

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 1.2.1 GRZ 0,4 Grundflächenzahl max. 0,4
 - 1.2.2 GFZ 0,8 Geschossflächenzahl max. 0,8
 - 1.2.3 z.B. III Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. drei Vollgeschosse
 - 1.2.4 2 WE Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude, z.B. zwei Wohneinheiten
 - 1.2.5 WH 6,70 (4,70) max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,20 m für Haustyp A, B und E, der in Klammern angegebene Wert (z.B. 4,70 m) ist für Haustyp C und D

- 1.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § und 23 BauNVO)
 - 1.3.1 Baugrenze (gemessen bis Außenkante Baufenster)
 - 1.3.2 offene Bauweise
 - 1.3.3 E = nur Einzelhäuser zulässig, D = nur Doppelhäuser zulässig, M = Mehrfamilienhaus
 - 1.3.4 Firstrichtung, eine Drehung um 90° ist zulässig

- 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 1.4.1 Wohnerschließungsstraßen, öffentlich
 - 1.4.2 Fußweg, öffentlich, in wasserdurchlässiger Bauweise
 - 1.4.3 Straßenbegrenzungslinie
 - 1.4.4 Flächen für öffentliche Stellplätze
 - 1.4.5 Grundstückseinfahrten, privat, in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht einzufrieden
 - 1.4.6 Einfahrtbereich
 - 1.4.7 Flächen für private Stellplätze

- 1.5 GRÜNORDNUNG
 - 1.5.1 öffentliche Grünfläche - Grasfluren und Wiesenstreifen
 - 1.5.2 öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz
- 1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 1.6.1 zu pflanzender Laubbaum in öffentlicher Grünfläche (Pflanzqualität: Hochstamm 4xv, SIU: 20-25 cm)
 - 1.6.2 Laubbaum in privater Grünfläche (Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, SIU: 18-20 cm)
 - 1.6.3 zu rodender Baum
 - 1.6.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 1.7.2 Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Carports (Ca) und Stellplätze (St). Bis zu zwei Stellplätze sind auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
 - 1.7.3 Lage des Bezugspunktes für die Wandhöhen mittig der Zufahrt
 - 1.7.4 Elektrizität (Trafostation geplant)

II. PLANLICHE HINWEISE

- 2.1 vorgeschlagener Baukörper - Wohnhäuser / Garagen / Carports
- 2.2 vorgeschlagene Parzellierung
- 2.3 Flurstücksgrenzen und Flurnummern, laut Digitaler Flurkarte der Stadt Mainburg
- 2.4 Gebäudebestand, laut Digitaler Flurkarte der Stadt Mainburg
- 2.5 Höhenkoten und Höhenlinien natürliches Gelände gemäß Aufmaß IB Neumayr (Stand 21.04.2021)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.1 GEBÄUDE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
 - 3.1.1 Dachform: Bei den Haustypen A, B, C und D sind Satteldächer und Walmdächer zulässig. Haustyp E ist mit Flachdach auszubilden. Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° mit dem Gebäude ist zulässig.
 - 3.1.2 Haustyp und Dachneigung:
 - Typ A UG+EG+OG
 - Typ B EG+OG+DG
 - Typ C EG+DG
 - Typ D UG+EG+DG
 - Typ E EG+OG+2.OG

- 3.1.3 Dachdeckung: Bei den Doppelhäusern hat der Erstplanende Vorrang. Der Zweitplanende hat sich bezüglich des Haustyps, der Traufhöhe, Dachform und -neigung nach dem Erstplanenden zu richten. Es sind Deckungen mit Beton- und Ziegelpflannen in roter und grauer Farbe zulässig. Eine Dachbegrünung ist zulässig.
- 3.1.4 Dachaufbauten: Dachgauben sind nur bei Haustyp C und D zulässig.
- 3.1.5 Dachüberstände: Es ist ein Dachüberstand an Ortsgang und Traufe von 0 bis zu 60 cm zulässig.
- 3.1.6 Wandhöhen: Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist von OK Straßeniveau im jeweiligen Einfahrtbereich (Bezugspunkt siehe Planzeichen 1.7.3) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite zu messen. Die Wandhöhen gelten für Haustypen A, B und E, die in Klammern angegebenen Werte gelten für Haustypen C und D.
- 3.1.7 Geländemodellierung: Es sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis max. 1,50 m zulässig. Notwendige Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m ab natürlichem Gelände nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind entlang der Grundstücksgrenzen im Zufahrtbereich zu den Garagen Stützmauern bis max. 1,50 m zulässig.

- 3.2 GARAGEN UND NEBENANLAGEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
 - 3.2.1 Dachform: begrüntes Flachdach verpflichtend
 - 3.2.2 Wandhöhe: Garagen sind als Grenzbebauung mit einer Wandhöhe im Mittel bis 3,00 m zulässig. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände. Ausnahmsweise ist bei den Parzellen 2 bis 10 und 42 bis 46 eine abweichende Bauweise mit einer Wandhöhe im Mittel bis 4,00 m sowie bei den Parzellen 21 bis 36 eine abweichende Bauweise mit einer Wandhöhe im Mittel bis 5,00 m zulässig.
 - 3.2.3 Nebenanlagen: Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig bis zu 75 m² umbauter Raum je Parzelle. Die Nebenanlagen müssen einen Abstand von 5,00 m zum Fahrbahnrand einhalten.
 - 3.2.4 Stauraum: Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten. Einfriedungen hier sind unzulässig.

- 3.3 STELLPLÄTZE
 - Öffentliche und private Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge herzustellen. Es gilt die Satzung der Stadt Mainburg über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung in der jeweils geltenden Fassung der Bekanntmachung.

- 3.4 ABSTANDSFLÄCHEN
 - Die Abstandsflächen der Wohngebäude nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 3.5 OBERFLÄCHENWASSER
 - Je Bauparzelle ist eine Retentionszisterne mit mind. 5 m³ Retentionsvolumen nachzuweisen. Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Das Niederschlagswasser aus den Verkehrs-, Dach- und Hofflächen ist nach ökologischen Gesichtspunkten dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

- 3.6 GRÜNORDNUNG
 - 3.6.1 Die "öffentlichen Grünflächen" (siehe Planzeichen 1.5.1) sind als Grasfluren oder Wiesenstreifen auszubilden.
 - 3.6.2 Im Bereich sämtlicher Baumstandorte im Straßenraum sind mindestens 2,0 m x 2,0 m große Pflanzflächen sicherzustellen.
 - 3.6.3 Private Vorgärten sind zum Straßenraum als Grünflächen mit geschlossener Vegetation (z.B. Rasen, Wiesen, Stauden, Bodendecker, Gehölze) herzustellen.
 - 3.6.4 Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzung wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 5x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm bzw. 20-25 cm, an derselben Stelle nach zu pflanzen.
 - 3.6.5 Für Neu- und Nachpflanzungen sind standortgerechte, überwiegend heimische Laubgehölze der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland (= aut-09.00 EAB) entsprechend der nachstehenden Artenliste für Gehölzpflanzungen sowie standortgerechte Obstbäume zu verwenden.

Großbäume in öffentlichen Grünflächen	
Acer campestre	Feld-Ahorn (im Straßenraum)
Quercus robur**	Stiel-Eiche (am Ortsrand)
Hausbäume der Straßenraumbegrünung auf privaten Grundstücken	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Beig-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Pyrus calleryana 'Chanticleer'***	Chinesische Wild-Birne
Tilia cordata	Winter-Linde

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke	
Acer campestre	Feld-Ahorn (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blaue Himbeere
Cornus avellana	Haselnuss
Euconymus europaeus *	Pflaumenhütchen
Forsythia europaea***	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (für freiwachsende Hecken, nicht an Radweg geeignet)
Syringa vulgaris Hybr.***	Flieder in Sorten
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

* In Teilen giftige Sträucher
 ** Herkunft von Entleerbeständen aus der ökologischen Grundeinheit 42 (Tertiäres Hügelland, Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten und Allmoränenlandschaft)
 *** nicht heimische, stadtklimaverträgliche Siedlungsgehölze

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- 4.1 BODENDECKMÄLER
 - Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Bodendeckmäler zu Tage treten, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der zuständigen Behörde zu melden.
- 4.2 RODUNGSZEITEN
 - Die Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.
- 4.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG
 - Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern auch an Sonn- und Feiertagen hinzunehmen.
- 4.4 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE
 - Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Eingabebepflanzung eine qualifizierte Freiflächengestaltungsplanung für die Parzelle 11 im Genehmigungsverfahren eingefordert werden kann. Darin sind die Bepflanzungen, sowie die gesamte sonstige Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.
- 4.5 EXTERNE AUSGLEICHFLÄCHEN
 - Da der Ausgleichsbedarf (10.450 m²) im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, werden diese aus dem Ökoto des Stadt Mainburg verwendet. Hierfür werden 9.665 m² auf Teilflächen der stadteigenen Grundstücke mit den Fl.Nm. 995, 995/2, 995/7, 995/8 und 996, Gemarkung Mainburg als externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Das Entwicklungsziel ist ein artenreiches Extensiv-Grünland (G 212) sowie eine zusätzliche Heckenpflanzung auf 50 m² (Ausgleich 1:1 für Eingriff in Wildrosenhecke nach Art. 16 BayNatSchG). Weitere 785 m² werden auf einer Teilfläche des stadteigenen Grundstücks Fl.Nr. 124/5, Gemarkung Holzmannshausen, vorgesehen. Auch hier wird das Entwicklungsziel artenreiches Extensiv-Grünland (G 212) vorgesehen. Pflege und lagegenaue Zuordnung sind den Ausgleichskonzepten M 1.1.000 zu entnehmen.
- 4.6 ERNEUERBARE ENERGIEN
 - Sämtliche Maßnahmen zur Verwendung erneuerbarer Energien und Energieeinsparmaßnahmen sind wünschenswert. Beim Gebäudekonzept sind energetische Konzepte mit einzuplanen und im Rahmen der Baugenehmigung offenzulegen.
- 4.7 SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE VON STARKREGEN
 - Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerschichten dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementschadensversicherung wird empfohlen. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadt Mainburg hat in der Sitzung vom 22.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.02.2022 hat in der Zeit vom 04.04.2022 bis einschließlich 09.05.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.02.2022 hat in der Zeit vom 28.03.2022 bis einschließlich 09.05.2022 stattgefunden.
4. Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 18.01.2023 wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 24.02.2023 bis 29.03.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.
5. Zum Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 18.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.203 bis 29.03.2023 beteiligt.
6. Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.
7. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt. Mainburg, den
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Siegel 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WOHNEN AM HOPFENWEG - MITTE"

STADT MAINBURG LANDKREIS KELHEIM REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

M 1 : 1000

14. Juni 2023 Bearbeitung: Neumayr / Linke / Priller

Dipl.-Ing. (FH) Karl Neumayr **LINKE + KERLING**
 (M.Eng.) Ing.-Büro für Bauwesen STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDLA

Am Graben 8 84048 MAINBURG Papiererstraße 16 84034 Landshut
 Tel.: 08751/3167 email: karl.neumayr@t-online.de Tel.: 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de



Präambel
 Die Stadt Mainburg erlässt auf Grund § 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 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 14.06.2023 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Wohnen am Hopfenweg Mitte" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 14.06.2023 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
 Bebauungsplan mit: I. zeichnerischen Teil im Maßstab 1:1000 und II. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten
 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.