

BEBAUUNGSPLAN

"HOPFENWEG BIS ZIEGLERSTRASSE"

- Deckblatt Nr. 11-

M 1: 1000

STADT
MAINBURG

LANDKREIS
KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK
NIEDERBAYERN



Landratsamt Kelheim

Eing.: 23. Nov. 2021

Az.:
SG:

Beil:

im Verfahren nach § 13 a BauGB

bearbeitet:	BK
Vorentwurf	05.11.2019
Entwurf	14.04.2021
genehmigungsfähige Planfassung	14.07.2021

Planverfasser:
Bebauungsplan:



BERND KIEFERL
ARCHITEKT VDA, DIPL. ING. (FH)
MAX-BOGENBERGER-STRASSE 2
84104 RUDELZHAUSEN-TEGERNBACH

Tel.: 08752 - 811 787
Fax.: 08752 - 811 788
email: info@kieferl.de



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 05.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Hopfenweg bis Zieglerstraße, Deckblatt 11" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.2019 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 "Hopfenweg bis Zieglerstraße, Deckblatt 11" in der Fassung vom 05.11.2019 hat in der Zeit vom 20.11.2019 bis 20.12.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Hopfenweg bis Zieglerstraße, Deckblatt 11" in der Fassung vom 05.11.2019 hat in der Zeit vom 20.11.2019 bis 20.12.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Hopfenweg bis Zieglerstraße, Deckblatt 11" in der Fassung vom 18.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2020 bis 30.06.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans "Hopfenweg bis Zieglerstraße, Deckblatt 11" in der Fassung vom 18.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2020 bis 30.06.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Hopfen bis Zieglerstraße, Deckblatt 11“ in der Fassung vom 14.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie die Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.04.2021 bis 19.05.2021 erneut beteiligt.
7. Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 14.07.2021 den Bebauungsplan "Hopfenweg bis Zieglerstraße, Deckblatt 11" in der Fassung vom 14.07.2021 als Satzung beschlossen.

Mainburg, _____

Helmut Fichtner
Erster Bürgermeister

(Siegel)

8. Ausgefertigt

Mainburg, 08.11.2021

Helmut Fichtner
Erster Bürgermeister



9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Hopfenweg bis Zieglerstraße, Deckblatt 11" wurde am 11.11.2021 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hallertauer Zeitung + Internet

Mainburg, 15.11.2021

Helmut Fichtner
Erster Bürgermeister



PRÄAMBEL

Die Stadt Mainburg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Hopfenweg bis Zieglerstraße - Deckblatt Nr. 11“ für den Bereich Fl.Nr. 1318/18 als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 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

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ gemäß § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ gemäß § 20 BauNVO
WA	max. 0,4	max. 0,8

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 100 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Gebäude:

max. 3 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+1+D)
Das 2. Vollgeschoss ist im 1. Obergeschoss anzuordnen
Das 3. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen

2.2.2 Zubehöranlagen - Garagen/Carports/Nebenanlagen

max. 1 Vollgeschoss zulässig

2.3 Höhe baulicher Anlagen

- 2.3.1 Wohngebäude: Wandhöhe SD u. WD (E+1+D): max. 6,75 m ab OK FFB
Nebengebäude/Carports/Garagen: SD, WD u. FD: max. 3,00 m über Oberkante Gelände im Mittel

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab OK FFB-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die OK FFB-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen ist auf das Niveau der Verkehrerschließung der Ingolstädter Straße zu beziehen. (Bezugspunkt sh. Planzeichen Grundstücksgrenze NO)

Höhe OK FFB Vordergebäude max. 1,00 m über Bezugspunkt

Höhe OK FFB Rückgebäude max. 1,30 m über Bezugspunkt

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Gebäude und bauliche Anlagen können somit nur unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände errichtet werden.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzungen von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszwecke sowie Baugrenzen für Zubehöranlagen. Auf die planliche Festsetzung zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

- 4.1.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grünflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.
- 4.2. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind zu den äußeren Grundstücksgrenzen benachbarter Baugrundstücke einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet hier keine Anwendung.
- 5 ANZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE (9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
max. 8 Wohnungen je Wohngebäude
- 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO i. V. m. § 9 ABS. 4 BAUGB)
- 6.1 Gestaltung baulicher Anlagen
- 6.1.1 Gebäude:
- | | |
|-----------------|--|
| Dachform: | Satteldach (SD), Walmdach (WD) |
| Dachneigung: | SD u. WD: 38 - 45 ° |
| Dacheindeckung: | Für die Dachdeckung sind naturrote, rotbraune, hell- und dunkelgraue Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Hiervon abweichend werden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie allgemein zugelassen. |
| Dachüberstand: | SD u. WD: Ortgang max. 0,60 m, Traufe max. 0,60 m |
| Dachaufbauten: | SD u. WD: Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Dachaufbauten sind erst ab Dachneigungen von 35° zugelassen. Dacheinschnitte sind zulässig. |
- 6.1.2 Zubehöranlagen . Garagen/Caports/Nebengebäude:
- | | |
|-----------------|---|
| Dachform: | Satteldach (SD) u. Walmdach (WD)
Pultdach (PD) u. Flachdach (PD) |
| Dachneigung: | SD u. WD: 38 - 45 °
PD: max. 7° bezogen auf die Horizontale |
| Dacheindeckung: | SD u. WD: Für die Dachdeckung sind naturrote, rotbraune, hell- und dunkelgraue Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Hiervon abweichend werden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie allgemein zugelassen.
PD u. FD: Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie werden allgemein zugelassen. |
| Dachüberstand: | SD u. WD: Ortgang max. 0,20 m, Traufe max. 0,20 m
PD u. FD: Ortgang max. 1,00 m, Traufe max. 1,00 m |
| Dachaufbauten: | SD u. WD: unzulässig
PD u. FD: unzulässig, zulässig bis max. 0,20 m . |
- 6.2 Anzahl der Stellplätze
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg.
Hinweis: Derzeit sind 2 Stellplätze je Wohnung zu errichten.
- 6.3 IMMISSIONSSCHUTZ
Sofern Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 an den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und/oder 49 dB(A) nachts liegen, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten sind, belüftet werden können. Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen.

Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass sowohl die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten, als auch die Anforderungen zwischen fremden, schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet sind. Die DIN 4109-1:2016-07 ist in den Technischen Baubestimmungen des Freistaates Bayern eingeführt.

6.4 Einfriedungen

Art u. Ausführung: Einfriedungen sind mit Holzzaun/Metallzaun/lebende Zäune
Zaunhöhe: Straßenseitig: max. 1,20 m ab OK fertigem Gelände
Rückwärtig: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände
Sockel: zulässig bis max. 0,20 m .

6.5 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/Aufschüttungen:

Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausschließlich bis zur OK der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Die Geländeänderungen dürfen nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden.

Eine Höhendifferenz bis max. 1,00 m ist zulässig.

Stützmauern:

Art u. Ausführung: Sichtbeton/Steingitterkörbe (Gabionen)/Natursteinmauern

Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.

Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wasser nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Grundstückshöhen darzustellen.

Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die OK FFB Erdgeschoss.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB

7 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

8 VERKEHRSFLÄCHEN

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.)

9 PFLANZMASSNAHMEN

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 11.2 und 11.2 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindesten 60 % betragen.

Je 300 m² privater Grundstücksflächen, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung entsprechend Artenliste 11.2 bzw. ein Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

10 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

11 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochtonem Pflanzmaterial zu achten.

11.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölze: H, 3 x v. mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare Arten

11.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölze: H, 3 x v. mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)

Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betululs	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

und vergleichbare Arten

11.3 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa corymbifera	Busch-Rose
Rosa majalis	Zimt Rose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	Wollinger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser Schneeball

und vergleichbare Arten

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 1 **BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann.
Es ist in seiner gesamten Stärke abzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnenden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusähen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- 2 **DENKMALSCHUTZ**
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.
- 3 **NACHBARSCHAFTLICHE GRENZABSTÄNDE**
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
 - 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
 - 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
- 4 **GRUNDWASSERSCHUTZ**
Sofern Grund-, Hang- bzw. Schichtwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden Wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.
- 5 **NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen. Geeignete Möglichkeiten für die Rückhaltevorräte zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.
- 6 **LEUCHTMITTEL**
Die Verwendung von abgeschirmten, insektenfreundlichen Beleuchtungsanlagen (LED, natriumbelastet) wird angeraten.
- 7 **FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern erfolgen. Bei Anpflanzungen ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.
- 8 Die nördliche Grenze des Grundstücks Fl. Nr. 1318/18 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie
- 9 **NORMEN - REGELWERKE**
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Mainburg, Marktplatz 1-4, 84048 Mainburg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes/
Grünordnungsplanes

1.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB, § 1 BauNVO)



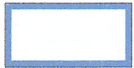
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

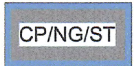
III

drei Vollgeschosse als Höchstmaß

1.4. BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkonen ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.



Baugrenze: Nur für Garagen/Carports/Nebengebäude/Stellplätze. Bei Garagen/Carports und Nebengebäude entlang des Straßenbaukörpers ist ein Abstand von mind. 0,5 m zur Straßenbegrenzung einzuhalten.



Umgrenzung von Flächen für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche: TG (Tiefgarage)

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Ein- und Ausfahrt



Einfahrt Garage

1.6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Spielplatz - Planung



Einzelgehölz - Planung (sh. Punkt 11.2 und 11.3)



Baum/Strauchpflanzung - Planung (sh. Punkt 11.2 und 11.3)

1.7. SONSTIGE PLANZEICHEN



Firstrichtung - Die Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat in Ost-West-Richtung zu erfolgen.

SD

Satteldach

WD

Walmdach

CP/NG/ST

Carports/Nebengebäude/Stellplätze

ST

Stellplätze



Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (sh. Punkt 2.4)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsfläche zu wählen.

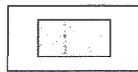


Fassaden mit Schallschutzaufgaben gemäß Textlicher Festsetzung 6.3

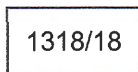
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



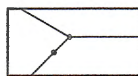
vorhandene Gebäude



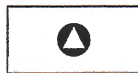
geplante Gebäude



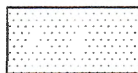
Flurstücknummer



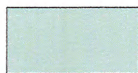
Grundstücksgrenze



Abfallsammelstelle



Private Verkehrsflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zur Erschließung von Grundstück und Stellplätzen



Nichtüberbaubare Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Ausbildung als Hausgartennutzung mit Pflanzmaßnahmen

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000



SCHEMASCHNITT

