

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGS- PLAN "SANDELZHAUSEN-MITTE"

M 1:1000

Landratsamt Kelheim

Eing.: 07. Aug. 2013

Az.:

SG:

Bell:

STADT
MAINBURG

LANDKREIS
KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK
NIEDERBAYERN

- | | | |
|-----|---|-------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 24.07.2012 |
| 2. | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
(§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) Hallertauer Zeitung | 17.08.2012 |
| 3. | Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) | 20.08.2012 - 20.09.2012 |
| 4. | Beteiligung der Fachstellen (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 16.08.2012 - 20.09.2012 |
| 5. | Behandlung der Bedenken und Anregungen | 13.11.2012 / 05.02.2013 |
| 6. | Billigungsbeschluss | 13.11.2012 / 05.02.2013 |
| 7. | Bekanntmachung der Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB) Hallertauer Zeitung | 02.03.2013 |
| 8. | Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 12.03.2013 - 12.04.2013 |
| 9. | Beteiligung der Fachstellen (§ 4 Abs. 2 BauGB) | 12.03.2013 - 12.04.2013 |
| 10. | Prüfung, Abwägung der Anregungen und Bedenken | 29.04.2013 |
| 11. | Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | 29.04.2013 |

12. Ausfertigung

Mainburg, 29. Juli 2013



Josef Reiser
1. Bürgermeister

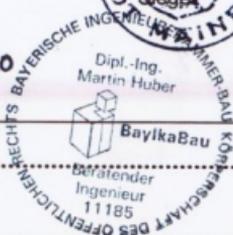
13. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am
30. Juli 2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich
bekannt gemacht ist damit rechtskräftig. *Hallertauer Zeitung*

Mainburg, 31. Juli 2013



Josef Reiser
1. Bürgermeister

Planung:
Mainburg, 29.04.2013/Ha.
**INGENIEUR- U PLANUNGSBÜRO
MARTIN HUBER**
DIPL.-ING. FÜR BAUWESEN
REGENSBURGER STR. 24
84048 MAINBURG
TELEFON 0 87 51 / 8 68 00
TELEFAX 0 87 51 / 86 80 - 80



Prj.Nr.: 2010-303

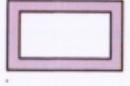
PRÄMBEL

Die Stadt Mainburg, Landkreis Kelheim, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL I S. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL I S. 58) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

2.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

2.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

2.1.1 GELTUNGSBEREICH

- 2.1.1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2.1.1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne "Am Breitenrain" und "Am Breitenrain - Erweiterung"
Im Überschneidungsbereich werden die bisherigen Festsetzungen aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sandelzhausen-Mitte" ersetzt.
- 2.1.1.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1.2.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2.1.2.2  Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

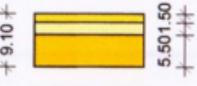
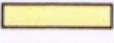
2.1.3 BAUWEISE UND BAUGRENZE

- 2.1.3.1  Baugrenze
- 2.1.3.2  Höhenbezugspunkt

2.1.4 GEMEINBEDARFSFLÄCHEN, -EINRICHTUNGEN UND -ANLAGEN

- 2.1.4.1  Kinderspielplatz
- 2.1.4.2  Trafostation

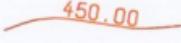
2.1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

- 2.1.5.1  Erschließungsstraße mit Mittelentwässerung, Grünstreifen und Gehweg (siehe Straßenprofil)
- 2.1.5.2  Nebenstraßen
- 2.1.5.3  Schotterweg
- 2.1.5.4  Schotterweg Bestand
- 2.1.5.5  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

2.1.6 WASSERWIRTSCHAFT

- 2.1.6.1  Regenrückhaltebecken  Graben für Oberflächenwasser

2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

- 2.2.1  Grundstücksgrenze
- 2.2.2  best. Flurnummern
- 2.2.3  Gebäude Bestand
- 2.2.4  vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 2.2.5  Parzellierung
- 2.2.6  Höhenlinien mit Angabe in Metern über NN
- 2.2.7  Sichtdreieck:
Innerhalb des Sichtdreiecks sind jegliche Baulichkeiten, Anpflanzungen und Zäune mit einer Höhe von mehr als 0,80m über OK Straße unzulässig. Bäume sind bis 3,00 m auszuasten.
- 2.2.8  Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme)
Nr. D-2-7336-0109; Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile im Bereich des Altortes von Sandelzhausen
- 2.2.9  Böschung Bestand
- 2.2.10  Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

2.3.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

2.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)

2.3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.3.2.1 GRZ: max. 0,4 GFZ: max. 0,8

2.3.2.3 Wohneinheiten: max. 2 WE je Wohngebäude

2.3.2.4 Dachform: Sattel-, Zelt-, Walm-, Pult- und Flachdach zulässig

2.3.2.5 Dachneigung: Wohnhaus max. 45°
Garage max. 25°

2.3.2.6 Wandhöhe: innerhalb der vertikalen Baugrenzen im Schnittplan jedoch max. 7,00 m über dem hergestelltem Geländeverlauf im Mittel

2.3.2.7 Firsthöhe: innerhalb der vertikalen Baugrenzen im Schnittplan

2.3.3 BAUWEISE

2.3.3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.3.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen festgesetzt.
Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen gem. Art. 6 BayBO.

2.3.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Begrünte Flachdachgaragen sind zulässig. Bei aneinander gebauten Garagen hat sich der Nachbauende bezüglich Wandhöhe, Dachneigung und Auffüllung nach dem Erstabauenden zu richten.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,00 m frei gehalten werden (Stauraum als Garagenzufahrt), bei Stichstraßen (Straßenbreite 5,00 m) mind. 5,50 m.

2.3.6 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (Eingangs-, Zufahrts- und Terrassenbereich) jedoch max. 1,20 m.

Stützmauern sind zulässig bis maximal 1,20 m ab natürlichen Gelände, jedoch nicht an der Grundstücksgrenze.

2.3.7 STELLPLÄTZE

Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg in der jeweils gültigen Fassung erforderlich. Stellplätze sind auch außerhalb der gekennzeichneten Baugrenzen möglich.

Alle Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.3.8 ABWASSERBESEITIGUNG

2.3.8.1 Schmutzwasser nach örtlicher Satzung und DIN 1986 und DIN EN 752

2.3.8.2 Auf jeder Parzelle ist eine Retentionszisterne mit einem Rückhaltvolumen von bis zu 3m³ zu erstellen.

2.3.9 ABFALLENTSORGUNG

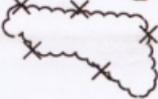
Von den Anliegern der Stichstraßen müssen die Mülltonnen am Abholtag an der Erschließungsstraße bereitgestellt werden.

2.5.0 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 2.5.1 Grundwasser
Sofern Grund-, Hang- bzw. Schichtwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 3 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltung gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen.
- 2.5.2 Denkmalschutz
Sollten bei Bauarbeiten unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muss das Landesamt Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde umgehend davon unterrichtet werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenseitig vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 2.5.3 Straßenverkehr
Die Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen und die Anfahrbereiche aus den Grundstücken im Baugebiet sind freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über die Straßenoberkante auszuasten. Bei der Bepflanzung (wenn möglich nur mit Hochstammbäumen) und bei der Errichtung von Gartenmauern ist aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs darauf zu achten.
Innerhalb der im Bebauungsplan 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 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- 2.5.4 Wasserversorgung
Zur Erlangung einwandfreier Druckverhältnisse ist der Einbau von Hausdruckserhöhungsanlagen zu Lasten des Grundstückseigentümers erforderlich.
- 2.5.5 Erdgasversorgung
Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas wird von Energie Südbayern GmbH sichergestellt.

3.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 3.1.1  öffentliche Grünfläche
- 3.1.2  zu erhaltendes Biotop (Feldgehölz, naturnah)  zu erhaltender Baum
- 3.1.3  Gehölzbestand, kann entfernt werden
- 3.1.4  Baum Bestand, kann entfernt werden
- 3.1.5  zu pflanzender Baum (s. Pflanzenliste)
- 3.1.6  zu pflanzende Sträucher (s. Pflanzenliste)

3.2.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.2.1 Alle Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

3.2.2 Ausgleichsflächen
Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan) sind Ausgleichsflächen auf den folgenden Flurnummern zu erbringen:

Fl.Nr. 1230 Gemarkung Lindkirchen
Fl.Nr. 894 Gemarkung Holzmannshausen
Fl.Nr. 150/3 Gemarkung Holzmannshausen
Fl.Nr. 373 Gemarkung Meilenhofen
Fl.Nr. 452/1 Gemarkung Meilenhofen
Fl.Nr. 106 Gemarkung Meilenhofen
Fl.Nr. 109 Gemarkung Meilenhofen
Fl.Nr. 778/9 Gemarkung Oberempfenbach
Fl.Nr. 670/1 Gemarkung Sandelzhausen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu realisieren.

3.2.3 Schutz des Oberbodens nach BauGB § 202

3.2.4 **Pflanzenliste**
Bäume (Straßenbegleitgrün)

Carpinus betulus "Fastigiata" Säulenhainbuche
Pflanzenqualifikation:
Hochstamm 3xv., mit Ballen, StU 20/25

Bäume (alle übrigen Bereiche)

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche

Pflanzenqualifikation:
Hochstamm 3xv., mit Ballen, StU 16/18

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn

Pflanzenqualifikation:
Sträucher 2xv., Höhe 60/100 cm

3.2.5 Der südliche Randbereich des Biotops Nr. 7336-0140-002 ist nach der Rodung mit Sträuchern der Pflanzenliste 3.2.4 zu ergänzen.

3.2.6 Für Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Natriumdampf- oder LED-Lampen zu verwenden.

Planverfasser
Bebauungsplan:

Planverfasser
Grünordnungsplan:

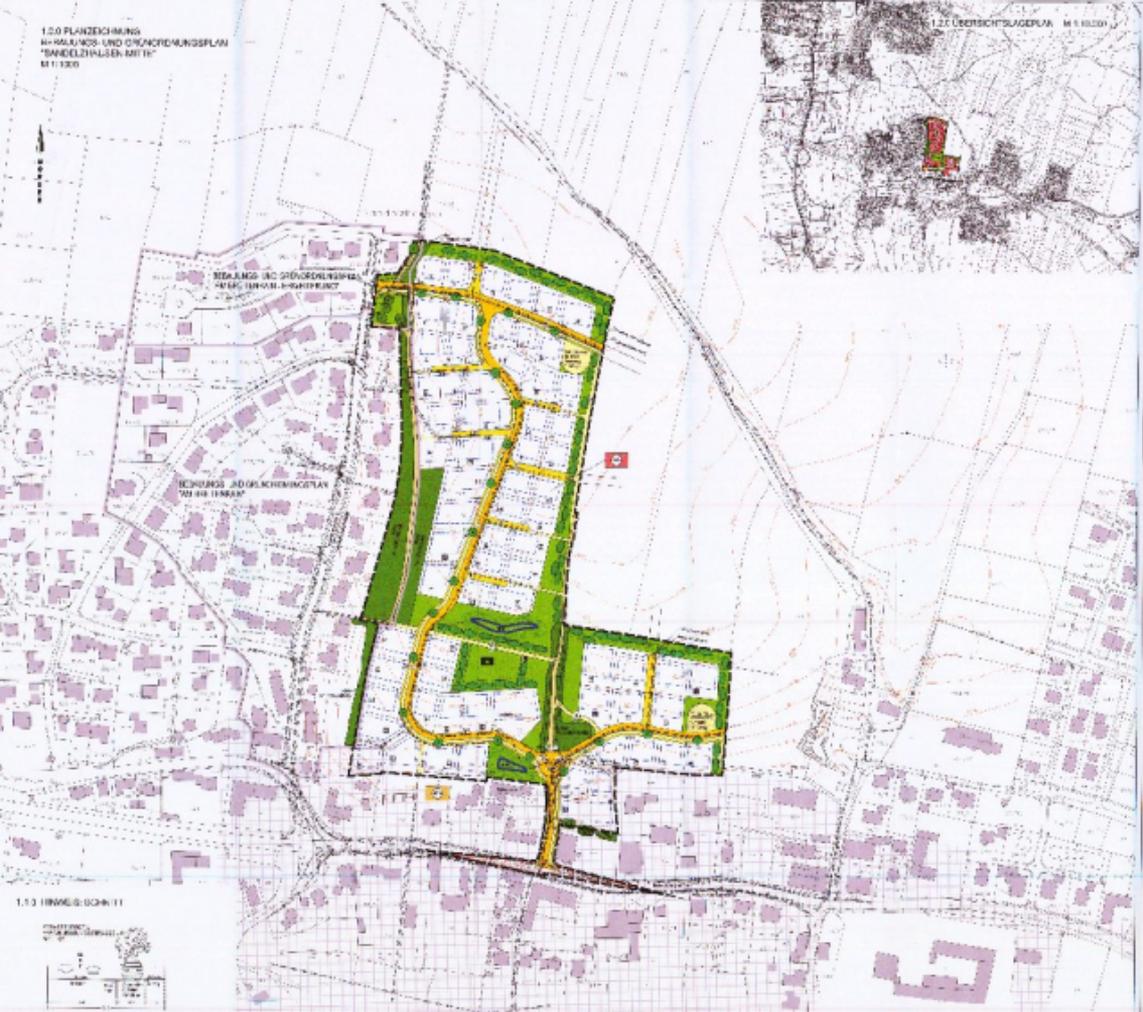
gez. Fröschl



INGENIEURBÜRO MARTIN HUBER
DIPL. ING. FÜR BAUWESEN
REGENSBURGERSTR. 24, 84048 MAINBURG
Tel.: 08751/86 800
Fax.: 08751/86 80-80
e-mail: info@ing-huber.com

LANDSCHAFTSARCHITEKT
ERWIN FRÖSCHL DIPL. ING FH
ULMENWEG 8
93333 NEUSTADT A. D. DONAU
Tel.: 09445/21117
Fax.: 09445/21219
e-mail: erfroeschl@aol.com

1.00 PLANZEICHNUNG
ANBAU- UND ERWEITERUNGSPLAN
"BÄNDELHAUSEN MITH"
M 1:1.000



1.01 ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000

1.01 ÜBERSICHTSLAGEPLAN

