

DECKBLATT NR. 5

ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM ERLLENPARK"

IN MAINBURG

M = 1 : 1000

STADT

MAINBURG

LANDKREIS KELHEIM

REG: NIEDERBAYERN

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

1,23

Beispiel höchstzulässige Geschossflächenzahl

0,40

Beispiel höchstzulässige Grundflächenzahl

III

Beispiel höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise



Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

ST

Oberirdische Stellplätze



Baukörper gemäß vorliegender Planung



Änderung der Dachform



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Rückhaltebecken nach ATV-DVWK-M 153 und ATV-A 117



Gefällemulde für Quellaustritt/Hangwasser



Sichtflächen, Bepflanzungshöhe max. 0,80 m

FD

Flachdach

SD

Satteldach (Gradzahl gem. Darstellung im B-Plan)

WH

Wandhöhe



Firstrichtung



Ein- und Ausfahrt



Höhenkote

- | | | |
|-----|--|--------------------------|
| 01. | Aufstellungsbeschluss | 04.04.2006 |
| 02. | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | |
| | a) Zeitung | 06.05.2006 |
| | b) Amtstafel | 05.05.2006 |
| 03. | Beteiligung der Öffentlichkeit | 18.05.2006 - 30.05.2006 |
| 04. | Beteiligung Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 09.05.2006 - 30.05.2006 |
| 05. | Billigungsbeschluss | 26.06.2006 |
| 06. | Bekanntmachung | |
| | a) Zeitung | 04.07.2006 |
| | b) Amtstafel | 04.07.2006 |
| | Auslegungszeit | 12.07.2006 - 14.08.2006 |
| 07. | Abwägungsbeschluss | 19.09.2006 u. 14.11.2006 |
| 08. | Billigungsbeschluss | 14.11.2006 |
| 09. | Bekanntmachung erneute Auslegung | |
| | a) Zeitung | 29.11.2006 |
| | b) Amtstafel | 29.11.2006 - 08.01.2007 |
| | Auslegungszeit | 08.12.2006 - 08.01.2007 |
| 10. | Abwägungsbeschluss | 16.01.2007 u. 30.01.2007 |
| 11. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | 30.01.2007 |
| 12. | Ausfertigung | |

Mainburg, den 01.02.2007

.....
 Josef Egger,
 1. Bürgermeister

- | | | |
|-----|------------------------------------|------------|
| 13. | Bekanntmachung des Bebauungsplanes | |
| | Amtstafel | 02.02.2007 |
| | Hallertauer Zeitung | 02.02.2007 |
| 14. | Inkrafttreten des Bebauungsplanes | 02.02.2007 |

.....
 Josef Egger,
 1. Bürgermeister

Planung:

Steinpleis, den 12.03.2006

geändert, 22.06.2006

geändert, 01.12.2006

GRE Land & Development GmbH

Schloß Steinpleis

08432 Steinpleis



Grünordnung



Baumbestand zu erhalten



Baumpflanzungen im privaten Grün
Artenauswahl:

- A Alnus Glutinosa (Schwarzerle)
- F Fraxinus Excelsior (Esche)
- Q Quercus Robur (Stieleiche)
- S Sorbus Aucuparia (Eberesche)
- SA Salix Alba (Silberweide)

Pflanzgröße: 3.V 18/20 bzw. Sol. 3-5 GTR 400/450



Baumbestand zu entfernen



Strauchgruppen zu pflanzen im privaten Grün
Artenauswahl:

Feuchte Standorte (südlicher Bereich bei Teich und Biotop sowie entlang Graben)
Cornus Sanguinea (Hartriegel), Viburnum Opulus (Schneeball),
Rhamnus Frangula (Faulbaum), Sambucus Nigra (Hollunder),
Prunus Padus (Traubenkirsche).



Begrüntes Flachdach

Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung siehe Bebauungsplan
"Am Erlenpark" vom 11.11.1992.

Textliche Festsetzungen

Lärmschutzmaßnahme

Als Lärmschutzmaßnahme ist der Bau einer Einhausung der Versorgungs-/ Tiefgaragenzu- und -abfahrt westlich zur Schraufstetterstraße durchzuführen.

Bauliche Maßnahme

Es ist eine bauliche Sicherung der Tiefgaragen- und Versorgungszufahrt und tief gelegener Gebäudeöffnungen vor Überflutung bei Hochwasser einzubauen.

Oberflächenwasser

Zur Sicherstellung der Abflussmöglichkeit des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Grundstück Fl.Nr. 693/153 sind nachstehende bautechnische Maßnahmen durchzuführen:

Das auf den Straßen und Parkplatzflächen anfallende Regenwasser soll - soweit möglich - innerhalb der angrenzenden Vegetationsflächen auf dem Grundstück versickern. Ebenerdige Stellplätze sind ausschließlich mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Aus Sicht des WWA LA wird empfohlen, das Oberflächenwasser über eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück einer Abflussbeschleunigung entgegen zuwirken. Es ist vorzusehen, dass das Oberflächenwasser über eine Mulde und auch Rigolen bzw. Kiespackungen, gelegen an der südlichen Grundstücksgrenze Ost- und Westseite, dem Grundwasser zugeführt wird. Die Flutmulde ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Breite von mindestens 5 m von der Böschungsoberkante auszubilden. In diesem Bereich ist keine Auffüllung zugelassen.

Darstellung Querprofile entlang der Flutmulde

Außenbeleuchtung

Es wird angeregt, die Außenbeleuchtung mit Leuchtkörper auf der Basis von Natriumdampflampen zu bestücken.

Vegetationsgebundene Maßnahmen

Im Bereich der Mulde, entlang der gesamten südlichen Grundstücksgrenze ist keine dichte Bepflanzung zugelassen.

Die zu entfernende Bepflanzung ist auf dem Grundstück Fl.NR. 693/153 durch Neupflanzung auf der Grundlage der festgelegten Grünordnung wieder herzustellen.

Sämtliche Freiflächen auf den erdüberdeckten Baukörpern, die nicht als Verkehrsflächen genutzt werden, müssen mit einer mindestens 0,5 m dicken Erdschicht überdeckt und begrünt werden.

Das Flachdach des mittleren Gebäudeteils ist mit einer mindestens 15 cm dicken Substratschicht zu versehen und zu begrünen.

Es sind zur landschaftlichen Einbindung der Baukörper in den Randbereichen der Bauflächen und zur Überstellung von Parkplätzen großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Parkplatzflächen sind durch geschlossene Gehölzstreifen einzugrünen.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine Mulde die als wechselfeuchte Zone zu bewerten ist. Diese Mulde ist auf der Grundlage der Darstellung im B-Plan zu erhalten und in Teilbereichen einschließlich "Quellfassung" ggf. zu verlegen/ herzustellen.

Ausgleichsmaßnahmen

Auf dem Grundstück befindet sich ein kleiner Tümpel, östlich davon gelegen ein Seggen- und Binsenbestand. Für diese Feuchtfäche wird ein externer Ausgleich gemäß naturrechtlicher Eingriffsreglung in die Bauleitplanung geschaffen.

Die Stadt Mainburg stellt hierfür eine Ausgleichsfläche im Stadtteil Sandelzhausen Fl.Nr. 670/1 mit einer Größe von 0,2004 ha, auf Grundlage der Ausgleichsberechnung, zur Verfügung.

KARTE 4: AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN

