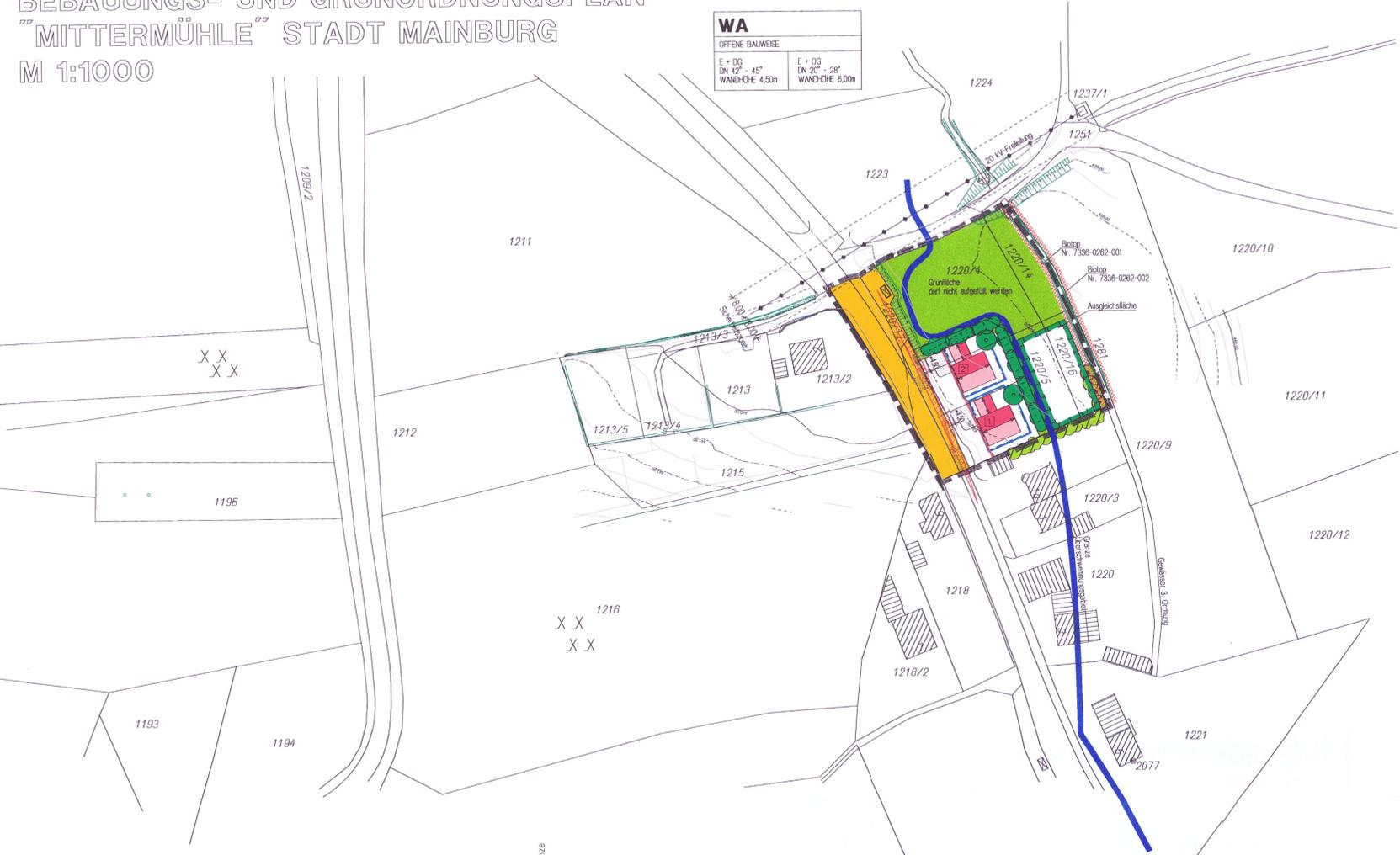
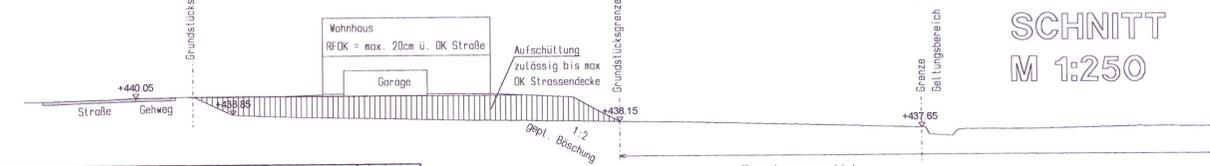
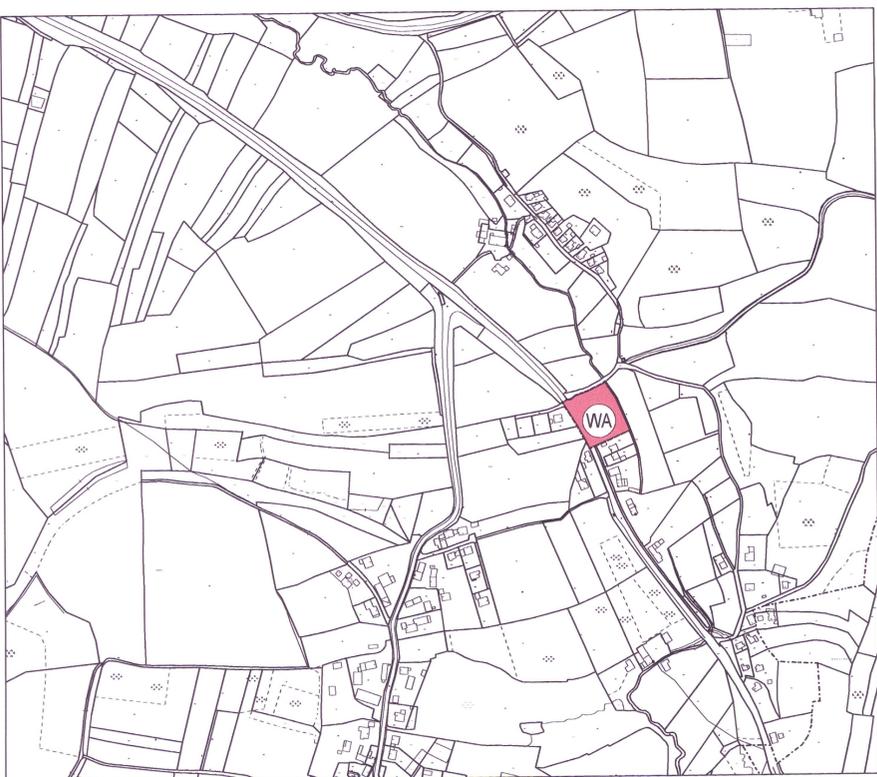


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "MITTERMÜHLE" STADT MAINBURG

M 1:1000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



PLANLICHE HINWEISE

- KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN
- Grundstücksgrenze
 - - - vorgeschlagene Grundstücksteilung
 - 962/5 best. Flurnummern
 - ▨ best. Wohngebäude
 - ▧ best. Nebengebäude
 - ▩ Parzellierung
 - X X best. Hopfgärten
 - 450 Höhenlinien
 - Grenze Überschwemmungsgebiet
 - ▨ Böschung Bestand
 - 20-kV-Freileitung mit Sicherheitszone

N
O
R
D
E
N

II) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 GELTUNGSBEREICH**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "MITTERMÜHLE"
- 1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
WA Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
Ausnahme gemäß §4 Abs. 3 BauNVO unzulässig
- 1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 1.4 BAUWEISE UND BAUGRENZE**
Baugrenze Baulinie
Wohnhaus mit eingetragener Firstrichtung
Garage bzw. Nebengebäude mit eingetragener Firstrichtung
Grundstückzufahrt (wasserdurchlässige Befestigung) Breite max. 4,50m
- 1.5 VERKEHRSFLÄCHEN**
Straßenverkehrsfläche
Geh- u. Radwegabsenkung für Grundstückzufahrt
Rückbau vorhandener Grundstückzufahrten
Sichtdreieck: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden...
- 1.6 GRÜNFLÄCHEN**
Bäume zu pflanzen Bäume vorhanden
Sträucher zu pflanzen Sträucher vorhanden
Biotop
private Grünfläche
Aufschüttung, zulässig bis max. OK Staatsstraße (siehe Schnitt)
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche)

III) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.1 WOHNGEBÄUDE**
Wohneinheiten: max. 2 WE zulässig
Dachform: Satteldach, First parallel zur Längsrichtung des Gebäudes
Dachneigung: bei E + DG : 42 - 45° (kein Dachausbau möglich)
bei E + OG : 20 - 28°
Dacheindeckung: Pfannen oder Biber, naturrot
Dachgauben/ Zwerchgiebel: zulässig, wenn sie sich untergeordnet in die Dachfläche einfügen (Breite pro Dachfläche max. 1/3 der Hauslänge)
Erker/Wintergarten: Erker und Wintergärten sind in untergeordneter Form und mit einer Breite von max. 1/3 der Hauslänge zulässig
Dachüberstand: max. 0,60 m an Ortsgang und Traufe zulässig
max. 0,20 m über Balkonvorderseite
Wandhöhe: bei E + DG : bergseitig max. 4,50 m, gemessen ab natürlichem Gelände in der Gebäudemitte
bei E + OG : bergseitig max. 6,00 m, gemessen ab natürlichem Gelände in der Gebäudemitte
Sockelausbildung: kein sichtbarer Putzabsatz
Grundrissgestaltung: Aus Lärmimmissionsschutzgründen sollen die Ruheräume bei der Grundrissaufteilung auf der Ostseite der Gebäude eingeplant werden.
- 3.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 14 BauNVO)**
- Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Garagen sind als genehmigungsfreie Grenzbebauung innerhalb der festgelegten Baugrenzen (Baufenster) zulässig.
- Auf den Baugrundstücken ist ein Wendepunkt vorzusehen, da auf die Strasse nur vorwärts eingefahren werden darf.
- 3.3 STELLPLATZBEDARF**
Richtet sich nach der jeweiligen Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg. Im Moment treffen 2 Stellplätze je Wohneinheit zu.
- 3.4 AUFFÜLLUNGEN**
Auffüllungen auf den Bauparzellen sind nur ausserhalb des Überschwemmungsgebietes zulässig (s. Schnitt)
- 3.5 ABFALL**
Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für Abfallbehälter vorzusehen.
- IV) TEXTLICHE HINWEISE**
4.1 ABWASSERBESEITIGUNG
- Das Abwasser aus dem geplanten Gebiet muss gemäß den heutigen Technischen Anforderungen (ATV - Arbeitsblatt A128) der Kläranlage zugeführt werden (Trennsystem).
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezugsfertigkeit an die öffentliche Be- und Entwässerung angeschlossen werden.
- Sickerschächte sind zu vermeiden. Bei der Realisierung von Sickerschächten sind Filtersäcke gem. ATV-Merkblatt A-138 vorzusehen.
- 4.2 BODENENKMÄLER**
Sollten bei den Erschließungsmaßnahmen bzw. Hochbauarbeiten unbekannte Bodenkenkmäler sichtbar werden, muß die zuständige Dienststelle umgehend davon unterrichtet werden.
- 4.3 ERDKABELTRASSEN**
Entlang der Strassen sind 0,4-kV-Niederspannungskabel verlegt. Vor allen Erdarbeiten innerhalb des Baugbietes ist E.ON Bayern AG, Kundencenter Altdorf Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf zu verständigen.
Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2,50m beidseits von Erdkabeln freizuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen mit E.ON Bayern abzustimmen (Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen) herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen).

V) GRÜNORDNUNG

- 5.1 GESTALTUNG DER HAUSGÄRTEN**
Entlang der nördl. bzw. östl. Grenze der Parzellen ist eine 3 - 4m breite Hecke mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen (Arten siehe Pkt. 5.2).
Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen.
- 5.2 PFLANZENLISTE FÜR HAUSGÄRTEN (Artenvorschläge)**
- Bäume :
Acer platanoides (Spitzahorn)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Acer campestre (Feldahorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sträucher :
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartrieel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Viburnum lantana (Schneeball)
Ribes alpinum "Schmidt" (Alpenjohannisbeere)
Pflanzenqualifikation :
Hochstamm 3 x v.,
SU mind. 12/14
Obstbäume:
Halb- oder Hochstämme
- 5.3 EINFRIEDUNGEN**
Einfriedungen an den östlichen Grundstücksgrenzen sind kleintierdurchlässig ohne sichtbare Sockel auszubilden.
- 5.4 AUSGLEICHSFLÄCHE**
Zur Extensivierung der Fläche sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen:
- 2-malige Mahd pro Jahr
1. Mähgang ab dem 15.06.
2. Mähgang je nach Bedarf ab Sommer.
Das Mähgut ist zu entfernen.
- Keine Düngungen
- Kein Pflanzenschutz
- Keine Einzäunung
- Keine Nutzung als Freizeitanlage
- Keine gärtnerische Nutzung
Entwässerungsanlagen oder Einrichtungen baulicher Art sind unzulässig.
Änderungen an dem Gestaltungs- und Pflegekonzept sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ausschließlich aus naturschutzfachlichen Gründen möglich.
- 5.5 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET**
Auf den Grün- bzw. Ausgleichsflächen im Überschwemmungsgebiet sind Aufschüttungen, Einfriedungen, sowie bauliche Anlagen aller Art unzulässig.

Planverfasser
Bebauungsplan: **mh**
INGENIEURBÜRO MARTIN HUBER
DIPL.-ING. FÜR BAUWESEN
REGENBERGSTR. 24, 84048 MAINBURG
Tel.: 08751/86 800, Fax.: 08751/86 80-80
e-mail: huber@ing-huber.com

Planverfasser
Grünordnungsplan: **gez. Fröschl**
LANDSCHAFTSARCHITEKT
ERWIN FRÖSCHL DIPL.-ING.FH
ULMENWEG 8
93333 NEUSTADT A. D. DONAU
Tel.: 09445/21117
e-mail: erfroschl@aol.com

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000 "MITTERMÜHLE"

STADT MAINBURG	LANDKREIS KELHEIM	REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN
1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		06.12.2004
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)		
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	a) Zeitung b) Amtstafel	26.05.2005 - 26.05.2005 20.05.2005 - 10.06.2005
4. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)		20.05.2005 - 10.06.2005
5. Billigungsbeschluss		08.04.2008
6. Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	a) Zeitung b) Amtstafel	22.04.2008 - 22.04.2008 30.05.2008 - 30.05.2008
7. Auslegungszeit		30.04.2008 - 30.05.2008
8. Abwägungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)		10.06.2008
9. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		08.07.2008
10. Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit dem Bescheid vom 11.02.08 Nr. 121-2008 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.		
Kelheim, 11.02.08		
11. Ausfertigung		
Mainburg, 14. JAN. 2009		
12. Bekanntmachung (Amtstafel / Hallertauer Zeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes		19. JAN. 2009
13. Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes		19. JAN. 2009
Mainburg, 20. JAN. 2009		
Planung: 10.06.2008/Ha.		

Planungsunterlagen werden gemäß Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1:1000 verwendet. Zur Maßstabnahme ist dieser Plan zu unterbreiten. Eine Weiterverwendung - sich ausgenommen - ist nur mit Erlaubnis des Planverfassers zulässig.