



# Stadt Mainburg

## Bebauungsplan

### "An der Sandolfstraße"

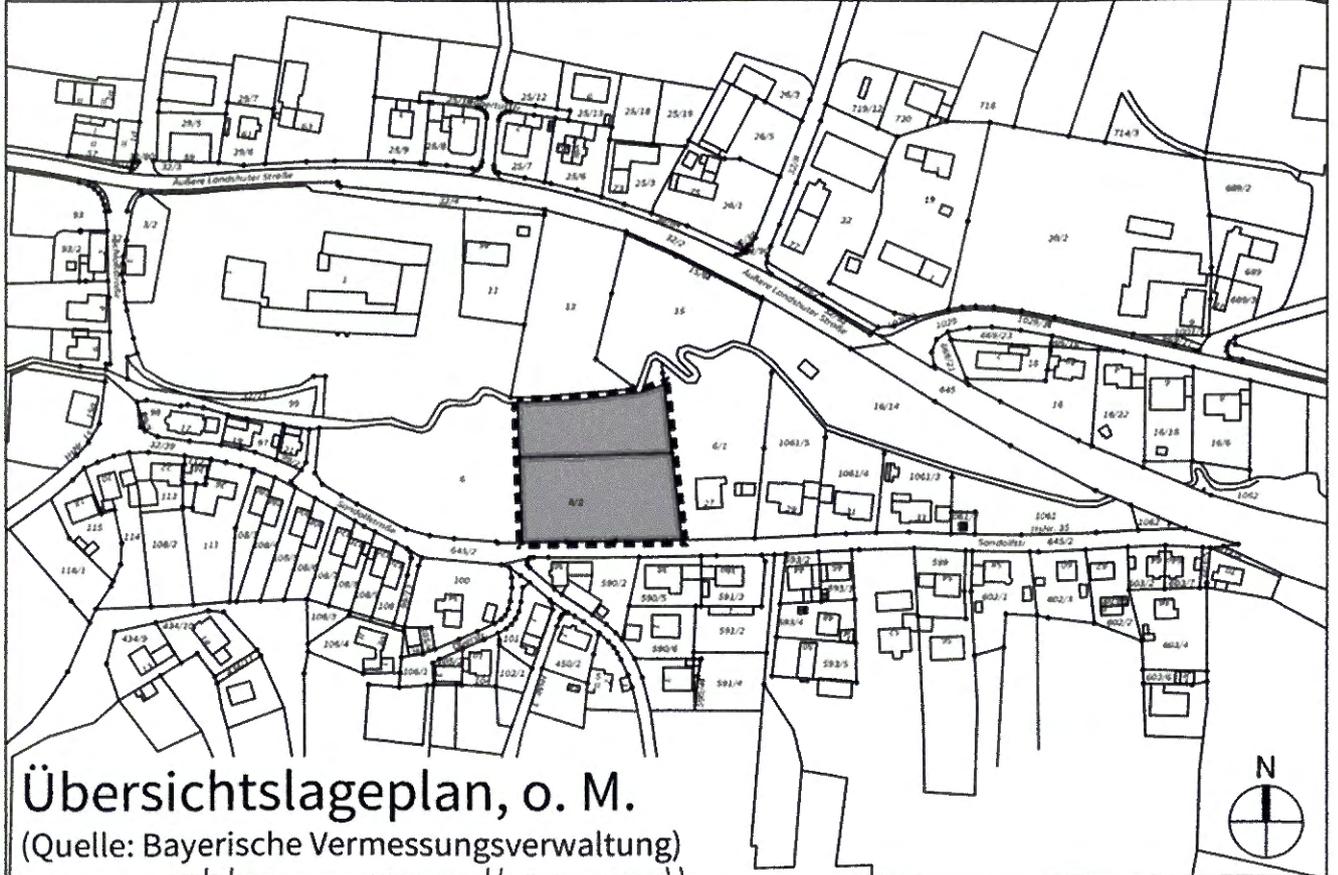
#### 1. Änderung

Landratsamt Kelheim

Eing.: 29. April 2022

AP: 333

Bell:



DIE ENTWURFSVERFASSER  
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 09.02.2022

BEBAUUNGSPLAN  
WOLFGANG EICHENSEHER  
EICHENSEHER INGENIEURE GMBH  
LUITPOLDSTRASSE 2A  
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

GRÜNORDNUNGSPLAN  
NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
MARIENSTRASSE 7  
85298 SCHEYERN





# F.) Verfahrensvermerke rechtsverbindliche Fassung

1. Der Stadtrat der Stadt Mainburg hat in seiner Sitzung am 18.05.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans "An der Sandolfstraße" im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2021 hat in der Zeit vom 09.06.2021 bis 14.07.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2021 hat in der Zeit vom 09.06.2021 bis 14.07.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2021 bis 19.01.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2021 bis 19.01.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 09.02.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.02.2022 als Satzung beschlossen.

Mainburg, 01.04.2022



(Helmut Fichtner, 1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Mainburg, 01.04.2022



(Helmut Fichtner, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05.04.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich (Hallertauer Zeitung und Homepage) bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.

Mainburg, 06.04.2022



(Helmut Fichtner, 1. Bürgermeister)

# Bebauungsplan "An der Sandolfstraße" 1. Änderung

## Präambel

Die Stadt Mainburg erlässt aufgrund

- des § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. 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),
- Der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung

**die 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Sandolfstraße“**  
als

## SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) Planzeichnung**
- B.) Festsetzungen durch Planzeichen**
- C.) Hinweise durch Planzeichen**
- D.) Festsetzungen durch Text**
- E.) Hinweise durch Text**
- F.) Verfahrensvermerke**

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigelegt.

Anlagen:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP (Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt-Stadtplaner vom 09.02.2022)
- Hydraulischer Nachweis (WipflerP PLAN Planungsgesellschaft mbH vom 13.09.2021)
- geotechnischer Bericht (IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 02.09.2021)

Innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt diese 1. Änderung den rechtskräftigen Bebauungsplan "An der Sandolfstraße" vollständig.

## D.) Festsetzungen durch Text

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

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

#### 1.2 Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Rohfußbodens Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 25 cm überschritten oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage des Rohfußbodens Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Bauantrag des Einzelbauvorhabens maßgebend.

#### 2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz BauNVO benannten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.

#### 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung.

### 3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Bauräumen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.1 können Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden. Darüber hinaus ist eine Nebenanlage als Gartenhäuschen pro Garten einer Wohnung zulässig. Die Fläche dieser Gartenhäuschen darf jeweils max. 9,0 m<sup>2</sup> betragen, ihre Höhe max. 2,5 m.



## 4. Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Für die zulässige Gebäudestellung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend. Die Gebäudestellung gilt noch als eingehalten, wenn von der Darstellung in der Planzeichnung bis 5° abgewichen wird. Für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Querbauten, Anbauten, angebaute Garagen, etc. gelten die Firstrichtungspfeile nicht.
- 4.2 Die Baukörper sind deutlich rechteckig zu gestalten. Ein Seitenverhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite von mindestens 1,2:1 ist einzuhalten.

## 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art 81 Abs. 1 BayBO)

### 5.1 Dachgestaltung

#### Dachform Hauptdach

Es sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis max. 40° zulässig.

#### Dachdeckung Hauptdach

Es sind rote, rotbraune oder schwarze Dachziegel zulässig.

#### Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze, Anbauten

Die Dächer sind auch in anderer Dachform, -neigung und -deckung als das Hauptdach zulässig.

### 5.2 Fassadengestaltung

Zur Fassadengestaltung sind nur helle Anstriche bzw. Bekleidungen sowie naturbelassene Holzverschalungen zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Glasfassaden sind zulässig.

Dunkle Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.

### 5.3 Außengestaltung

#### 5.3.1 Stellplätze, Zufahrten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 5 BayBO)

Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Im Plangebiet sind maximal 4 Zufahrten mit je einer maximalen Breite von 7 m zulässig.

#### 5.3.2 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig und ohne Sockel auszubilden.

#### 5.3.3 Geländeveränderungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Abgrabungen sind bis 2,0 m und Auffüllungen sind bis maximal 3,0 m vom natürlichen Gelände zulässig.

#### 5.3.4 Stützwände

Stützwände sind im Plangebiet allgemein zulässig und dürfen eine Ansichtshöhe von 1,5 m nicht überschreiten. Grenzständige Stützwände sind nur zulässig, soweit sie zur Herstellung der Zufahrten des Grundstücks erforderlich sind.

#### 5.3.5 Böschungen

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,0 m aufweisen.

## 6. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig und der Dachneigung anzupassen.

Auf Flachdächern dürfen die Anlagen aufgeständert werden, jedoch die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen.



## 7. Unterirdische Bauwerke: Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Grenze für Tiefgaragen nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.4 zulässig. Die Deckenoberkante unterirdischer Bauwerke außerhalb von oberirdischen Gebäuden ist mindestens auf 40 cm unter das fertige Geländeniveau abzusenken.

## 8. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 9. Grünordnung

### 9.1 Private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes nach Festsetzung durch Planzeichen B.4.1

Diese Grünflächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen B.4.3 und der Festsetzungen durch Text unter Punkt D.9.4 mit Bäumen zu bepflanzen.

Im Bereich dieser Fläche sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zulässig; keine Geländeauffüllungen, keine Herstellung von baulichen Anlagen, Zufahrten und Wegen, keine Einfriedungen.

Im übrigen gelten die Entwicklungsziele und Herstellungs-/Pflegemaßnahmen gemäß Festsetzung durch Text D.9.2:

### 9.2 Private Grundstücksfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (nach Festsetzung durch Planzeichen B.4.2)

(Größe der Ausgleichsfläche: 1.842 m<sup>2</sup> auf Teilfläche der Fl.-Nr. 6 Gemarkung Sandelzhausen)

Entwicklungsziel: Seggen- und binsenreiche Nasswiese (Biotoptyp GN),

Entwicklungsdauer 15 Jahre.

Pflegemaßnahmen: verpflichtende zweimalige Mahd pro Jahr. Erster Schnitt Ende Juni / Anfang Juli, zweiter Schnitt 8-10 Wochen später. Bei jedem Mahddurchgang sind auf 10-20% der Fläche wechselnde Brachestreifen vorzusehen. Auf diesen Flächen ist das vorhandene Grünland zu erhalten und zu entwickeln. Anfallendes Mähgut ist abzutransportieren und einer fachgerechten Verwendung zuzuführen, auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Im Bereich dieser Fläche sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zulässig; keine Geländeauffüllungen, keine Herstellung von baulichen Anlagen, Zufahrten und Wegen, keine Einfriedungen.

### 9.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Befestigte Flächen für Zufahrten, Pkw- und Fahrradstellplätze, Terrassen und private Zuwegungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Verbleibende, nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Rasen-/Wiesenfläche anzusäen, bzw. mit Gehölz- oder Staudenpflanzung flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.



#### 9.4 Anpflanzung von Einzelbäumen nach Festsetzung durch Planzeichen B.4.3

##### Artenauswahl:

heimische, standortgerechte Laubbaumarten

*Acer campestre* (Feld-Ahorn)

*Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)

*Carpinus betulus* (Hainbuche)

*Quercus robur* (Stiel-Eiche)

*Tilia cordata* (Winter-Linde)

*Ulmus laevis* (Flatter-Ulme)

*Ulmus minor* (Feld-Ulme)

an den Klimawandel angepasste Laubbaumarten (sog. „Klimabaum“) 1. oder 2. Wuchsordnung, (z.B.):

*Acer freemannii* 'Autumn Blaze' (Herbst-Flammen-Ahorn)

*Alnus spaethii* (Purpur-Erle)

*Fraxinus pennsylvanica* 'Summit' (Grün-Esche)

*Gleditsia triacanthos* 'Skyline' (Gleditschie)

*Liquidambar styraciflua* 'Worplesdon' (Amberbaum)

*Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche)

*Pyrus calleryana* 'Chanticleer' (Stadt-Birne)

*Sophora japonica* 'Regent' (Schnurbaum)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

(vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden)

#### 9.5 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der

Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind

fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen.

Pflanzenausfälle sind umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

## E.) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
3. Bedingt durch die Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen - auch nachts und an Wochenenden - zu rechnen.
4. Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.
5. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt zu beantragen.
6. Artenschutz  
Die in den Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung / saP (Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt-Stadtplaner, vom 09.02.2022) enthaltenen Maßnahmen sind zu beachten.  
Vermeidungsmaßnahme V1:  
Bei Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeit ist das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten zu prüfen. Sollten Anzeichen für eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Vogelarten der Agrarflur (z. B. Feldlerche) bestehen, so sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sollte die Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen dem 1. August und dem 28./29. Februar erfolgen.  
In anderen Zeiträumen ist die Kontrolle eigenverantwortlich durchzuführen und zu dokumentieren. Bei Anzeichen artenschutzrechtlicher Konflikte ist ein fachlich qualifizierter Gutachter einzuschalten.  
Vermeidungsmaßnahme V2:  
Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
7. Die festgesetzte „Private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes“ (B.4.1 / D.9.1) und die festgesetzte „Private Grundstücksfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (B.4.2 / D.9.2) müssen während der Bauphase vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Insbesondere das Befahren mit Baufahrzeugen oder die Nutzung als Lagerplatz sind auszuschließen. Mögliche Lösungen sind z. B. temporäre Absperrungen und Einweisung der Baufirmen.

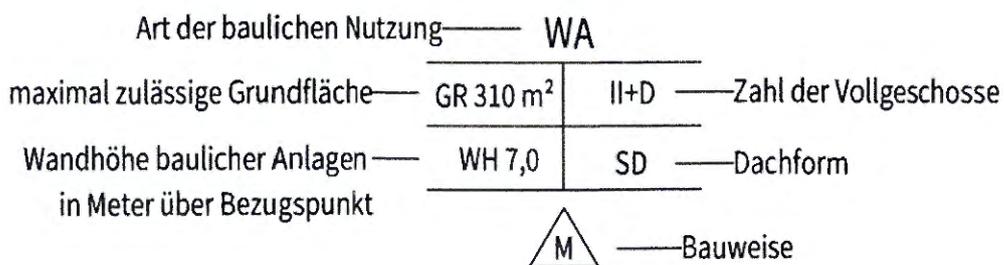
## B.) Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.2  $\frac{WA}{6 Wo}$  Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude

### 2. Maß der baulichen Nutzung

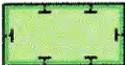
- 2.1 GR 310 m<sup>2</sup> Grundfläche (je Baufenster)
- 2.2 II+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig)
- 2.3 WH 7,0 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
- 2.4  $\nabla E 433,4$  Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen  
in Meter über Normalhöhennull Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss
- 2.5 SD Satteldach, Dachneigung 35° - 40°
- 2.6 Nutzungsschablone:



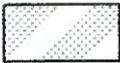
### 3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1  nur Mehrfamilienhäuser zulässig
- 3.2  Baugrenze

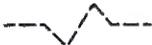
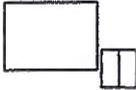
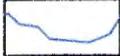
## 4. Grünflächen, Bäume, Sträucher

- 4.1  Private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes
- 4.2  Private Grundstücksfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
- 4.3  Anpflanzung von Einzelbäumen:  
H = heimische Baumarten 1. oder 2. Wuchsordnung  
K = an den Klimawandel angepasste Baumarten (sog. "Klimabäume")  
gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.4

## 5. Sonstige Planzeichen

- 5.1  Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 5.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 5.3  Firstverlauf (Abweichung bis 5° zulässig)
- 5.4  Grenze für die Zulässigkeit von unterirdischen Bauwerken: Tiefgarage

## C.) Hinweise durch Planzeichen

1.  geplante Grundstücksgrenzen
2.  bestehende Grundstücksgrenzen
3.  Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
4. z.B. 480/1 Flurstücksnummer
5.  geplante Baukörper mit Firstrichtung und geplante Stellplätze
6.  festgesetztes Überschwemmungsgebiet und Hochwassergefahrenflächen HQ100 (ca. Lage)
8.  Biotop gemäß der amtlichen Biotopkartierung von Bayern

amtlich kartiertes Biotop  
Nr. 7336-0150-001  
Sandelbach und seine Wiesenauen  
im Ortsbereich von Sandelzhausen

WA	
GR 310 m <sup>2</sup>	II+D
WH 7,0	SD
△ M	



# A.) Planzeichnung, M 1:500

(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

