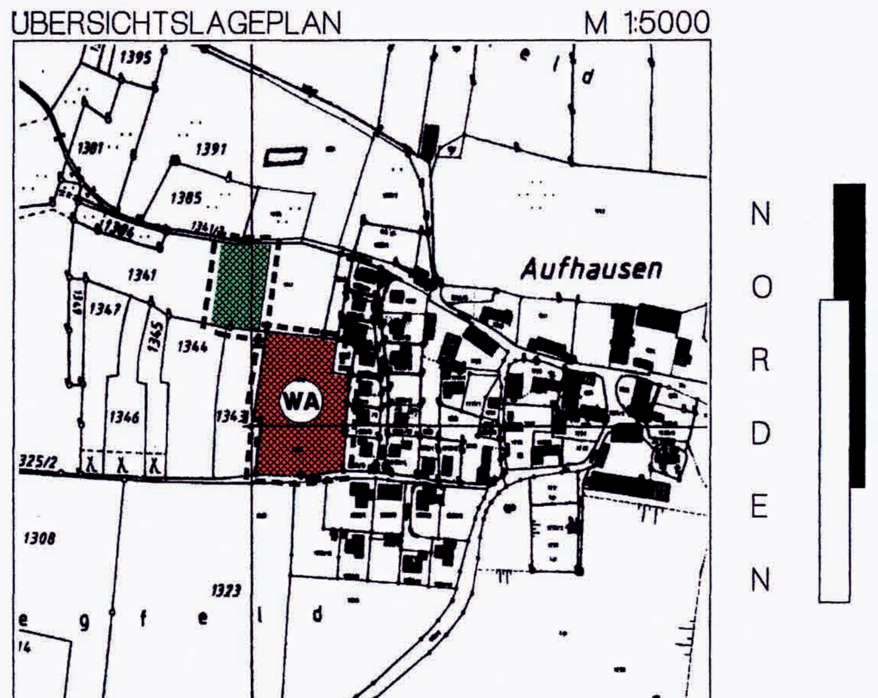
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Hochfeld" in Aufhausen

M 1/1000

Stadt Mainburg

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Hochfeld" mit Grünordnung

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA – Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
z.B III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

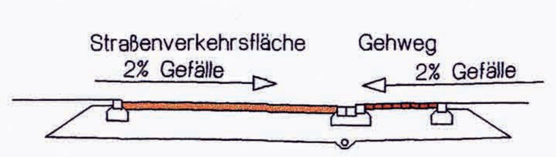
1.3 BAUWEISE und BAUGRENZE

O	Offene Bauweise
	Baugrenze

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 4,00m

Gehwegflächen mit einer Breite von 1,50m



Sichtdreiecke
Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die Sichtdreiecke zw. 0,80 und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

60m

1.5 GRÜNFLÄCHEN

Bäume zu erhalten

Bäume zu pflanzen (privater Bereich)

private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung

Ausgleichsfläche (Streuobstwiese)

2. PLANLICHE HINWEISE

	Grundstücksgrenze
	Vorgeschlagene Grundstücksteilung
986/8	best. Flurnummer
22	Parzellierung
443	Höhenschichtlinien
	vorgeschlagene Fläche für Einzelhäuser
	vorgeschlagene Fläche für Garagen

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 GEBÄUDE

Firstrichtung:	Parallel zur Längsseite des Gebäudes, senkrecht zur Straßenachse
Dachform:	Satteldach, Walm- oder Zeltdach
Dachneigung:	bei U+E+DG max. 42°-45° bei E+DG max. 42°-45° bei E+OG max. 20°-25°
Dachdeckung:	Pfannen oder Biber (naturrot oder anthrazit)
Dachgauben:	max. 2 Gauben je Dachfläche mit einer Breite von max. je 2m Außenmaß bei einer Dachneigung von 42°-45°,
Zwerchgiebel:	zulässig, wenn sie gegenüber den Hauptkörper deutlich untergeordnet sind, d.h. Breite max.1/3 der Wandlänge des Wohnhauses, turmartige Zwerchgiebel (Spitztürmchen) sind unzulässig.
Dachüberstand:	max. 0.60m an Ortgang und Traufe (max. 0.20m über Balkonvorderseite)
Wandhöhe:	bei U+E+DG max. 4.20m bergseitig, gemessen ab natürlichem Gelände in der Gebäudemitte. bei E+DG max. 4.20m bergseitig, gemessen ab natürlichem Gelände in der Gebäudemitte. bei E+OG max. 6.00m bergseitig, gemessen ab natürlichem Gelände in der Gebäudemitte.
Geschossigkeit:	U+E+DG - max. III Vollgeschosse E+DG - max. II Vollgeschosse E+OG - max. II Vollgeschosse
Aufschüttung/ Abgrabung	Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,50m Stützmauern an Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Geländeunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszubilden bzw. einvernehmlich anzupassen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen und der Abstandsflächen ist das natürliche Gelände.

3.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 14 BauNVO)

3.2.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Die Dachneigung liegt zwischen 20-25°.

3.2.2 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,0m frei gehalten werden (Garagenzufahrt).

3.2.3 Bei Garagen mit Geländegefälle (Garage liegt tiefer als Straße): Die Wandhöhe von 3,00m ist ab Oberkannte Straße im Bereich der Zufahrt zu messen. Oberkante Straße gilt als festgesetzte Geländeoberkante.

Bei Garagen mit Geländesteigung (Garage liegt höher als Straße): Die Wandhöhe von 3,00m ist im Mittel ab OK-natürlichem Gelände zu messen.

3.3. EINFRIEDUNGEN

3.3.1 Art
Kleintierdurchlässige Zäune ohne Sockel.

3.3.2 Höhe des Zaunes
max. 1,25m gemessen über OK-Straße bzw. Gehweg.
Bei seitlicher und rückwertiger Begrenzung ist ab OK-Gelände zu messen.

3.3.3 Eine Hinterpflanzung der Zäune mit Hecken einheimischer Pflanzen ist erwünscht. (Fichten- oder Thujahecken sind unzulässig)

3.4 STELLPLATZBEDARF

Richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg.
(z. Zt. 2 Stellplätze / WE)

3.5 ZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig

3.6 ABSTANDSFLÄCHEN

Unabhängig von den planerischen Festsetzungen wird hinsichtlich der Abstandflächen die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO augeordnet.

3.7 PRIVATE GEH- UND FAHRFLÄCHEN

Private Geh-, Fahr- und Parkflächen sind wasserdurchlässig zu erstellen.

4. TEXTLICHE HINWEISE

4.1 ABWASSERBESEITIGUNG

4.1.1 Das Regenwasser muß soweit möglich, über Sickerschächte versickert bzw. über Zisternen, z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Überlauf bzw. nicht versickerbares Regenwasser muß durch den Regenwasserkanal über ein Regenrückhaltebecken der Vorflut zugeleitet werden.

4.1.2 Das Abwasser aus dem geplanten Gebiet muß gemäß den heutigen technischen Anforderungen (ATV - Arbeitsblatt A128) der Kläranlage zugeführt werden.

4.2 ABFALLWIRTSCHAFT

4.2.1 Anlieger der Stichstraßen müssen die Abfallgefäße zum Entleerungstag am Wendehammer bereitstellen.

5. GRÜNORDNUNG

5.1 PFLANZENLISTE

5.1.1 Bäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Quercus robur	-	Eiche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Salix alba	-	Silberweide

Pflanzenqualifikation : Hochstamm, 3 x v., StU 16/18

5.1.2 Sträucher

Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Corylus avellana	-	Haselnuss
Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Euonyums europaeus	-	Pfaffenhütchen

Im privaten Grün können bis zu 20 % Ziersträucher beigemischt werden, wobei vor allem auf die im ländlichen Bereich üblichen Arten (Flieder, Bauernjasmin u.a.) zurückgegriffen werden soll.
Planzenqualifikation : Mind. 2 x v., Höhe 60 bis 100 cm

5.1.3 Obstbäume (Auswahl)

Apfel - Frühsorten : Klarapfel, Piros (neue Sorte),

Apfel - Mittelfrühe Sorten : Jakob Lebel, Jakob Fischer,

Apfel - Lagersorten : Jonagold, Berlepsch, Kaiser Wilhelm, Berner Rosenapfel, Gewürzluiken, Roter Eiserapfel, Winterglockenapfel, Boskoop,

Birnen : Frühe von Trevoux, Conference, Gute Luise, Gute Graue, Stuttgarter Geißhirtle,

Kirschen : Burlat, Johanna,

Zwetschgen : Katinka, Hauszwetschge,

Walnuss : 2 - 3 verschiedene Sorten

Pflanzenqualifikation : Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, StU mindestens 12/14

5.1.4 Kletterpflanzen (Auswahl)

Hedera helix	-	Efeu
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	-	Selbstklimmender Wein

5.1.5 Pflanzen die nicht verwendet werden dürfen

Koniferen jeglicher Art

5.2 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5.2.1 Oberboden : Schutz des Oberbodens nach BauGB § 202

5.2.2 Ausgleich Streuobstwiese : Die Streuobstweise im Norden des Baugebietes ist 2 x pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Düngungen im Wiesenbereich sind nicht zulässig. Die Obstbäume sind bei der Pflanzung gegen Wildverbiss und Wurzelfraß mit geeigneten Mitteln (Maschendraht) zu schützen.

5.2.3 Ortsrandeingrünung : Die Westgrenze des Baugebietes ist mit einer 5,00 m breiten Gehölzpflanzung einzugrünen. Für diese Eingrünung dürfen nur Gehölze der Pflanzenliste 5.1.1 und 5.1.2 verwendet werden. Ziergehölze sind vereinzelt auf der Garteninnenseite zulässig. Maximaler Pflanzabstand für Sträucher 1,25 x 1,25 m.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000

"AM HOCHFELD" IN AUFHAUSEN

FARBIG

GEMEINDE MAINBURG - LANDKREIS KELHEIM - REG. BEZIRK NIEDERBAYERN

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	16.11.1999
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 BauGB)	
	a.) Zeitung	26.01.2000
	b.) Amtstafel	25.01 - 28.01.2000
3.	Beteiligung der Offentlichkeit	27.04.2000
4.	Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	28.04.2000
5.	Billigungsbeschluss	06.06.2000
6.	Bekanntmachung der Auslegung	
	a.) Zeitung	02.09.2000
	b.) Amtstafel	01.09 - 14.10.2000
7.	Auslegungszeit	12.09 - 13.10.2000
8.	erneuter Billigungsbeschluss	23.01.2001
9.	erneute Bekanntmachung der Auslegung	
	a.) Zeitung	20.10.2001
	b.) Amtstafel	19.10 - 14.11.2001
10.	erneute Auslegungszeit	30.10 - 13.11.2001
11.	Abwägungsbeschluss	23.04.2002
12.	erneute Bekanntmachung der Auslegung	
	a.) Zeitung	06.06.2002
	b.) Amtstafel	05.06. - 01.07.2002
13.	erneute Auslegungszeit	14.06. - 28.06.2002
14.	Abwägungsbeschluss	09.03.2004
15.	Bekanntmachung der nochmaligen Auslegung	
	a.) Zeitung	03.04.2004 / 08.04.2004
	b.) Amtstafel	02.04. - 13.05.2004
16.	nochmalige Auslegungszeit	13.04. - 17.05.2004
17.	Abwägungsbeschluss	25.05.2004
18.	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	27.07.2004
19.	Des Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 05.10.04 Nr. 11-1-60 genehmigt. Kelheim, 26.10.04	Rieger Verwaltungsamtsrat Landratsamt Kelheim
20.	Ausgefertigt: Mainburg, 22.10.2004	1. Bürgermeister Egger 1. Bürgermeister
21.	Bekanntmachung des Bebauungsplanes (Hallertauer Zeitung, Amtstafel)	23.10.2004
22.	Inkrafttretung des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB) Mainburg, 26.10.2004	1. Bürgermeister Egger 1. Bürgermeister

Planung :
Mainburg, 03.08.1999/So.
geä. 02.12.1999/Ga., 06.06.2000/Wi., 23.01.2001/Wi., 09.03.2004/Det., 25.05.04/Ho.

Ing. Büro Martin Huber, Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburger Straße 24
84048 Mainburg
Tel.: 08751 / 86800
Fax: 08751 / 868080

Als Planungsunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 verwendet (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet). Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterleitung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planverfertigers gestattet. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.