

# BEBAUUNGSPLAN

" KOGLMUHLE I, 3. BAUABSCHNITT - A " M 1/1000

Stadt Mainburg - Landkreis Kelheim

Regierungsbezirk Niederbayern

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss [ § 2 Abs. 1 BauGB ]                      | 24.7.1990         |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [ § 2 Abs. 1 BauGB ] |                   |
| a) Zeitung   | 9.8.1990          |
| b) Amtstafel   | 9.8.1990          |
| 3. Bürgerbeteiligung   | 6.9.1990          |
| 4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange [ § 4 Abs. 1 BauGB ]    | 7.8.1990          |
| 5. Billigungsbeschluss   | 2.10.1990         |
| 6. Bekanntmachung der Auslegung                                    |                   |
| a) Zeitung   | 10.11.1990        |
| b) Amtstafel   | 10.11. - 22.12.90 |
| 7. Auslegungszeit  | 20.11.1990        |
| 8. Abwägungsbeschluss  | 21.12.1990        |
| 9. Satzungsbeschluss [ § 10 BauGB ]                                | 22.1.1991         |
| 10. Anzeige des Bebauungsplanes [ § 11 BauGB ]                     | 22.1.1991         |
| 11. Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens                           |                   |
| a) Zeitung   | 27.3.1991         |
| b) Amtstafel   | 27.3.1991         |
| 12. Inkrafttretung des Bebauungsplanes                             | 27.3.1991         |

Das Landratsamt Kelheim erhebt  
keine rechtlichen Bedenken.

Mainburg, den 4.2.1991

1. Bürgermeister

Kelheim, den 20.03.1991  
Landratsamt Kelheim

Wagner, Reg.-Direktor



INGENIEUR- U. PLANUNGSBÜRO  
MARTIN HUBER  
DIPL.-ING. FÜR BAUWESEN  
ESPERTSTRASSE 5  
8302 MAINBURG  
TELEFON 08751 / 28 28

DIPL. ING. MARTIN HUBER  
Mainburg den 5.7.1990  
geö: 2.10.1990

GEA 22.1.1991

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzung nach §9 BBauG

a.1 Bauweise - offen

a.2 Mindestgrösse der Baugrundstücke ca. 600qm

a.3 Firstrichtungen

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichen unter Ziff. 2.1

Festsetzungen nach Art. 107 Bay Bo

a.4 Einfriedung (siehe auch Grünordnung)

Art: strassenseitig: offene Vorgärten soweit mögl. bzw. senkr. Holzlattenzaun  
nachbarseitig: verzinkter Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Gehölzen (siehe Grünordnung)

Höhe: max. 1.20m

a.5 Garagen und Nebengebäude

a.51 Garagen dürfen ausser in den hierfür besonders festgesetzten Flächen, auch in den sonstigen ausgewiesenen, überbaubaren Flächen errichtet werden,  
Die max. Baulänge an der Grundstücksgrenze darf 7m nicht überschreiten.

a.52 Zusammengebaute Garagen sind in Höhe, Dachform, Dachneigung und Dach-eindeckung einheitlich zu gestalten.

a.53 Wird eine Garage giebelseitig zur Grundstücksgrenze ausgeführt, so darf die Traufhöhe 2.75m nicht überschreiten.

a.54 Wird eine Garage als Grenzbebauung errichtet und ist auf dem Nachbargrundstück kein Grenzbebau vorgesehen, so darf der unter Ziff. a.6 festgesetzte Dachüberstand über die Nachbargrundstücksgrenze ragen.

a.55 Der gesetzliche Stauraum (5m Tiefe) sowie die Hauszugänge in einer Breite von 1.50m können befestigt werden.  
Darüberhinausgehende Flächen der Garagenzufahrt sind in wasserdurchlässiger Form zu erstellen, wobei die Fahrspuren (je 40cm breit) befestigt werden können.

o.6 Gebäude

o.61 zu den planlichen Festsetzungen

Ziff. 2.1

Dachform Hauptgebäude: Satteldach  $34^{\circ} - 36^{\circ}$

Dachform Garagen: begrünte Flachdächer bzw. Satteldach mit max.  $16^{\circ}$

Dachdeckung: Biber oder Pfannen naturrot, ziegelrot, rotbraun

Dachgauben: je Dachfläche max. 2 stehende Gauben a'1.40 qm Frontfläche

Ortgang: 0 - 0.20m ( kann an einer Giebelseite um Balkonbreite vergrössert werden, wenn im Bereich der Vorderkante Holzstützen durchgezogen werden ).

Traufe: 0.20 - 0.50m

Sockel: kein sichtbarer Sockel, im Regelfall keine sichtbaren Kellerfenster, FOK. EG max. 2 Eingangsstufen ü. fertigem Gelände.

Kniestock: max. 0.40m

Verbindungsbau der beiden Hauptgebäude: verglaste Ausführung

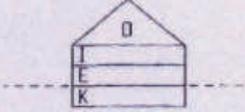
o.7 Verkehrsflächen (Bestand)

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 1. Art der Baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet  
nach § 4 BAU NVO GFZ: 0.8  
GRZ: 0.4

## 2. Mass der Baulichen Nutzung

- 2.1   Geschosshöhe: KG: 2.60m  
EG +OG: 2.80m  
Dachgeschoss ausgebaut
- Max. Hausbreite 10.25m  
Verhältnis Breite zu Länge nicht unter 1:1.3

## 3. Baugrenzen

- 3.1  Baugrenze

- 3.2 Rückwärtige u. seitliche Abstandsflächen können entgegen  
§ 1, Art. 6 BayBO unterschritten werden, wenn geringere  
Abstandsflächen im Bebauungsplan dargestellt sind.

## 4. Einrichtungen für den Gemeindebedarf

Entfällt

## 5. Verkehrsflächen (Bestand)

## 6. Flächen für Versorgungsanlagen

Entfällt

## 7. Führung der Versorgungsleitungen

Entfällt

## 8. Sonstige Festsetzungen

- 8.1  Flächen für Garagen

8.2



vor den Garagen sind Stellflächen mit einer Tiefe von mind. 5m vorzusehen, die gegen den öffentlichen Verkehrsraum nicht eingefriedet sein dürfen.

8.3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

## GRÜNDUNG

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Bäume zu Pflanzen

Q

Quercus robur H. 3.v 18/20



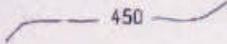
Privater Grünstreifen 2m BREIT

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- DEM BAUANTRAG IST EIN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN BEIZUFÜGEN
- Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.  
Geschnittene Hecken sind möglichst zu vermeiden.
- Einfriedungen: Holzlattenzaun ( bis 1.20m Höhe ) als Abgrenzung zur freien Landschaft, bzw. zu öffentlichen Flächen.  
Zur Abgrenzung zweier Privatgrundstücke kann auch ein Maschendrahtzaun ( berankt mit Klettergehölzen, wie z.B. Wilder Wein und Knöterich ) verwendet werden.  
Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere ( Igel ) kein Hindernis darstellen. Dies kann z.B. Durch die Schaffung von Durchschlupfmöglichkeiten realisiert werden.
- Garageneinfahrten sind zu Pflastern oder mit einer wassergebundenen Wegdecke zu befestigen.

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

## 1. Kartenzeichen

1.1		Flurstücksgrenze mit Grenzstein
1.2		Wohngebäude best.
1.3		Nebengebäude best.
1.4		Böschung
1.5		Höhenlinien
1.6	$\frac{917}{2}$	Flurstücknummer

Planunterlagen: Amtliche Lagepläne,  
zur genauen Massentnahme nicht geeignet.