

**Bebauungsplan Hugelstrae in Sandelzhausen  
M 1:1000**



**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 1.1 Geltungsbereich  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 1.2 Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausgeschlossen
  - 1.3 Maß der baulichen Nutzung  
Überbaubare Grundstucksfache  
Baugrenze  
Geschossigkeit festgesetzte Höhe oder NW  
E=1 440,00 m  NW
  - 1.4 Verkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (neu)  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (bestehend)  
Müllsammelplache
  - 1.5 Grünflächen  
Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB), Ausgleichsfläche  
Öffentliche Grünfläche im Norden von 588/4
- DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)**  
vorgeschlagene Grundstücksteilung (Parzellierung)
- 689 m² Grundstucksgroe
  - Wohngebäude
  - Garage
  - Garagen- / Stellplatzzufahrt
  - Parzellierung
  - Grundstück
  - private Erschließungsfläche
  - Bäume geplant (je Hausgarten 1 Baum Arten siehe Pflanzenliste)
  - Ortsrandgrunung
- PLANGRUNDLAGE**
- best. Flurstücksgrenze
  - 1889 best. Flurnummern
  - best. Wohngebäude
  - best. Nebengebäude
  - Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN
  - Bezugshöhe Kanaldeckel

- 2.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT NACH ART 81 BayBO § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Dachform, Dachneigung: Satteldach max 22°-32° Dachneigung Walmdach / Zeltdach mit 15°-30° Pultdach mit max. 10° Dachneigung Flachdach mit max. 5° Dachneigung
- Dachüberstand: giebelseitig (Ortgang) max. 40 cm, traufseitig max. 60 cm
- Dacheindeckung: Flannen- oder Fiberschwanzdeckung
- 2.4 BAUWEISE  
Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 2.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTUCKSFACHE  
Die überbaubare Grundstucksfache gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 10 BauGB ist durch die Baugrenzen festgesetzt. Für die Abstandflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen gem. Art.6 BayBO.
- 2.6 GARAGEN  
Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,00 m frei gehalten werden (Stauraum als Garagenzufahrt). Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Ansonsten sind die Dachformen dem Hauptgebäude anzupassen. Die Dachneigungen können dabei unter den Festsetzungen für das Hauptgebäude bleiben, dürfen diese aber nicht berschreiten. Bei zusammengebaute Garagen müssen die Dachformen aufeinander angepasst werden.
- 2.7 NEBENGEBAUDE  
Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.
- 2.8 STELLPLÄTZE  
Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen. Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 2.9 ABFALLRECHT  
Es sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen.
- 2.10 ABWASSERBESEITIGUNG  
SCHMUTZWASSER  
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.  
NIEDERSCHLAGSWASSER  
Das hydraulische Gutachten zeigt mehrere Möglichkeiten der Rückhaltung von Niederschlagswasser auf. Durch private Rückhalte- und Versickerungsmöglichkeiten wird das anfallende Niederschlagswasser und das von außen kommende Hangwasser vor dem Trennsystem aufgefangen. Die Abbildung zeigt die Lage des 150 m² großen Regenrückhaltebeckens. Die Stellplätze und Zufahrten sind als wasserdurchlässige Flächen auszuführen. Im Zuge der Erschließungsplanung ist das Entwassungskonzept mit allen betroffenen Ämtern und Behörden abzustimmen. Abflusswege müssen freigehalten, gesichert oder ersetzt werden. Es müssen ausreichend große Zisternen für die private Wasserrückhaltung gebaut werden.
- 2.11 AUFFÜLLUNG/ABGRABUNGEN  
Auffüllungen und Abgrabungen max. 1,50 m Stützmauern an den Grundstücksgrenzen max. 1,20 m Höhe mit Geländer zulässig.
- 2.12 EINFRIEDRUNGEN  
Um die Zerschneidung von Lebensräumen zu reduzieren und die Durchgängigkeit von Wohngebieten für Kleintiere zu ermöglichen wird ein Verbot von Zaunsockeln festgeschrieben. Mindestens 10 cm Abstand zur Bodenoberkante.
- 2.13 HOCHWASSERRISIKOMANAGEMENT  
Wohngebäude sind bis mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellerangangsturen müssen wasserdicht und / oder mit Aufkantung (z.B. Lichtschächten) ausgeführt werden.  
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.  
In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.
- 3. GRÜNORDNUNG  
3.1 BODENSCHUTZ  
Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und baureif zu lagern, um für spätere Humusierung der Pflanzflächen verwendet zu werden. Er ist in seiner ganzen Stärke abzutragen und in Mieten mit max. 3,00m Basisbreite und max. 1,50m Höhe zu lagern. Bei länger Lagerung des Oberbodens sind die Oberflächen mit Leguminosenmischungen anzuseen. Grundsätzlich ist die Oberfläche so wenig wie möglich zu versiegeln. Im Sinne des Bodenschutzes ist einer wasserdurchlässigen Befestigung der Vorrang einzuräumen.
- 3.2 Je Grundstück ist mindestens ein Laubbbaum gemäß Artenliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Es gelten die Mindestpflanzqualitaten der Artenliste.
- 3.3 Der erforderliche Ausgleich für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft ist auf einer Teilfläche der Nr. 589/2 zu erbringen. Maßnahmen: Aufbau eines Waldmantels  
Entwicklungsziel: Waldmantel W12 BayKompV
- 3.4 PFLANZLISTE FÜR NEUPFLANZUNGEN  
BÄUME - Auswahl (für Hausgärten)  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Tilia cordata - Winterlinde  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Acer campestre - Feldahorn  
Prunus in Arten - Kirschen  
Obstbäume  
Pflanzenqualifikation: Hochstamm 3 x v., SU Mindestens 14/16  
BÄUME (für Ausgleichsfläche)  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Tilia cordata - Winterlinde  
Quercus robur - Eiche  
Fagus sylvatica - Buche  
Pflanzenqualifikation: Hochstamm 3 x v., SU Mindestens 18/20  
STRÄUCHER  
Sambucus racemosa - Traubenholunder  
Sorbus aucuparia - Gem. Eberesche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn  
Salix caprea - Sal-Weide  
Corylus avellana - Haselnuss  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Viburnum lantana - Gew. Schneeball  
Pflanzenqualifikation: Sträucher 2 x v., Höhe 60 / 100 cm, Pflanzabstand 150 x 150 cm Sträucher in Gruppen von 5 bis 9 Stück pflanzen.  
Für die Bepflanzung sind ausschließlich gebietsheimische (autochthone) Gehölzarten zulässig

**TEXTLICHE HINWEISE**

- 4.1 GRUNDWASSER  
Sofern Grund-, Hang- bzw. Schichtwasser 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 Bauwerkserhaltungen gem. Art. 15 BayWG wird hingewiesen. Hangwasser darf nicht zum Nachteil Drittel umgeleitet werden.
- 4.2 OBJEKTSCHUTZ/HEIZÖLVERBRAUCHERANLAGEN  
Die Hinweise zum Objektschutz und baulichen Vororge gibt die Hochwassererschließung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), verfügbar im Internet unter: [https://www.fib-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08\\_Hochwassererschließung/7\\_Aufl.pdf](https://www.fib-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08_Hochwassererschließung/7_Aufl.pdf)
- 4.3 REGENERATIVE ENERGIEERZEUGUNG  
Die Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik wird empfohlen.
- 4.4 IMMISSIONSSCHUTZ WÄRMEPUMPEN  
Die Wärmepumpe ist so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Larmchutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führt. Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionsrichtwerte im Allgemeinen Wohngebiet nicht berschreiten.
- 4.5 LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN  
An den Geltungsbereich grenzen intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen. Von den Flächen gehen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch aus. Zukünftig muss auch wie bisher mit der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwerkserhaltungen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten. Die mit den Emissionen verbundenen Tätigkeiten auf den betroffenen Feldern sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser Flächen zu akzeptieren.
- 4.6 LÖSCHWASSERVERSORGUNG  
Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet.
- 4.7 DENKMALSCHUTZ  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 i. BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalgeschutzbehörde zu beantragen ist. Sollten bei Bauarbeiten unbekannt Bodendenkmäler sichtbar werden, muss gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde davon unterrichtet werden. 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.
- 4.8 ABWASSERBESEITIGUNG  
Schmutzwasser  
Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle ist zu überprüfen.  
Schmutzwasser nach örtlicher Satzung und DIN 1986 und DIN EN 752  
Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.
- 4.9 HOCHWASSERRISIKOMANAGEMENT  
Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:  
Infolge von Starkregeneignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Im Schaden zu vermeiden, sind bauliche Vororgemanahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abflieendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Dies liegt in der Verantwortung der Eigentümer.  
Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.
- 4.10 KABELHAUSANSCHLÜSSE  
Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einfuhrungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

**VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.11.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich in der Hallertauer Zeitung und im Internet bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.11.2020 hat in der Zeit vom 21.12.2020 bis 01.02.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.11.2021 hat in der Zeit vom 21.12.2020 bis 01.02.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2022 bis 03.08.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2022 bis 03.08.2022 öffentlich ausgestellt.
6. Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 15.09.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.09.2022 als Sitzung beschlossen.

..... den .....

Stadt Mainburg (Siegel)

Helmut Fichtner  
Bürgermeister

..... den .....

Stadt Mainburg (Siegel)

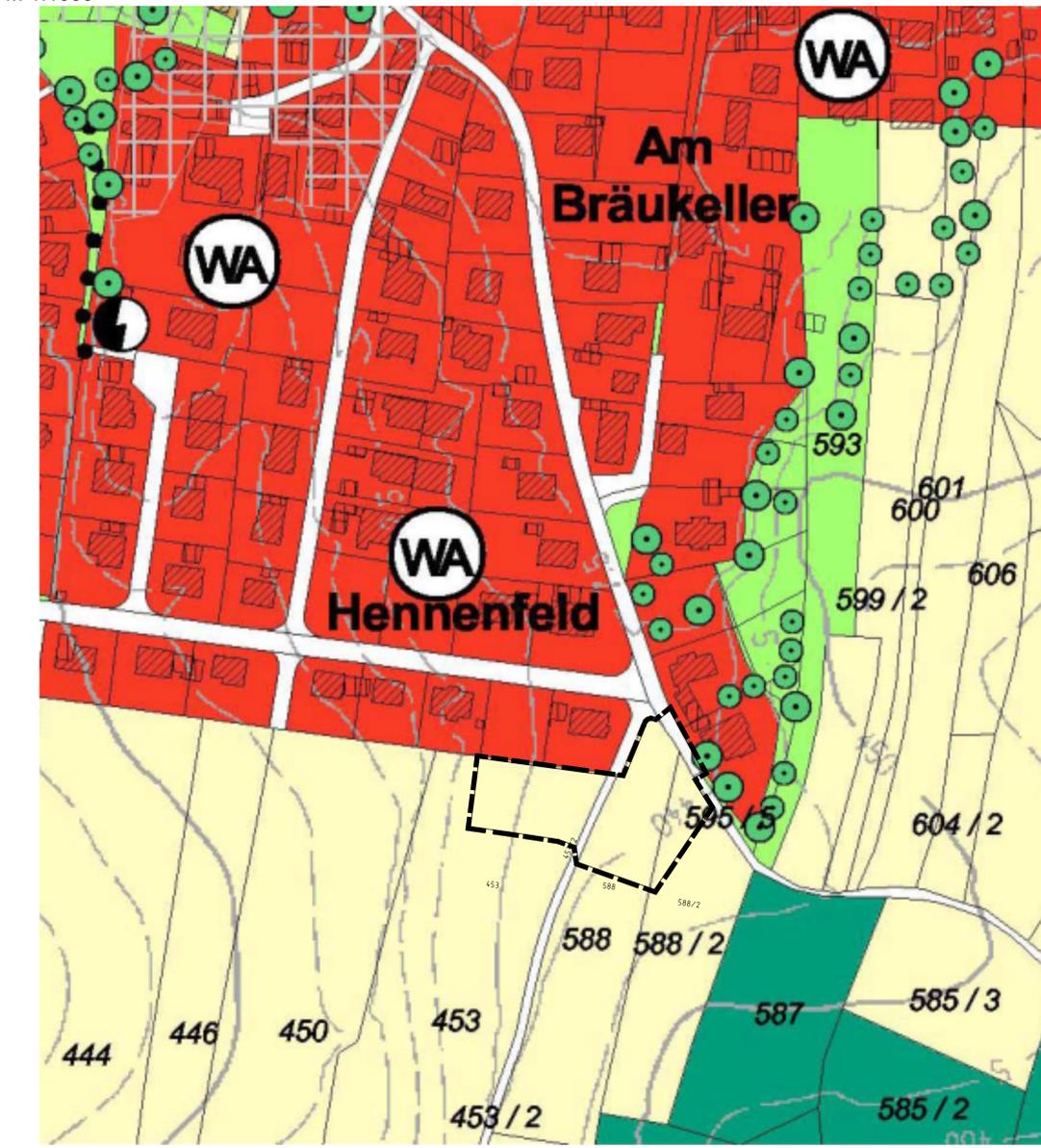
Helmut Fichtner  
Bürgermeister

..... den .....

Stadt Mainburg (Siegel)

Helmut Fichtner  
Bürgermeister

**Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan  
M 1:1000**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 BAUGB, § 1 BAUNVO)  
Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausgeschlossen
- 2.2 MAS DER BAULICHEN NUTZUNG  
Grundflächenzahl: max. 0,4  
Geschossflächenzahl: max. 0,8  
Vollgeschosse: max. 2 Vollgeschosse (das DG darf ausgebaut werden, mit einem Kniestock von 0,25 cm.)  
Haustyp: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Wohngebäude: max. E + I Erdgeschoss und Obergeschoss  
Eine niedrigere Bebauung ist gestattet. (EG+DG / EG)  
Wohnheiten: max. 2 WE pro Einzelhaus, max. 1 WE pro Doppelhausstulle  
Wandhöhe: bei E + I max. 6,50 m ab OK FFB  
Bezugspunkt = festgesetzte Höhe in Metern über NN +/- 0,80 m

- BÄUME - Auswahl (für Hausgärten)  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Tilia cordata - Winterlinde  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Acer campestre - Feldahorn  
Prunus in Arten - Kirschen  
Obstbäume  
Pflanzenqualifikation: Hochstamm 3 x v., SU Mindestens 14/16  
BÄUME (für Ausgleichsfläche)  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Tilia cordata - Winterlinde  
Quercus robur - Eiche  
Fagus sylvatica - Buche  
Pflanzenqualifikation: Hochstamm 3 x v., SU Mindestens 18/20  
STRÄUCHER  
Sambucus racemosa - Traubenholunder  
Sorbus aucuparia - Gem. Eberesche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn  
Salix caprea - Sal-Weide  
Corylus avellana - Haselnuss  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Viburnum lantana - Gew. Schneeball  
Pflanzenqualifikation: Sträucher 2 x v., Höhe 60 / 100 cm, Pflanzabstand 150 x 150 cm Sträucher in Gruppen von 5 bis 9 Stück pflanzen.  
Für die Bepflanzung sind ausschließlich gebietsheimische (autochthone) Gehölzarten zulässig

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „HUGELSTRAE“ IN SANDELZHAUSEN**

STADT LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK MAINBURG KELHEIM NIEDERBAYERN

ENDFASSUNG VOM 15.09.2022

**PRÄAMBEL:**  
Die Stadt Mainburg erlast gemäß des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 388, BayRS 2132-14) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 289), der Bauordnungsgewerordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) Art. 23 der Gemeindeförderung für den Freistaat Bayern (GF) vom 22.08.1999 (GVBl. S. 798, BayRS 2020-1-14) zuletzt geändert durch Art. 57 a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) und der Planzweihverordnung (PlanZv) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I 1902) diesen Bebauungsplan „Hugelstrae“ als Sitzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 15.09.2022 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung  
Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten  
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

