

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000 "UNTERWANGENBACH"

- farbig -

STADT
MAINBURG

REGIERUNGSBEZIRK
NIEDERBAYERN

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | <u>04.06.2002</u> |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) | |
| a) Zeitung | <u>14.12.2002</u> |
| b) Amtstafel | <u>14.12.2002</u> |
| 3. Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) | <u>19.12.2002</u> |
| 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | <u>02.01.2003</u> |
| 5. Billigungsbeschuß | <u>29.04.2003</u> |
| 6. Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | |
| a) Zeitung | <u>30.05.2003</u> - <u>31.05.2003</u> |
| b) Amtstafel | <u>12.07.2003</u> |
| 7. Auslegungszeit | <u>10.06.2003</u> - <u>11.07.2003</u> |
| 8. Abwägungsbeschuß (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) | <u>29.07.2003</u> |
| 9. Nach Ergänzung nochmalige Beteiligung (§ 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB) | <u>25.08.2003</u> - <u>19.09.2003</u> |
| 10. Satzungsbeschuß (§ 10 Abs. 1 BauGB) | <u>21.10.2003</u> |
| 11. Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit dem Bescheid vom <u>03.12.2003</u> Nr. <u>11-610</u> gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. | |

Kelheim, 03.12.2003



Dettenhofer
Dettenhofer
Regierungsrätin

Landratsamt Kelheim

12. Ausfertigung

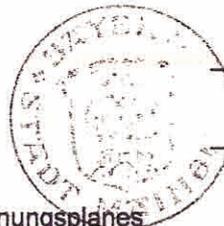
Mainburg, 11.12.2003

Hallertaner Zeitung / Amtstafeln

13. Bekanntmachung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

14. Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

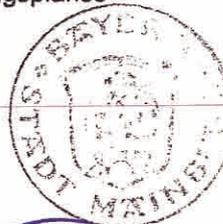
Mainburg, 16.12.2003



Egger
Egger, 1. Bürgermeister

15.12.2003

15.12.2003



Egger
Egger, 1. Bürgermeister

Planung:
Mainburg, 10.10.2002/Ho.
Geä.: 05.11.2002, 29.04.2003
Geä.: 24.07.2003/Ho.

Huber Martin (Dipl. Ing. für Bauwesen), Regensburgerstr. 24, 84048 Mainburg
Tel.: 08751/86 80-0, Fax.: 08751/86 80-80, e-mail: huber@ing-huber.com



Als Planungsunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1:1000 verwendet (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)! Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

I) PLANLICHE FESTSETZUNGEN


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
 Bebauungs- und Grünordnungsplanes "UNTERWANGENBACH"

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
 Ausnahme gemäß §4 Abs. 3 unzulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	Zahl der Vollgeschoss als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
0,6	Geschossflächenzahl als Höchstmaß

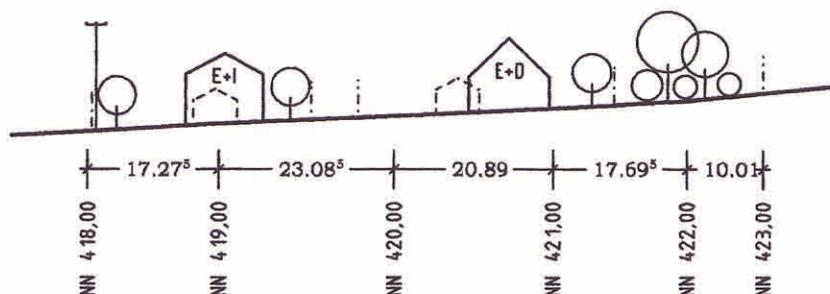
3. BAUWEISE UND BAUGRENZE

○	Offene Bauweise
---	Baugrenze
---	Baulinie
	Wohnhaus mit vorgeschlagener Firstrichtung Doppelhausbebauung ist unzulässig, außer bei Parz. 9 + 10.
	Garage bzw. Nebengebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung

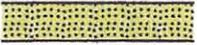
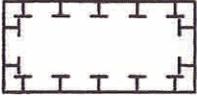
4. VERKEHRSFLÄCHE

—	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 5.50 m einschließlich niveaugleichem Gehweg (Breite ca. 1,50 m).

SCHNITT A-A M 1:1000

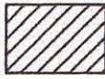


5. GRÜNFLÄCHE

	zu pflanzende öffentliche Bäume
	zu pflanzender Hausbaum
	6-reihige Bepflanzung als Abschirmung zum best. Hopfengarten
	zu pflanzender Strauch
	best. Strauch
	öffentliche Grünfläche mit Neubepflanzung
	öffentl. Grünfläche
	private Grünfläche
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche - abschirmende Grünfläche zum Hopfengarten)

II) PLANLICHE HINWEISE

6. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

	Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksteilung
962/5	best. Flurnummern
	best. Wohngebäude
	best. Nebengebäude
	Parzellierung
	best. Hopfengarten

III) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. WOHNGEBÄUDE

Firstrichtung:	Parallel zur Längsrichtung des Gebäudes, parallel oder senkrecht zur Straßenachse, bei zusammengebautem Wohnhaus mit der Garage ist die Firstrichtung der Garage senkrecht zum Wohnhaus möglich.
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	E + DG : 42° - 48° E + I : 22° - 28° , außer bei Parz. 13 : nur 22°
Dachgauben:	nur bei E+DG zulässig, max. 2 Gauben je Dachfläche, Breite der Dachgauben je Dachfläche : max. 1/3 der Gebäudelänge des Wohnhauses.
Zwerggiebel / Erker :	nur bei E+DG zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind, d.h. Breite max. 1/3 der Wandlänge des Wohnhauses.
Dachaufbauten :	Turmartige Dachaufbauten (Spitztürmchen sind unzulässig.
Sockel:	Sichtbarer Putzabsatz, max. 0,30 m ab fertigem Gelände, Gemessen am höchsten Geländepunkt am Wohngebäude.
Dachüberstand:	max. 0,60 m an Ortgang und Traufe zulässig max. 0,20 m über Balkonvorderseite
Wandhöhe:	bergseitig max. 4,20 m bei E + DG, gemessen ab natürlichem Gelände bergseitig max. 6,30 m bei E + I, gemessen ab natürlichem Gelände bergseitig max. 6,00 m bei E + I (nur Parz. 13) gemessen ab natürl. Gelände
Geschossigkeit:	E + DG max. II Vollgeschosse zulässig E + I max. II Vollgeschosse zulässig
Abstandsflächen:	Unabhängig von den planlichen Festsetzungen wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO angeordnet.
Aufschüttungen und Abgrabungen :	Zulässig sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 0,75 m.

8. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 14 BauNVO)

- Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Firstrichtung dem Hauptgebäude anzupassen, Dachneigung max. 22° bzw. 28°.
- Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,00 m frei gehalten werden (Stauraum als Garagenzufahrt).
- Garagen sind als genehmigungsfreie Grenzbebauung innerhalb der festgelegten Baugrenzen (Bau-fenster) zulässig.
- Die Garagenzufahrten müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (bevorzugt Pflaster mit Rasenfuge) gepflastert werden.
- Garagenlänge an der Grundstücksgrenze max. 8,00 m.

9. EINFRIEDUNG

Straßenseitig Holzlattenzaun max. 1,00 m hoch, gemessen ab OK. -Straße bzw. OK.-Gehweg.
zwischen den Grundstücken Maschendrahtzaun max. 1,00 m Höhe,
Bei seitlicher und rückwertiger Begrenzung ist ab OK. Gelände zu messen.
Stützmauern und Zaunsockel an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

10. ZAHL DER WOHNHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

11. STELLPLATZBEDARF

Richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg. Im Moment treffen 2 Stellplätze je Wohneinheit zu.

12. AUSGLEICHSFLÄCHE (Flur Nr. 1343 TIFl. und 1262/2, Gmkg Lindkirchen)

Oberbodenabtrag im Bereich der Extensivgrünflächen.
Mähzeitpunkt nicht vor dem 15.06. jeden Jahres. 3 Mähgänge pro Jahr, Schnittgut entfernen.
Nach 10 Jahren sind nur noch 2 Mähgänge pro Jahr erforderlich.
Das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
Die Ausgleichsfläche darf nicht umzäunt werden.
Auf der Fläche dürfen keine dauerhaften Freizeitanlagen errichtet oder gärtnerische Nutzung betrieben werden.
Die Anlage von Entwässerungsanlagen oder die Errichtung baulicher Anlagen sind nicht zulässig.

Änderungen an dem Gestaltungs- und Pflegekonzept sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ausschließlich aus naturschutzfachlichen Gründen möglich.

IV) TEXTLICHE HINWEISE

13. ABWASSERBESEITIGUNG

- Das Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern z.B. über Sickerschächte. Überlauf bzw. nicht versickerfähiges Regenwasser muss über den Regenwasserkanal direkt der nächsten Vorflut zugeleitet werden. Die Anlage von Regenwasserzisternen für die Dachentwässerung wird empfohlen.
- Mit Hang- und Schichtenwasser ist im Baugebiet zu rechnen.
Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern.
- Das Abwasser aus dem geplanten Gebiet muss gemäß den heutigen Technischen Anforderungen (ATV - Arbeitsblatt A128) der Kläranlage zugeführt werden.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezugsfertigkeit an die öffentliche Be- und Entwässerung angeschlossen werden.

14. ABFALLWIRTSCHAFT

- Die Abfallgefäße der Parzelle 5, 8 und 9 müssen am Abfuhrtag am Wendehammerbereitgestellt werden.

15. BODENDENKMÄLER

Solten bei den Erschließungsmaßnahmen bzw. Hochbauarbeiten unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muß die zuständige Dienststelle umgehendst davon unterrichtet werden.

V) GRÜNORDNUNG

16. GESTALTUNG DER HAUSGÄRTEN

- Je 200 qm private Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen (vorgeschlagene Arten siehe Pflanzenliste Pkt. 19). Der Anteil an heimischen Sträuchern im Übergangsbereich zur "freien Landschaft" muss mindestens 50% betragen (Arten siehe Pkt. 18 - Sträucher).

17. PRIVATE ORTRANDEINGRÜNUNG

- Je 2qm ist ein Gehölz zu Pflanzen und zusätzl. pro Bauparzelle ist in diesem Streifen mind. 1 Groß- oder Kleinbaum zu pflanzen (Gehölzarten siehe Pflanzliste).

18. ABSCHIRMUNG ZUM HOPFENGARTEN

- Am privaten Grünstreifen der Parzellen 1 - 5 muss eine 6-reihige Bepflanzung als Abschirmung zum Hopfengarten erstellt werden. siehe Tabelle zur Bepflanzung:

Ee	Ee	Cs	Cs	Cs	Lv	Lv	Lv	Cs	Cs	Ps	Ps	Ps	Ps	Ps	Cs	Cs	Lv	Lv	Lv	Cs	Cs	R	Ee	Ee	Cs	Cs	Cs	Lv	Lv	Lv	Cs	Cs	Ps	
Lx	Sc	Ca	Lx	Cs	Cs	Ca	Lv	R	Cs	Ag	Ee	Ca	Ee	Ag	R	R	Cm	Cm	Cm	Cs	Lx	Ca	Sc	Lx	Sc	Ca	Lx	Cs	Cs	Ca	Lv	R	Cs	Ag
Lx	Lx	Lx	X	Lx	Cm	Lx	Cm	Lx	Lx	Lx		Lx	Lx	Lx	Lx	X	Lx	Lx	X	Lx	Lx	Lx	Lx		Lx	Lx	Lx	Lx	X	Lx	Lx	X	Lx	
	Lx	Lx	Lx	Lx	X	Lx	Lx		Lx	Lx	Lx	Lx	X	Lx	Cm	Lx	Cm	Lx	Lx	Lx	Lx		Lx	Lx	Lx	Lx	X	Lx	Lx	X	Lx	Lx	X	
Ca	Ee	Ag	R	R	Cm	Cm	Cm	Cs	Lx	Ca	Sc	Lx	Sc	Ca	Lx	Cs	Cs	Ca	Lv	R	Cs	Ag	Ee	Ca	Ee	Ag	R	R	Cm	Cm	Cm	Cs	Lx	Ca
Ps	Ps	Ps	Cs	Cs	Lv	Lv	Lv	Cs	Cs	Cs	R	Ee	Ee	Cs	Cs	Cs	Lv	Lv	Lv	Cs	Cs	Ps	Ps	Ps	Ps	Ps	Cs	Cs	Lv	Lv	Lv	Cs	Cs	Cs

Großbäume:

- Quercus robur (Stieleiche) 
- Tilia cordata (Winterlinde) 
- Acer platanoides
- Fraxinus excelsior

Pflanzqualifikation : Hochstamm 3 x v.
mit Ballen, StU mindestens 16/18

Kleinbäume / Großsträucher :

- Salix caprea (Salweide) 
- Acer campestre (Feldahorn) 

Pflanzqualifikation : Solitärsträucher 3 x v.
mit Ballen, Höhe 150/200

Sträucher:

- Corylus avellana (Wald - Hasel) 
- Crataegus monogyna (Weißdorn) 
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) 
- Euonymus europaeus (Pfaffenhüttchen) 
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) 
- Ligustrum vulgare (Gem. Liguster) 
- Prunus spinosa (Schlehdorn) 
- Rosa canina (Hundsrose) 

Pflanzqualifikation : Sträucher 2 x v., Höhe 60/100

19. PFLANZEN FÜR HAUSGÄRTEN (Artenvorschläge)

- Bäume :

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Juglans regia (Walnuss)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Crataegus laevigata (Rotdorn)
- Capinus betulus (Hainbuche)

Obst, Halb- oder Hochstämme

Pflanzqualifikation : Hochstamm 3 x v.,
StU mind. 14/16

Obstbäume Hoch- oder Halbstamm 2 x v.,
StU 12/12

- Sträucher :

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Ribes alpinum "Schmidt" (Alpenjohannisbeere)

zierstrauch in verschiedenen Arten

z.B. Philadelphus, Forsythien, Ribes, Weigela, Spirea usw.

Pflanzqualifikation :

Sträucher 2 x v., Höhe 60 bis 100 cm.

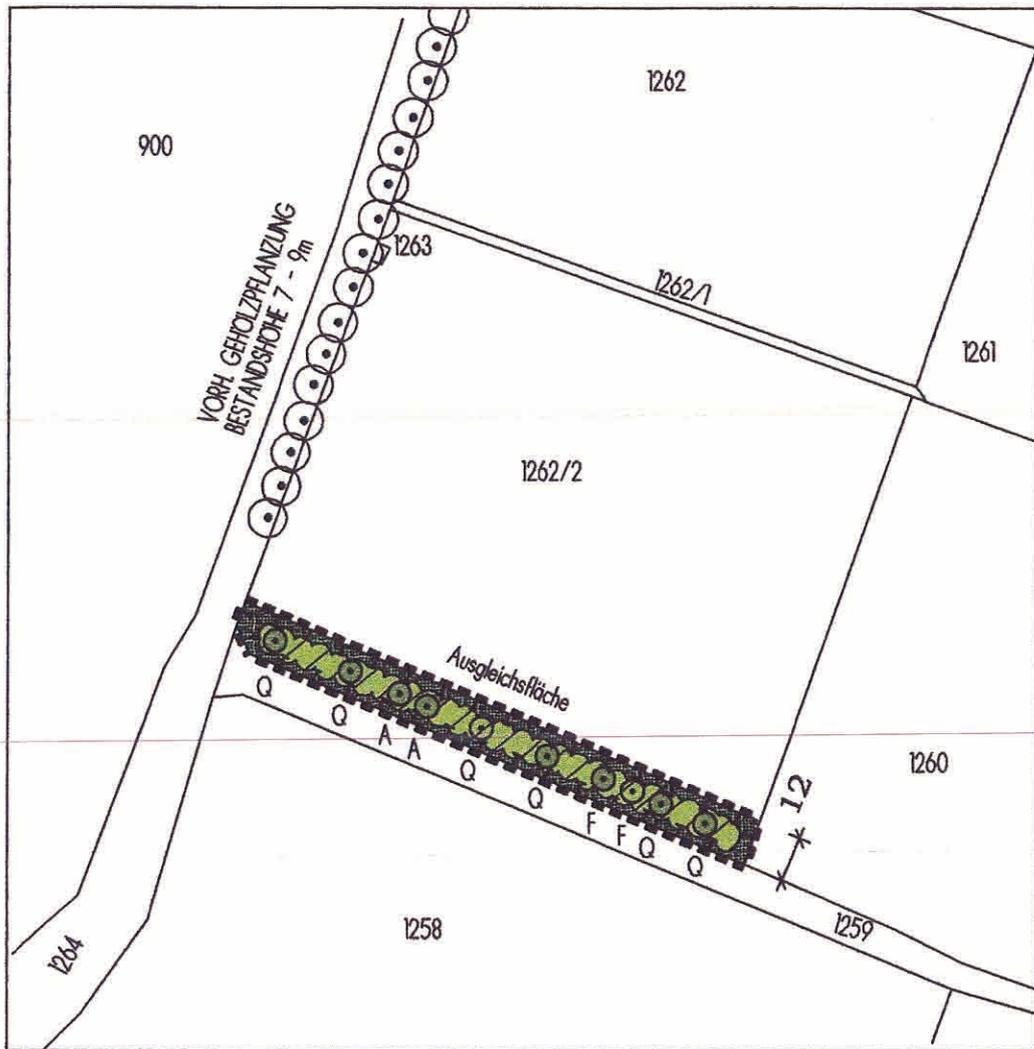
ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:5000



N
O
R
D
E
N

ÜBERSICHT AUSGLEICHSFÄCHE FLUR NR. 1262/2 M 1:2000





WA

- offene Bauweise
- || Vollgeschosse
- E + DG - E + I

3.00
16.12
5.00
2.00

5.00
PRIVATE GRÜNFLÄCHE

1342

1341

1340

BESTEHENDER HOPFENGARTEN

6-REIHIGE BEPFLANZUNG ALS ABSCHIRMUNG ZUM HOPFENGARTEN - PRIVATE GRÜNFLÄCHE -

LINE HOPFENGARTEN

1293/2

1295/1

1295/3

1295

1295/7

1295/4

1298/2

1298/1

1295/2 vord. Holzstrommasten

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3

1297

1298/1

1295/1

1295/3