TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
2.1 Zulässige Grund- bzw. Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
MI	max. 0,4	max. 0,8
GE	max. 0,8	max. 1,6

Im MI
Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundflächen von Zubehöranlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,6.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Im MI
max. 2 Vollgeschosse (II) zulässig
Bauweise: - Bautyp A: Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Bautyp B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

Im GE
max. 2 Vollgeschosse (II) zulässig

2.3 Höhe baulicher Anlagen
2.3.1 Wandhöhe
Im MI
Zubehöranlagen (GA/CP/NG): max. 3,00 m - bergseitig
Wohn-/Büro-/Geschäftsgebäude: Bautyp A: max. 4,50 m - bergseitig
Bautyp B: max. 6,50 m - bergseitig
Definition:
Zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Im GE
Zubehöranlagen (GA/CP/NG): max. 3,00 m - bergseitig
Wohn-/Büro-/Geschäfts-/Betriebsgebäude: max. 9,00 m - bergseitig
Definition:
Zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Im MI/GE
Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt.
Die im Bebauungsplan dargestellte Fristrichtung stellt die empfohlene Hauptfirstrichtung dar. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° ist grundsätzlich zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Im MI
Innerhalb der Mischgebietsflächen des Bebauungsplanes gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.
Gebäude können dabei entsprechend den überbaubaren Grundstücksflächen entlang den einzelnen Grundstücksgrenzen errichtet werden.
Ein Mindestabstand von 3,00m ist allerdings einzuhalten. Entlang der nördlichen Grundstücksbegrenzung der Parzellen 11 bis 14 können Hauptbaukörper in einem Abstand von 2,00m zur Grenze (Erschließungsstraße) errichtet werden.
Im GE
Innerhalb der Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5 ANZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Nutzung	Wohneinheiten (WE)
MI - Einzelhaus - Parzellen 1-20	max. 2 WE
GE - Betriebsleiterwohnnutzung	max. 1 WE

6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen im Planungsbereich haben unterirdisch zu erfolgen.

7 SCHALLSCHUTZ
Für die Flächen des Gewerbegebietes IIa-IIc gelten die im Deckblatt Nr. 01 des Bebauungsplanes "GE/MI Paul-Münsterer-Straße" festgesetzten Emissionskontingente der entsprechenden Flächen uneingeschränkt weiter wie folgt:
GE IIa (MI 13): Tagzeit: 58 db(A) Nachtzeit: 43 db(A)
GE IIb (MI 12): Tagzeit: 60 db(A) Nachtzeit: 45 db(A)
GE IIc (GE 11): Tagzeit: 59 db(A) Nachtzeit: 44 db(A)

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
8.1 Gestaltung baulicher Anlagen
8.1.1 Zubehöranlagen (GA/CP/NG) im MI
Dachform: Satteldach (SD)/Walmdach (WD)/Zeltdach (ZD)/Pultdach (PD) Flachdach (FD)
Dachneigung: Bautyp A: 35 - 45°
Bautyp B: max. 25°
Dachdeckung: alle harten Deckungen
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,20 m
Dachaufbauten: unzulässig
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

8.1.2 Wohn-/Büro-/Geschäftsgebäude im MI
Bautyp A:
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 35 - 45°
Dachdeckung: alle harten Deckungen
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,20 m
Dachaufbauten: zulässig als Schlepp- oder Giebelgaupen
Zwerch-/Standgiebel: zulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bautyp B:
Dachform: Satteldach (SD)/Walmdach (WD)/Zeltdach (ZD)/Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: bei SD/WD/ZD 15 - 25°
bei PD max. 15°
Dachdeckung: alle harten Deckungen
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,20 m
Dachaufbauten: unzulässig
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

8.1.3 Zubehöranlagen (GA/CP/NG) im GE
Dachform: Satteldach (SD)/Pultdach (PD)/Flachdach (FD)
Dachneigung: max. 32°
Dachdeckung: alle harten Deckungen
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 0,80 m
Dachaufbauten: unzulässig
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

8.1.4 Wohn-/Büro-/Geschäfts-/Betriebsgebäude im GE
Dachform: Satteldach (SD)/Pultdach (PD)/Flachdach (FD)/Bogendach (BD)
Dachneigung: max. 32°
Dachdeckung: alle harten Deckungen
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 0,80 m
Vordächer - traufseitig bis max. 3,50m
Dachaufbauten: unzulässig
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

8.2 Anzahl der Stellplätze
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg. Aktuell sind 2 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.

8.3 Abstandsflächen
Die Bestimmungen hinsichtlich der erforderlichen Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches richten sich nach den entsprechenden Aussagen unter Ziffer 4 BAUWEISE.

8.4 Einfriedungen
Zaunhöhe: max. 2,00m
Definition: zu messen ab fertigem Gelände.
Sockel: max. 0,20m

8.5 Gestaltung des Geländes
Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,50 m ab natürlichem Gelände. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.
Stützmauern sind im MI bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Im GE sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.
Die gliedernde Grünfläche zwischen MI und GE dient zur Zäsur der unterschiedlichen Nutzungen sowie zum Höhenausgleich und ist in abgestufter Form mit Abgrabungen bis zu 2,50 m auszubilden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

9 NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
9.1 Mischgebiet
Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
9.2 Gewerbegebiet
Die nichtüberbaubaren Grundstücksteilflächen sowie die nicht anderweitig für bebetriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzfläche auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenfläche zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE
10.1 Mischgebiet
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasen-/sandverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).
10.2 Gewerbegebiet
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Im Sinne des Bodenschutzes ist wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen. Vorgesehen sind hierbei Beläge mit geringem Abflussbeiwert, hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit wie Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen etc..

11 PFLANZMASSNAHMEN
11.1 Mischgebiet
Zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.1, 14.2 und 14.3 sowie den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.
Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.
Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend den Artenlisten 14.1 und 14.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11.2 Gewerbegebiet
Zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen sind Bäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher jeweils gemäß den Artenlisten, den festgesetzten Mindestqualitäten und den festgesetzten Standorten zu verwenden.
Je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Gehölz 1. Ordnung bzw. zwei Gehölze 2. Ordnung entsprechend den Artenlisten 14.1 und 14.2 zu pflanzen. Bei Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche sind von Bepflanzung über 0,80 m Höhe freizuhalten, um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.
11.3 Öffentlicher Straßenraum
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume 1. Ordnung gemäß Artenliste 14.1 und der entsprechenden Mindestqualität an den festgesetzten Standorten in den ausgewiesenen Schotterrasenstreifen zu pflanzen.
Auf das Straßenraumprofi ist zu achten, d.h. die Bäume sind bis 3,0 m Höhe über der Straßenoberkante aufzuasten.
11.4 Gliedernde Grünfläche zwischen Misch-und Gewerbegebiet
Die Begrünung der planlich festgesetzten Wiesenflächen erfolgt zur Zäsierung des Misch-/ Gewerbegebietes mit Baum-/ Strauchpflanzungen gemäß den Artenlisten 14.1, 14.2 und 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten. Der Baumanteil beträgt mindestens 15 %.
11.5 Regenrückhaltebecken
Die Begrünung des Regenrückhaltebeckens erfolgt mit lockeren Baum-/Strauchpflanzungen gemäß den Artenlisten 14.1, 14.2 und 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten, die Lage der Pflanzungen ist variabel.
11.6 Kinderspielplatz
Zur Begrünung der öffentlichen Grundstücksflächen im Bereich des Kinderspielplatzes sind Gehölzgruppen entsprechend den Artenlisten 14.1, 14.2 und 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden, die Lage der Pflanzungen ist variabel. Auf die Verwendung ungiftiger Pflanzenarten ist zu achten.

12 PFLANZ- UND SAATARBEITEN
Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,60 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,20 m zu erfolgen hat.
Pflanz- und Saatarbeiten sind in der, nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode fachmännisch durchzuführen.
Befestigungen innerhalb dieser Flächen sind nur für Zugänge und Einfriedungen zulässig.

13 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten.
Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

14 ARTENLISTEN
Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials, falls verfügbar, zu achten.
14.1 Gehölze 1. Ordnung
Qualität: H, 3 xv., 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)
Acer platanoides — Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa — Schwarz-Erle
Betula pendula — Sand-Birke
Fraxinus excelsior — Gemeine Esche
Quercus robur — Stiel-Eiche
Tilia cordata — Winter-Linde
und vergleichende Arten.

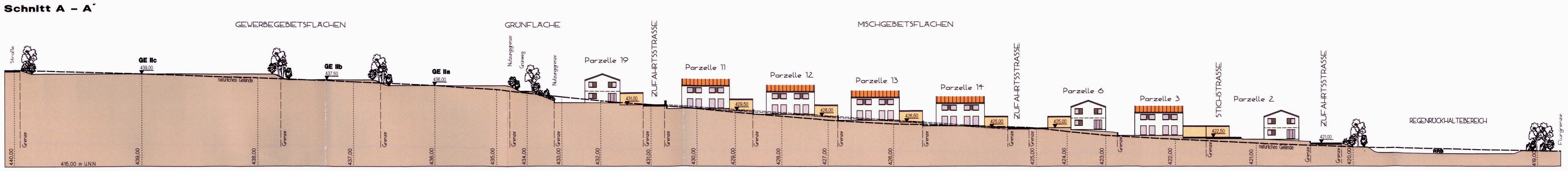
14.2 Gehölze 2. Ordnung
Qualität: H, 3 xv., 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)
Qualität: H, 8-10 (Obstgehölze)
Acer campestre — Feld-Ahorn
Carpinus betulus — Hainbuche
Malus sylvestris — Holz-Apfel
Prunus avium — Vogel-Kirsche
Pyrus communis — Wild-Birne
Sorbus aucuparia — Gemeine Eberesche
Sorbus aria — Echte Mehlbeere
sowie Obst- und Nussbäume und vergleichende Arten.

14.3 Sträucher
Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100 (in Teilen giftige Gehölze sind mit • gekennzeichnet)
Conus mas — Kornelkirsche
Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
Corylus avellana — Haselnuss
Euonymus europeaus• — Paffenhütchen
Ligustrum vulgare• — Liguster
Lonicera xylosteum• — Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina — Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia — Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa — Wein-Rose
Salix caprea — Sal-Weide
Salix purpurea — Purpur-Weide
Salix viminalis — Korb-Weide
Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris• — Flieder
Viburnum lantana• — Wolliger-Schneeball
Viburnum opulus• — Wasser-Schneeball
und vergleichende Arten.

14.4 Schling- und Kletterpflanzen
2 x v., mTb, mind. 2 Triebe
Clematis montana 'Rubens' — Anemonen-Waldrebe
Clematis viticella — Zierliche Waldrebe
Clematis vitalba• — Gemeine Waldrebe
Hedera helix• — Efeu
Humulus lupulus — Gewöhnlicher Hopfen
Hydrangea petiolaris — Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium• — Echtes Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata• 'Veitchii' — Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' — Selbstklimmender Wilder Wein
Polygonum aubertii• — Schlingknöterich
und vergleichende Arten.

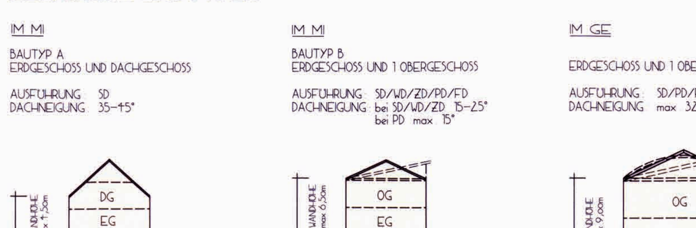
SCHNITTE/ANSICHTEN
M 1 : 500

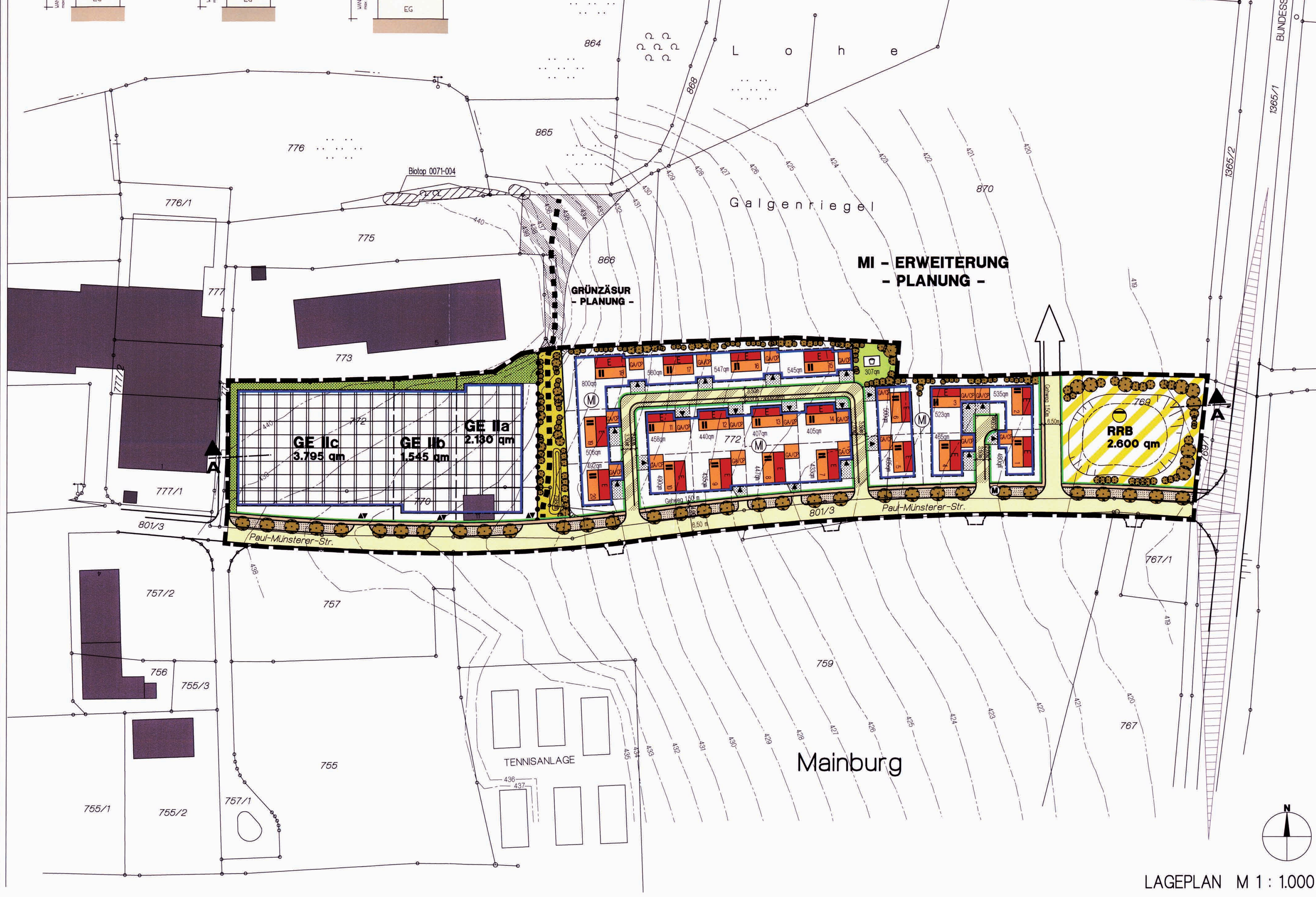
Schnitt A - A´



PLANLICHE HINWEISE
SCHEMASCHNITTE M 1 : 500

ZULÄSSIGE BAUTYPEN





LAGEPLAN M 1 : 1.000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan/Grünordnungsplan-Deckblattes

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(MI) Mischgebiet

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

II max. 2 Vollgeschosse zulässig - Wohn-/Büro-/Geschäfts-/Betriebsgebäude

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Wintergärten, Terrassenüberdachungen etc. im Erdgeschoss des MI bis 2,50 m ist zulässig.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche Bestand/Planung Paul-Münsterer-Straße
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Planung zur inneren Erschließung
Straßenbegrenzungslinie
Öffentlicher Gehweg
Einfahrt/Ausfahrt Gewerbequartiere
Einfahrt Garagen/Carports

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Regenwasserrückhaltebecken (RRB) - Planung Ausbildung als offene Mulde

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - geplant, Fläche zur Grünzäsur mit Pflanzmaßnahmen
Öffentliche Grünfläche - geplant, Fläche zur Oberflächenentwässerung mit Pflanzmaßnahmen
Öffentliche Grünfläche - geplant, straßenbegleitend zur Oberflächenentwässerung (Schotterrasen)
Öffentliche Grünfläche - geplant, Kinderspielplatz mit Pflanzmaßnahmen
Grünweg - öffentlich gewidmet

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume 1. Ordnung (mit Straßenraumprofil) - geplant, innerhalb öffentlicher Flächen (Straßenbegleitgrün)
Gehölzgruppen (Baum-/Strauchpflanzungen) - geplant, zur Einbindung bzw. Abschirmung
Pflanzflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft - geplant, Begrünung von Teilbereichen privater Grundstücksflächen (Randeingrünung) im GE

Sonstige Planzeichen

nichtüberbaubare Grundstücksflächen - MI
nichtüberbaubare Grundstücksflächen - GE
Geplante Bebauung Mittelstrich = Firstrichtung (Drehung um 90° zulässig)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Sonstige Planzeichen (Fortsetzung)

GA/CP Flächen für Garagen/Carports
Grundstücksgrenze, geplant
Nutzungsabgrenzung, geplant
560 qm Parzellengröße - Beispiel
10 Parzellennummer - Beispiel
Sickermulde für Oberflächenentwässerung
(M) Müllsammelstelle, geplant
Böschung, geplant

PLANLICHE HINWEISE

1503 Flurnummer
Flurstücksgrenze
Baubestand
Öffentliche Grünfläche - Planung zur Grünzäsur
—425— Höhenlinie (nachrichtliche Übernahme aus Deckblatt Nr. 01)
Sichtdreiecke: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder darf die Sicht über 0,80 m über der Straßenoberkante durch nichts beeinträchtigt werden

VERFAHRENSHINWEISE

1 Änderungsbeschluss
Die Stadt hat in der Sitzung vom 27.01.2009 die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.02.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.03.2009 bis 03.04.2009 durchgeführt.

3 Beteiligung der Behörden
Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.03.2009 bis 03.04.2009 durchgeführt.

4 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 21.04.2009 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2009 bis 15.06.2009 öffentlich ausgelegt.

5 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 21.04.2009 wurde mit Beschluss vom 30.06.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Mainburg, den 17. NOV. 2009

1. Bürgermeister
Josef Reiser
1. Bürgermeister

7 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 21.04.2009 wurde am 21. NOV. 2009 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs.3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.
Hallert. Zeitung Amtsblatt

Mainburg, den 24. NOV. 2009

1. Bürgermeister
Josef Reiser
1. Bürgermeister

TEXTLICHE HINWEISE

15 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 2,00 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,0 m) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

16 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

17 NACHBARSCHAFTSRECHT/ GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

18 GRUNDWASSER/ GRUNDWASSERSCHUTZ
Die baulichen Anlagen sind im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 34 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach Art. 17 bzw. 17a BayWG sind zu beachten.
Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Art. 37 und 41c BayWG sind zu beachten.

19 FASSADEN- UND DACHBEGRÜNUNG
Fassaden, Sichtschutz- sowie sonstige Architekturelemente sollten mit Schling- und Kletterpflanzen (Arten entsprechend Punkt 14.4) begrünt werden, wobei auf entsprechende Rank- und Kletterhilfen zu achten ist.
Für Dachflächen sollte vor allem dann eine Extensivbegrünung angedacht werden, wenn der Versiegelungsgrad der Freiflächen hoch und es aus statischen Gründen möglich ist.

20 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel v.a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft zum Schutz der Insekten wird angeraten.

21 FREIFLÄCHENGESTALTUNG
In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 1 BauVorlV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeit zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GE/MI PAUL-MÜNSTERER-STRASSE
DECKBLATT NR. 02

STADT — MAINBURG
LANDKREIS — KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK — NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Stadt Mainburg
erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272), sowie Art. 81 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-I) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "GE/MI Paul-Münsterer-Straße Deckblatt Nr. 02" als Satzung.

1. Bürgermeister
Josef Reiser
1. Bürgermeister

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut Fon 0871. 61091 Fax 0871. 630664 info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroske Landschaftsarchitekt F. Bau
Planungsträger	Stadt Mainburg Marktplatz 1-4 84048 Mainburg
Maßstab	Lageplan M 1 : 1.000
Stand	21.04.2009

KOMPLAN

Bearbeitung	27.01.09	Ba
Geändert Anlass		
§ 4 Abs. 1 BauGB	21.04.09	Mm
Projekt Nr.		
08-0355_BBP_D		