

B E B A U U N G S P L A N

" AN DER SALVATORBERGSTRASSE " M 1/1000 STADT MAINBURG

Stadt Mainburg - Landkreis Kelheim

Regierungsbezirk Niederbayern

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 21.1.1992 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 17.3.1992 |
| a) Zeitung | |
| b) Amtstafel | 13.3.-18.3.92 |
| 3. Bürgerbeteiligung | 7.4.1992 |
| 4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 13.3.1992 |
| 5. Billigungsbeschluss | 5.5.1992 |
| 6. Bekanntmachung der Auslegung | |
| a) Zeitung | 26.6.1992 |
| b) Amtstafel | 25.6.-8.8.92 |
| 7. Auslegungszeit | 6.7.92 - 7.8.1992 |
| 8. Abwägungsbeschluss | 14.9.1992 |
| 9. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | 14.9.1992 |
| 10. Anzeige ^{Genehmigung} des Bebauungsplanes (§ 11 BauGB) | 9.7.1996 |
| 11. Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens ^{Genehmigungsverfahrens} | |
| a) Zeitung | 20.8.1996 |
| b) Amtstafel | 20.8.-23.8.96 |
| 12. Inkrafttretung des Bebauungsplanes | 20.8.1996 |

Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 09.07.1996 Nr. IV 1-610 gemäß § 11 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG genehmigt.

Kelheim, 09.07.1996
Landratsamt
I. A.

Kunz
Regierungsrat



den 10.10.1996
Bürgermeister

Planung

INGENIEUR- U. PLANBEREITUNG
MARTIN HUBER
Beratender Ingenieur



DIPL. ING. MARTIN HUBER
Mainburg den 28.11.1991
GEA 13.01.92 / GEA 15.05.92

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzung nach §6 BauGB

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 Bau

a.4 Einfriedung (siehe auch Grünordnung)

Art: nachbarseitig: verzinkter Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Gehölzen (siehe Grünordnung)

strassenseitig: wie oben. Bei Gebäuden die über die Nordseite erschlossen werden, sind offene Vorgärten auszuführen.

Höhe max. 1.20m, siehe Grünordnung.

a.5 Carports

a.51 Carports dürfen nur in den hierfür besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.

a.52 Zusammengebaute Carporte sind in Höhe, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

a.53 Wird ein Carport giebelseitig zur Grundstücksgrenze ausgeführt, so darf die Traufhöhe 2.75m, im Mittel ab natürlichen Gelände bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände, nicht überschreiten.

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

a.55 Dachneigung der Carports 21° - 23° , Dacheindeckung und Dachüberstände wie Hauptgebäude

a.6 Gebäude

a.61 zu den planlichen Festsetzungen

Ziff. 2.1 Pro Wohngebäude sind max. 6 Wohnungen zulässig.

Dachform: Satteldach 35° - 42°

Dachdeckung: Biber oder Pfannen naturrot, ziegelrot, rotbraun

Ortsgang: 0-0.50m (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. 0.50m OK. Rohdecke bis UK Pfette
- Traufhöhe: Max. 7.50m bergseitig ab natürlichem, bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgelegtem, Gelände

a 62 Ergänzende Festsetzungen

1. Gaupen zulässig, wenn sie sich untergeordnet in die Dachfläche einfügen. An den Gaupen sind Dachüberstände unzulässig, Aussenflächen verblecht.
2. Wintergarten und Zwerchgiebel sind mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudebreite - Länge und einer Baugrenzenüberschreitung von max. 10% der bebaubaren Fläche möglich.
3. Terrassen sind als Geländeanschüttungen unzulässig. Terrassen die talseitig im Mittel mehr als 0.70m über dem natürlichem Gelände liegen, sind als Freisitze zu planen.
4. Geländeeinschnitte und Anschüttungen über mehr als ein Drittel der Gebäudebreite - Länge und Veränderungen des natürlichen Geländes um mehr als 0.60m sind unzulässig.
5. Die Darstellung des künftigen Geländes ist im Baugenehmigungsverfahren darzustellen und festzulegen.
6. Das Oberflächenwasser von Dächern und Parkplätzen hat im Untergrund zu Versickern, soweit technisch möglich.
7. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist für jedes Baugesuch ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

o 7 Verkehrsflächen

o.71 Erschliessungsstrassen

Strassenbreite 5.60m incl. optisch integriertem Gehweg

o.72 Fusswege

Fusswegbreite: ca. 1.50m befestigt bzw. gekiest

o.73 Private Erschließungsflächen gepflastert, unterschiedlich breit.

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

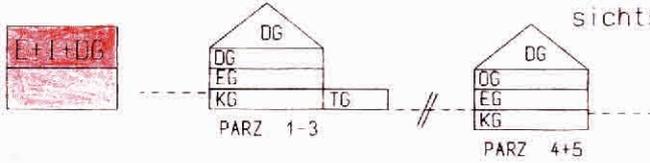
- je 200 qm private Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen.
Artenauswahl: Bergahorn, Stieleiche, Esche, Winterlinde, Vogelbeere, Vogelkirsche, Hainbuche oder Obstbaume
- Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
Geschnittene Hecken sind möglichst zu vermeiden.
- Einfriedungen: Holzlattenzaun (bis 1.20m Höhe) als Abgrenzung zur freien Landschaft, bzw. zu öffentlichen Flächen.
Zur Abgrenzung zweier Privatgrundstücken 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. (mit Rosenfuge) Oder mit einer wasser- gebundenen Wegdecke zu befestigen.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet
nach § 4 BAU NVO

2. Mass der Baulichen Nutzung

- 2.1  Traufhöhe Talseitig max. 8.20m
ab natürlichen bzw. von der Bauauf-
sichtsbehörde festgelegtem Gelände.
- Geschosshöhe: KG: 2.60m
EG +OG: 2.80m
Dachgeschoss ausgebaut

3. Baugrenzen

- 3.1  Baugrenze

4. Einrichtungen für den Gemeindebedarf

-  öffentl. Grünanlage

5. Verkehrsflächen

- 5.1  5.6m Erschliessungsrinne incl. optisch
integriertem Fussweg



- 5.2  Private Erschliessungsflächen und Parkplätze

- 5.3  1.5m Fussweg gepflastert bzw. bekieselt

6. Flächen für Versorgungsanlagen

- 6.1  Umformerstation mit Satteldach

7. FÜHRUNG DER VERSORGUNGSLEITUNGEN:

Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt.

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Strassenseite zugewandten Hausaussenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrundstück gestellt. Bei Strasseneinmündungen wird das Sichtdreieck von Verteilerschränken freigehalten. Die Errichtung der Stromverteilerkästen ist in Abstimmung mit dem Stadtbauamt Mainburg vorzunehmen.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1  Flächen für Carports

8.2  Tiefgaragen

8.3 Die unter Punkt 8.2 ausgewiesenen Tiefgaragen sind mit mind. 0,50m Erdüberdeckung zu planen. Zur Strassenseite kann sie durch eine Stützwand abgegrenzt werden.

8.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

GRUNDORDNUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Bäume zu pflanzen

U Ulmus carpiniifolia H. 3 v 18/20
 Q Quercus robur H. 3 v 18/20
 P Prunus avium H. 3 v 18/20



Straucher zu pflanzen (1 25m - Verband)

Gräser: 2 v ab 60/80 - 100/150

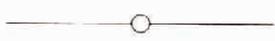
Anteil in %	Art
5	Acer campestre
40	Crataegus monogyna
10	Euonymus europaeus
20	Prunus spinosa
5	Rosa canina
5	Sambucus nigra
5	Sorbus aucuparia
10	Viburnum lantana

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G F Ü R D I E P L A N L I C H E N H I N W E I S E

1. Kennzeichnungen

1.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung.

2. Kartenzeichen

2.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein

2.2  Wohngebäude best.

2.3  Nebengebäude best.

2.4  Böschung

2.5  Höhenlinien

2.6 $\frac{917}{2}$ Flurstücknummer

Planunterlagen: Amtliche Lagepläne,
zur genauen Massentnahme nicht geeignet.

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G Z U R G R Ü N O R D N U N G

 Wiese

 Private Grünfläche

 Wanderweg, Befestigung, Kalkschotter 0/22

 Spielplatz privat

