

DIE GEMEINDE MAINBURG, LANDKREIS KELHEIM, ERKLÄRT AUFGRUND DES § 9 ABS. 1. DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER ART. 23 DER GEMEINDERORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART. 98 ABS. 3 I.V. MIT ART. 7 ABS. 1 SATZ 1 DER BAYER. BAUORDNUNG (BAYBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.11.1990 (BGBl. I S. 127) DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG DES WOHNUNGSBAUS IM PLANUNGS- UND BAURECHT SOWIE ZUR ÄNDERUNG NUTZUNGSRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (WOHNUNGSBAURECHTLICHERGESETZ-MODERATIS) VOM 17.5.1990 (BGBl. I S. 326), DER VERORDNUNG ÜBER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN VOM 22.6.1961 (GVG. S. 161) UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

BESTANDSPLAN

SATZUNG

A. Festsitzung

1. Geltungsbereich

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1. Das mit "WA" gekennzeichnete Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 2 Baunutzungsverordnung als allgem. Wohngebiet festgesetzt.

2.2. Als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind Räume für Gartengeräte außerhalb der Grenzen zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. II. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3.2. Gemäß § 17, Abs. 1 Baunutzungsverordnung wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl GZ und eine Geschossflächenzahl GFZ je Parzelle festgesetzt.

3.3. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit max. 2 WE pro Gebäude zulässig. Nach Gemeindefestsetzung sind pro WE 1,5 und pro Einfamilienwohnhaus 2 Stellplätze nachzuweisen.

3.4. Es ist möglich die Gebäude mit erdgeschoßigen Anbauten innerhalb der gesetzlichen Abstandsflächen bis zu einer Grundfläche von 25 qm zu erweitern.

4. Bauweise, Baugrenzen

4.1. offene Bauweise mit Einzelhäusern

4.2. offene Bauweise mit Doppelhäusern zulässig

4.3. Baugrenze

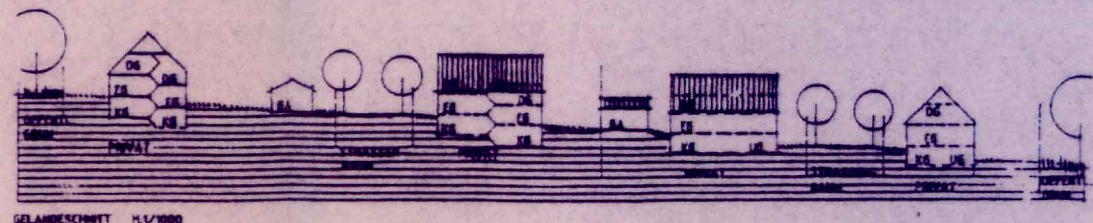
4.4. Baulinie



Baumbestand

Nr.	Art	STU in cm	Höhe in m	Kr.-Ø in m
1	Eiche	240	20	15
2	Vogelkirsche	70	12	6
3	Eiche	60	10	4
4	Eiche	70	12	7
5	Eiche	50	10	5
6	Vogelkirsche	75	12	4
7	Eiche	65	6	6
8	Zitronapfel	55	10	7
9	Vogelkirsche	60	7	5
10	Vogelkirsche	40	8	5
11	Eiche	240	25	20
12	Vogelkirschen	55	10	7
13	Waldul	150	13	8
14	Vogelkirsche	100	9	8
15	Vogelkirsche mehrstämmig	210/190	25	15
16	Eiche zweistämmig	je 45 cm	7	6
17	Vogelkirsche zweistämmig	je 45 cm	7	6
18	Vogelkirsche dreistämmig	je 45 cm	7	6
19	Eiche	110	13	8
20	Eiche	210	22	18
21	Birkengruppe	25-55	7	4
22	Birkengruppe mit Kiefern	20-50	5-8	3-4
23	Birkengruppe	20-40	7	5
24	Weide mehrstämmig	55	7	5
25	Birke	55	7	5
26	Kiefer	35	5	4
27	Birkengruppe mit Vogelkirschen	35-65	7-8	4-5
28	Eiche	65	7	6

5.4. Nach topographischer Situation sind folgende Gebäudetypen möglich:



5. Bauliche Gestaltung

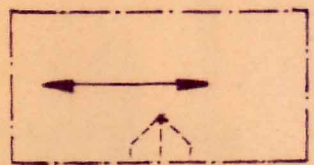
5.1. Im gesamten Baugebiet sind für Haupt- und Nebengebäude geneigte Dächer vorgeschrieben.

Einzelhäuser: DN= 42-45°

Doppelhäuser: DN= 42-45°, dabei sind die DN aufeinander abzustimmen.

Garagen, Nebengebäude DN= 20-24° (Sattel- oder Pultdach)

5.1.1. Bei geeigneten, topographischen Gegebenheiten sind begrünte Flachdächer bei Garagen und Nebenanlagen erlaubt (Gebäude im Hangbereich).



5.1.2. Die vorgeschriebene Hauptfirstrichtung kann nicht verändert werden. Die Errichtung von Nebendifirsten bei Gebäuden ist zulässig, wobei die Firsthöhe ab Kniestockoberkante max. 2/3 der Firsthöhe Hauptgebäude erreichen darf.

5.1.3. Es sind Dachaufbauten in einheitlicher Form erlaubt. Die Fläche der Vorderseite der Aufbauten (Gauben) gemessen ab OK Dachhaut darf 1,0 m² nicht überschreiten.

5.2. Der Kniestock ist nur konstruktiv zugelassen. Max. Höhe OK Rondecke bis OK Sparren 0,375 m.

5.2.1. Gebäudewandhöhe darf talseitig 6,30 m und bergseitig 3,65 m nicht überschreiten.

5.2.2. Garagenwandhöhe darf talseitig 3,75 m nicht überschreiten.

5.3. Der Dachüberstand darf beim Ortsgang max. 0,30 m und bei der Traufe max. 0,30 m betragen. Schildwände sind erlaubt.

5.5. Einfriedungen

5.5.1. Holzlaten- bzw. Maschendrahtzäune sind zugelassen.

5.5.2. Die Höhe der Einfriedungen darf mit Ausnahme von Hecken 1,00 m nicht überschreiten.

5.5.3. Farbige Gestaltung von Außenflächen ist erlaubt.

5.6. Gebäudestruktur

5.6.1. Es sind kompakte Baukörper ohne Einsprünge (z.B. Terrassen, Loggien) vorgeschrieben. An Wohngebäude und Garagen können Anbauten mit der Dachneigung von 20 - 24° vorgesehen werden.

5.6.2. Alle Anbauten (bis auf Balkon EG und DG) sind nur in erdgeschossiger Bauweise erlaubt.

5.6.3. Die Baukörper der Einzelhäuser sind rechteckig, mit einem Verhältnis der Breite (Giebelseite) zur Länge von 1:1,3 bis 1:1,5 festgesetzt. Die max. Grundfläche der Einzelhäuser beträgt 10,00 x 15,00 m, der Doppelhaushälften 10,00 x 10,00 m (ohne Erweiterung).

6. Öffentliche Verkehrsflächen

6.1. Fahrbahnen, WS für Wohnstraße

6.2. Geh- und Fußwege, befestigt

6.3. Straßenbegleitgrün als Schotterterrassen, als Parkstreifen möglich.

6.4. Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Befriedung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe, gemessen von der Straßenkante in Fahrtrahmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Ansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

7. Flächen für den Gemeinbedarf

7.1. Transformatorstation

8. Garagen

8.1. Fläche für Einzelgarage max. 3,50 x 6,00 m. (Firstrichtung in Längsrichtung drehen).

8.2. Fläche für Doppelgarage max. 6,00 x 6,00 m. (Firstrichtung als eine Bebauungsplan).

8.2. Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

10.3. Empfehlungen

10.3.1. Es wird empfohlen, alle wildverbreitungsgefährdeten Pflanzen durch Maschendraht zu schützen.

10.3.2. Auf die Verwendung von Torf bei Rasen- und Pflanzflächen soll verzichtet werden. Ersatz dafür kann Rindenkompost sein.

10.3.3. Gehölzliste für Neuanpflanzung

10.3.3.1. Bäume 1. Ordnung

Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt aus extra weitem Stand, StU mind. 18/20 cm

A	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
F	Fraxinus excelsior	Esche
Q	Quercus robur	Stieleiche
T	Tilia cordata	Winterlinde

10.3.3.2. Bäume 2. Ordnung

Hochstämme, 3 x verpflanzt, StU mind. 14/16 cm

Ac	Acer campestre	Feldahorn
Be	Betula pendula	Sandbirke
Ca	Carpinus betulus	Hainbuche
Ma	Malus silvestris	Holzapfel
Pr	Prunus avium	Vogelkirsche
So	Sorbus aucuparia	Eberesche

Alternativ zu Kleinbäumen können auch Apfel-Halbstämme verwendet werden

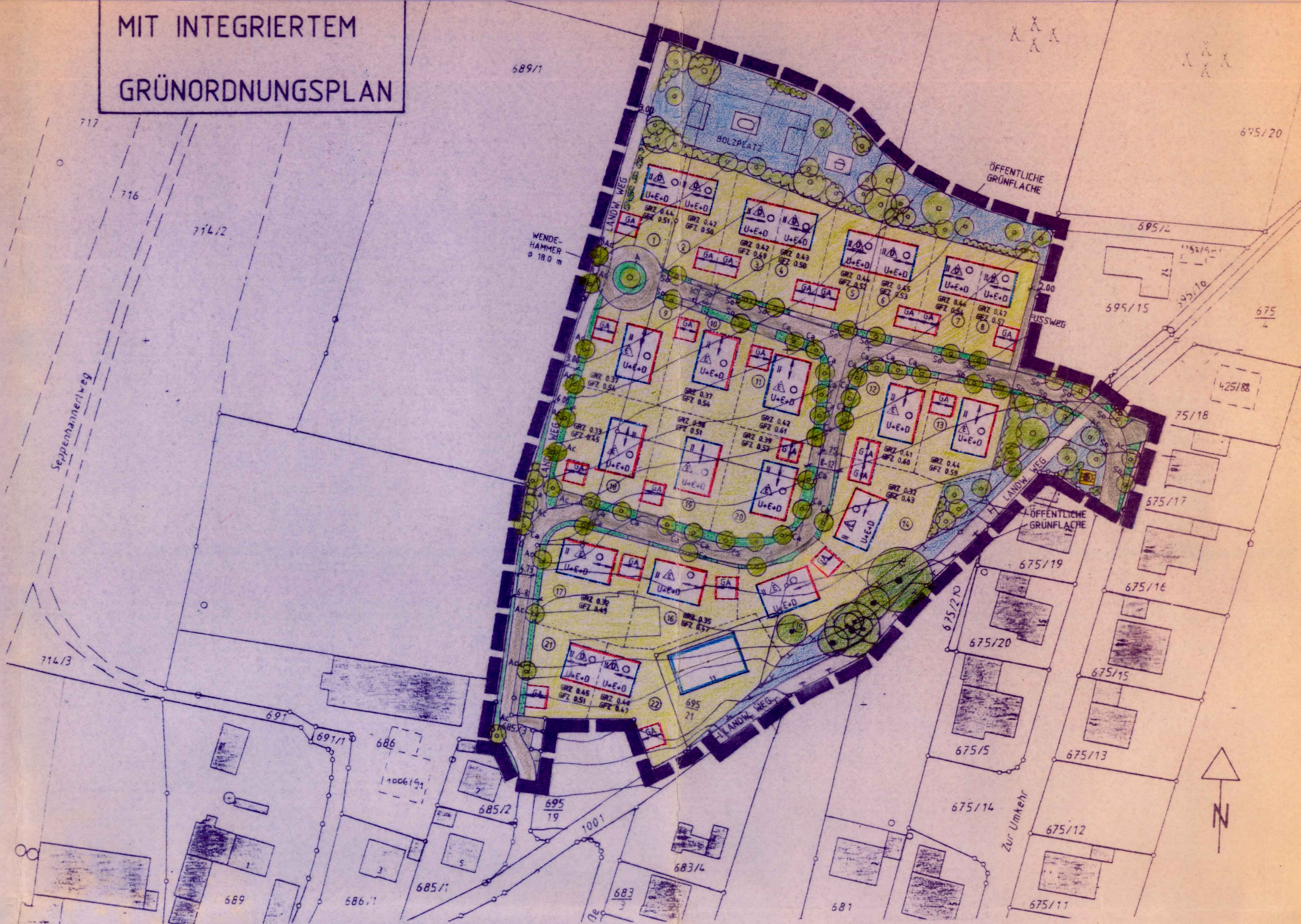
10.3.3.3. Sträucher

Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe mind. 60-100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Elaeagnus europaeus	Praefrüchtigen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

BEBAUUNGSPLAN -NÖRDL. DES THALHAMER WEGS- M. 1/1000

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



10.0 Grünordnung

10.1 Festsetzung durch Planzeichen

(§ 9, Abs. 2, Nr. 5 und Nr. 6; § 9, Abs. 1, Nr. 15 und 20 BauGB)

10.1.1 Öffentliche Grünfläche

10.1.2 Private Grünfläche

10.1.3 Private Grünfläche mit Pflanzbindung

10.1.4 Kinderspielfeld

10.1.5 Bolzplatz

10.1.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindung von Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

10.1.6.1 zu pflanzender Baum 1. Ordnung

10.1.6.2 zu pflanzender Baum 2. Ordnung

10.1.6.3 zu pflanzender Strauch

Detaillierung der Anpflanzung nach Freiflächengestaltungsplan, Baumpflanzung als Einzelbäume, Mindestgröße StU ist festgesetzt, Lage kann geringfügig verändert werden, Strauchpflanzung als geschlossene Pflanzung

10.1.7 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB):

10.1.7.1 Baum zu erhalten

10.1.7.2 Strauch zu erhalten

10.1.8 Biotop X 7336-148 (Photokartierung Bayern Flachland v. 20.05.1985)

8.3. Bei beiderseitigem Ausbau der Grenze durch Garagengebäude müssen Dachneigung, Dachneigung, Traufhöhe und die Straßenfront einheitlich gestaltet werden.

8.4. Garagen müssen mindestens einen Stauraum von 300 m³ von Grundstücksgrenze bis zum Einfahrtstor erhalten

9.0. Vermutung

10,00 m. Maßzahl in Metern z.B. 10,00

10.0. HINWEISE

1. Vorschlag für die Teilung der Grundfläche

2. Flurnummer, z.B. 695/20

3. Grenzpunkt mit Grenzstein

4. Parzellenbezeichnung

5. Falls bei der Verwirklichung des Bauvorhabens Bodendenkmäler zu Tage kommen, muß dies sofort dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt werden.

6. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungs- und Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

7. Die Gebäude und baulichen Anlagen sind vor Schicht- und Hangwasser zu schützen.

8. Die Entwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

9. Die Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke nach den Richtlinien der IAW an die elektrische Energieversorgung angeschlossen.

10. Das gesammelte Regenwasser kann für die Gartenbewässerung und die WC-Spülungen unter Berücksichtigung der satzungsgemäßen Bestimmungen des Zweckverbandes Au/Hallertau genutzt werden.

10.3.3.4 Obst-Halbstämme, geeignet für Mainburger Klima

Apfel

'Berlepsch'
'Roter Berlepsch'
'Boskoop'
'Roter Boskoop'
'Idared'
'James Grieve'
'Roter James Grieve'
'Kalo'
'Kardinal Bea'
'Klarapfel'
'McIntosh'
'McIntosh Rogers'
'Ontario'
'Schöner von Hermtut'
'Schweizer Orangen'
'Tumanga'
'Wiltshire'

Süßkirsche
'Dönissens gelbe Knorpel'
'Große schwarze Knorpel'
'Hedelfinger'
'Schneiders späte Knorpel'

Sauerkirsche
'Körner'
'Morellenfeuer'
'Schattenmorelle'

Pflaume
'Königin Viktoria'
'Magna Glauca'
'The Czar'

Reneklode
'Große Grüne Reneklode'
'Oullins'

Mirabelle
'Nancymirabelle'

Zwetschge
'Cernowitzer'
'Italiener'
'Rheinische Hauszwetsche'
'Schönberger'

Planung:
Palzing, den 14. SEP. 1993
geändert am: 19. JULI 1994
20. DEZ. 1994

Dipl.-Ing. Florian Doll
Landschaftsarchitekt
Am Fischerberg 9
85406 Palzing
Tel. 08167/8974

Stadt Mainburg Landkreis Kelheim Reg.-Bezirk Niederbayern

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 1.3.94

2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)

a) Zeitung 19.5.94

b) Amtstafel 18.3.15.94

3. Bürgerbeteiligung 21.6.94

4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 17.5.94

5. Billigungsausschuss 19.7.94

6. Bekanntmachung der Auslegung

a) Zeitung 20.10.94

b) Amtstafel 19.10.-12.12.94

7. Auslegungszeit 7.11.-9.12.94

8. Abwägungsbeschluss 20.12.94

9. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) 20.12.94

10. Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 20.12.1995, Nr. 177/95 gemäß § 11 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahme genehmigt.

Kelheim, den 20.12.1995
LANDRATSAMT KELHEIM
Kern, Reg.-Ad z.B.

11. Bekanntmachung des Bebauungsplanes 8.4.1995

12. Inkrafttreten des Bebauungsplanes 8.4.1995

Mainburg, den 24.4.1995
STADT MAINBURG
1. Bürgermeister

Planung:
Mainburg, den 14. SEP. 1993
geändert am: 19. JULI 1994
20. DEZ. 1994

Max Borchert
1883