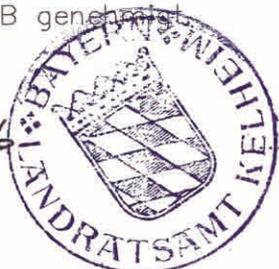


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
 "AM BAHNHOF" IN MAINBURG M=1:1000
 STADT MAINBURG
 LANDKREIS KELHEIM REG: NIEDERBAYERN

- 01. Aufstellungsbeschluss 27.07.2004
- 02. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
 - a) Zeitung 04.09.2004
 - b) Amtstafel 03.09.2004
- 03. Beteiligung der Öffentlichkeit 15.09.2004
- 04. Beteiligung Behörden (§ 4 Abs. I BauGB) 17.08.2004
- 05. Billigungsbeschluss 12.10.2004
- 06. Bekanntmachung
 - a) Zeitung 27.11.2004
 - b) Amtstafel 26.11.2004–10.01.2005
 - Auslegungszeit 07.12.2004–07.01.2005
- 07. Abwägungsbeschluss 15.02.2005
- 08. Bekanntmachung der erneuten Auslegung
 - a) Zeitung 26.02.2005
 - b) Amtstafel 25.02.2005–23.03.2005
 - Erneute Auslegungszeit 08.03.2005–22.03.2005
- 9. Abwägungsbeschluss 31.05.2005
- 10. Bekanntmachung der erneuten Auslegung
 - a) Zeitung 24. 09.2005
 - b) Amtstafel 23.09.2005–05.11.2005
 - Erneute Auslegungszeit 05.10.2005–04.11.2005
- 11. Abwägungsbeschluss 08.11.2005
- 12. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) 22.11.2005

13. Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 07.03.2006, Nr. IV 1-610 gemäß § 10 Abs.2 BauGB genehmigt.

Kelheim, den 07.03.2006  Landratsamt Kelheim
 Rieger
 Verwaltungsamtsrat

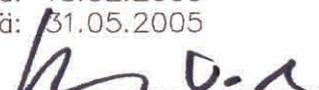
14. Ausfertigung
 Mainburg, den 15. MRZ. 2006
 Josef Egger,
 1. Bürgermeister

15. Bekanntmachung des Bebauungsplanes
 Amtstafel
 Hallertauer Zeitung
17.-20.03.2006
18. MRZ. 2006

16. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
18. MRZ. 2006
 Josef Egger,
 1. Bürgermeister

Planung:
 Mainburg, den 02.08.2004
 geä: 12.10.2004
 geä: 15.02.2005
 geä: 31.05.2005

Neustadt, den 02.08.2004
 geä. 12.10.2004


 Rainer Wetzels, Architekt


 Erwin Fröschl, Landschaftsarchitekt

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
MI MISCHGEBIET
SO SONDERGEBIET EINZELHANDEL (LEBENSMITTEL)
GEMÄß §11 BauNVO; VERKAUFSFLÄCHE MAX. 1.300qm
- A 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
MI GRZ 0,60 GFZ 1,20 III VOLLGESCHOSSE
SO GRZ 0,85 GFZ 0,60 I VOLLGESCHOSS
- A 3 VOLLGESCHOSSE
MI MAX. DREI VOLLGESCHOSSE:
MAX. WANDHÖHE = 9,00 METER
SO MAX. EIN VOLLGESCHOSS
MAX. WANDHÖHE = 6,00 METER
- DIE ZULÄSSIGE MAXIMALE WANDHÖHE WIRD GEMESSEN AB OK
NATÜRLICHEM GELÄNDE IM MITTEL AN DER TRAUFE.
- A 4 BAUWEISE
MI u. SO OFFENE BAUWEISE NACH § 22 BauNVO.
MI DIE ABSTANDSFLÄCHEN DER GEBÄUDE NACH
BayBO ART 6 ABS. 4 U. 5 SIND EINZUHALTEN.
- A 5 IMMISSIONSWERTE
SO FÜR DIE KÜHLANLAGEN WRD EIN REDUZIERTER SCHALLEMISIONS-
WERT VON 40 dB NACHT (22.00–6.00 UHR) FESTGELEGT.
MI GRUNDRISSORIENTIERUNG:
DIE GRUNDRISSE GEPLANTER WOHNUNGEN IN DEN WESTLICHEN GE-
BÄUDEN DES MISCHGEBIETES AUF FL.-NR. 304/3 SIND NACH
MÖGLICHKEIT SO ZU GESTALTEN, DASS AN DER WEST- UND SÜD-
FASSADE KEINE AUSSENWANDÖFFNUNGEN ZU LIEGEN KOMMEN, DIE
NOTWENDIG SIND, UM AUFENTHALTSRÄUME IM SINNE DER DIN 4109
ZU BELÜFTEN. DIES GILT AUCH FÜR DIE SÜDFASSADE DES ÖST-
LICHEN GEBÄUDES AUF FLUR-NR. 304/3.
- PASSIVER SCHALLSCHUTZ:
AUSNAHMEN VON DER UNTER OBEN FESTGESETZTEN GRUNDRISS-
ORIENTIERUNG SIND IN EINZELFÄLLEN MÖGLICH, WENN AUSREI-
CHEND DIMENSIONIERTE SCHALLSCHUTZFENSTER MIT LÄRMGE-
DÄMMTER BELÜFTUNGSFÜHRUNG (IN SCHLAFRÄUMEN) EINGEBAUT
WERDEN, DIE AUCH BEI VOLLSTÄNDIG GESCHLOSSENEN FENSTERN
EINE RAUMBELÜFTUNG MIT AUSREICHENDER LUFTWECHSELZAHL
ERMÖGLICHEN.
- DER DURCH DEN BETRIEB VON LÜFTUNGSTECHNISCHEN ANLAGEN
IM INNEREN DER SCHLAFRÄUME ERZEUGTE KENNZEICHNEDE SCHALL-
DRUCKPEGEL MUSS NACHWEISLICH UNTER DEM IN TABELLE 4,
ZEILE 2, SPALTE 2 DER DIN 4109 GEFORDERTEN WERT VON 35 dB
(A) LIEGEN, SOFERN ES SICH DABEI UM EIN DAUERGERÄUSCH OHNE
AUFFÄLLIGE EINZELTÖNE HANDELT. ANDERENFALLS IST EIN
MAXIMALWERT VON 30 dB /A) EINZUHALTEN.
- BAULICHER SCHALLSCHUTZ
DIE UMFASSUNGSBAUTEILE DER WOHNBAUKÖRPER SIND NACH-
WEISLICH ENTSPRECHEND DEN ANFORDERUNGEN AN DIE LUFT-
SCHALLDÄMMUNG VON AUSSENBAUTEILEN GEM. TABELLE 8 DER
DER DIN 4109 AUSZUFÜHREN. DIE JEWEILS HERRSCHENDEN
"MASSGEBLICHEN AUSSENLÄRMPEGEL" ERMITTELN SICH AUS DEN
IM SCHALLSCHUTZGUTACHTEN DER "HOOCK-FARNY INGENIEURE"
VOM 06. 09. 2005 DARGESTELLTEN BEURTEILUNGSPEGELN WÄHREND
DER TAGZEIT UND EINEM ZUSCHLAG VON 3 dB (A).

GRÜNORDNUNG

F FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

F 1 BÄUME 1. WUCHSORDNUNG

ACER PLATANOIDES	– SPITZAHORN
QUERCUS ROBUR	– EICHE
TILIA CORDATA	– WINTERLINDE
FRAXINUS EXELSIOR	– ESCHÉ
BETULA PENDULA	– SANDBIRKE

PFLANZENQUALIFIKATION

HOCHSTAMM 3 X V., MIT DURCHGEHENDEN LEITTRIEB StU 18/20
ENTLANG DER LADEHOF – FREISINGER STRASSE (B301)
HOCHSTAMM 4 X V., MIT DURCHGEHENDEM LEITTRIEB

F 2 BÄUME 2. WUCHSORDNUNG

ACER CAMPESTRE	– FELDAHORN
CARPINUS BETULUS	– HAINBUCHÉ
SORBUS AUCUPARIA	– EBERESCHÉ
PRUNUS AVIUM	– VOGELKIRSCHÉ
MALUS SYLVESTRIS	– WILDAPFEL

PFLANZENQUALIFIKATION

HOCHSTAMM 3 X V., MIT BALLEN StU 18/20

F 3 STRÄUCHER

CORYLUS AVELLANA	– HASELNUSS
LIGUSTRUM VULGARE	– LIGUSTER
CORNUS SANGUINEA	– ROTER HARTRIEGEL
CORNUS MAS	– KORNELKIRSCHÉ
EUONYMUS EUROPAEUS	– PFAFFENHÜTCHEN
LONICERA XYLOSTEUM	– GEM. HECKENKIRSCHÉ
VIBURNUM OPULUS	– GEM. SCHNEEBALL
SAMBUCUS NIGRA	– SCHWARZER HOLUNDER
SYMPHORICARPOS ORB.	– KORALLENBEERE
RIBES ALP. "SCHMIDT"	– ALPENJOHANNISBEERE

PFLANZENQUALIFIKATION

STRÄUCHER 2 X V., HÖHE 60 BIS 100 CM

F 4 BODENDECKER/KLEINGEHÖLZE

SYMPHORICARPOS CHENAULTII "HANCOCK"
SPIREA JAPONICA "LITTLE PRINCESS"
SPIREA JAPONICA "ANTHONY WATERER"
LONICERA PILEATA
STEPHANANDRA INCISA "CRISPA"
POTENTILLA IN VERSCHIEDENEN SORTEN
BODENDECKERROSEN IN VERSCHIEDENEN SORTEN

PFLANZENQUALIFIKATION:

STRÄUCHER " X V., MIT TOPFBALLEN ODER IM CONTAINER
HÖHE 25 BIS 50 CM

GRÜNORDNUNG

- F 5 OBERBODEN
SCHUTZ DES OBERBODENS NACH BauGB §202
- F 6 PKW – STELLPLÄTZE
JE 7 STELLPLÄTZE IST EIN GROSSBAUM DER PFLANZEN–
LISTE 2.1 ZU PLANZEN. (NÄHERES SIEHE BEGRÜNDUNG)
- F 7 GEHÖLZARTEN – AUSSCHLUSS
NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN (AUSSERHALB DER
HAUSGÄRTEN) BUNTLAUBIGE, BIZARR WACHSENDE GEHÖLZE.
DIE VERWENDUNG VON NADELGEHÖLZERN IST UNZULÄSSIG
- F 8 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
FÜR ALLE BAUVORHABEN INNERHALB DES GELTUNGS–
BEREICHS IST EIN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
ZU ERSTELLEN.
- F 9 STRASSENBEGLEITGRÜN
JE STRASSENZUG IST NUR EINE BAUMART AUS DER PFLANZEN–
LISTE G 1 ZULÄSSIG. DIE FLÄCHIGE BEGRÜNDUNG HAT MIT
RASEN ODER BODENDECKERN ZU ERFOLGEN.

H HINWEISE

- H 1 OBERFLÄCHENWASSER
SIND AUF GRUND DER BODENBELASTUNG DIREKT
DEM MISCHWASSERKANAL ZUZUFÜHREN.
- H 2 ABFALLWIRTSCHAFT
AUF DEN GRUNDSTÜCKEN SIND AUSREICHENDE FLÄCHEN
FÜR DIE ABFALLBEHÄLTER ZU BERÜCKSICHTIGEN.
DIE ABFALLGEFÄSSE DER PARZELLEN 39 UND 40 MÜSSEN AM
ABFUHRTAG AM SCHWALBENWEG BEREITGESTELLT WERDEN.
- H 3 BODENDENKMÄLER:
SOLLTEN BEI DEN BAUMASSNAHMEN UNBEKANNTE BODEN–
DENKMÄLER SICHTBAR WERDEN, MUSS DIE ZUSTÄNDIGE
DIENSTSTELLE UMGEHEND DAVON UNTERRICHTET WERDEN.
- H 4 WASSERWIRTSCHAFT:
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG MUSS NACH DIN 1986 ff
ERFOLGEN.

DIE BAUVORHABEN MÜSSEN GEGEN
SCHICHTENWASSER GESICHERT WERDEN.

EINE ÜBER DIE NWFreiV HINAUS GEHENDE EINLEITUNG VON
NIEDERSCHLAGSWASSER BEDARF EINER WASSERRECHT–
LICHEN GENEHMIGUNG.

B ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

B 1	MI	MISCHGEBIET
B 2	SO	SONDERGEBIET EINZELHANDEL (LEBENSMITTEL) max. 1.300qm
B 3		VORSCHLAG GEBÄUDE
B 4		BESTEHENDES GEBÄUDE
B 5		ABBRUCH GEBÄUDE
B 6		STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT BÜRGERSTEIG ERSCHLIESSUNGSSTR. BREITE 4,50 m BÜRGERSTEIG BREITE 1,50 m
B 7		BAUGRENZE
B 8		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

B 9



INNERHALB DER IM B-PLAN GEKENNZEICHNETEN SICHTFLÄCHEN DÜRFEN AUßER ZÄUNEN NEUE HOCHBAUTEN NICHT ERRICHTET WERDEN. WÄLLE, SICHTSCHUTZZÄUNE, ANPFLANZUNGEN ALLER ART UND ZÄUNE, SOWIE STAPEL, HAUFEN U.Ä. MIT DEM GRUNDSTÜCK NICHT FEST VERBUNDENE GEGENSTÄNDE DÜRFEN NICHT ANGELEGT WERDEN, WENN SIE SICH MEHR ALS 0,80M ÜBER DIE FAHRBAHNEBENE ERHEBEN. EBENSO WENIG DÜRFEN DORT GENEHMIGUNGS- U. ANZEIGEFREIE BAUTEN ODER STELLPLÄTZE ERRICHTET UND GEGENSTÄNDE GELAGERT ODER HINTERSTELLT WERDEN, DIE DIESE HÖHE ÜBERSCHREITEN. DIES GILT AUCH FÜR DIE DAUER DER BAUZEIT.

C PLANLICHE HINWEISE

C 1	1356	FLURNUMMERN
C 2		BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
C 3		GRUNDSTÜCKSGRENZE ZU BESEITIGEN
C 4		NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
C 5		FUSSWEGVERBINDUNG
C 6	SO	NUTZUNGSART
C 7		ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

C 8 0,8

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL

C 9 

GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL

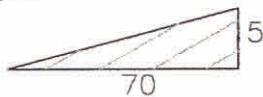
C 10 WH6,0

WANDHÖHE

C 11 SD/PD

MÖGLICHE DACHFORMEN: SD SATTELDACH
PD PULTDACH

C 12



SICHTDREIECK MIT LÄNGENANGABEN IN m (METER)

C 13



EIN- U. AUSFAHRT

C 14

NUTZUNGSSCHEMA	BAUGEBIET	GESCHOSSE
	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	WANDHÖHE	REDUZ. SCHALLEMIS- SIONSWERT N : NACHT

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

D 1	DACHFORM	MI	SATTELDACH	38 – 45 GRAD
			PULTDACH	– 30 GRAD
		SO	SATTELDACH	18 – 22 GRAD

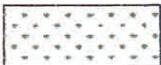
D 2 SICHT-
VERHÄLTNISSE

DIE SICHTVERHÄLTNISSE IN DEN EINMÜNDUNGSBEREICHEN SIND VON JEDER BEPFLANZUNG ÜBER 80 cm HÖHE ÜBER STRASSEN- OBERKANTE FREIZUHALTEN. DIES GILT AUCH FÜR DIE EINFRIEDUNGEN BZW. GARTENMAUERN. HOCHSTÄMMIGE BÄUME SIND ERLAUBT.

GRÜNORDNUNG

E FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

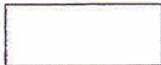
E 1  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

E 2  PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

E 3  BÄUME ZU ERHALTEN

E 4  BÄUME GEPLANT

E 5  BÄUME ZU RODEN

E 6  STELLPLÄTZE

