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2013 hat in der Zeit vom 22.01.2014 bis 21.02.2014 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2013 hat in der Zeit vom 16.01.2014 bis 21.02.2014 stattgefunden.
Die öffentliche Auslegung des von der Stadt Mainburg gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 03.07.2013 hat in der Zeit vom 10.07.2014 bis 18.08.2014 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Beteiligung der Behörden zum von der Stadt Mainburg gebilligten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 03.07.2013 hat in der Zeit vom 10.07.2014 bis 18.08.2014 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Satzungsbeschluss
Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 06.10.2014 den Bebauungsplan in der Fassung vom 06.10.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayVO als Satzung beschlossen.
- Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
Mainburg, den **04. März 2015**
- Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde am **05. März 2015** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich (Hallerauer Zeitung, Amtsblatt) bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Mainburg, den **06. März 2015**

