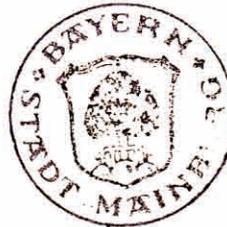


Bebauungsplan 'Am Ganghoferweg 2a Deckblatt Nr. 7' mit integriertem Grünordnungsplan

Stadt Mainburg Landkreis Kelheim Regierungsbezirk Niederbayern

- | | | |
|------|--|---------------------|
| 0.1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 29.08.2006 |
| 0.2. | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
(§ 2 Abs. 1 BauGB) | |
| | a) Zeitung | 11.11.2006 |
| | b) Amtstafel | 11.10 - 23.11.2006 |
| 0.3. | Beteiligung der Öffentlichkeit | 23.11.2006 |
| 0.4. | Beteiligung Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 12.10. - 20.11.2006 |
| 0.5. | Billigungsbeschluss | 13.02.2007 |
| 0.6. | Bekanntmachung der Auslegung | |
| | a) Zeitung | 21.02.2007 |
| | b) Amtstafel | 21.02. - 02.04.2007 |
| | Auslegungszeit | 02.03. - 02.04.2007 |
| 0.7. | Abwägungsbeschluss | 17.04.2007 |
| 0.8. | Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | 24.04.2007 |
| 0.9. | Ausfertigung | |
| | Mainburg, den 26.04.2007 | |
| 10. | Bekanntmachung des Bebauungsplanes | |
| | a) Hallertauer Zeitung | 05.05.2007 |
| | b) Amtstafel | 07.05. - 21.05.2007 |
| 11. | Inkrafttreten des Bebauungsplanes | 05.05.2007 |




.....
Egger, 1. Bürgermeister

Planung
Bebauungsplan



Mainburg, 22.08.2006

ergänzt 02.03.2007

DIPL. ING. und

ARCHITEKT

JÜRGEN KIRSTE

UFERSTRASSE 49

84 048 MAINBURG

TEL. 08751/ 810381

FAX 08751/810382

juergen@architekt-kirste.de

Planung
Grünordnungsplan



Mainburg, 22.08.2006

ergänzt 02.03.2007

Dipl.Ing

Architekt

Landschaftsarchitekt

Michael Scharl

Lainerbuckel 3

84036 Landshut

Tel. 0871/ 9749720

Fax 0871/ 9749721




.....
Mainburg, 22.08.2006
ergänzt 02.03.2007
1. Bürgermeister
Stadt Mainburg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Art der baulichen Nutzung : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB :
Innerhalb des WA wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.
2. Mass der baulichen Nutzung : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 - 2.1 Grundfläche- GR §17 i.V.m. § 19 BauNVO
WA- max. zulässige Grundfläche laut Planeintragung
 - 2.2 Geschossfläche- GF § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA- max. zulässige Geschossfläche laut Planeintragung
3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - 3.1 Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO : zulässig sind Einzelhäuser
4. Ortliche Bauvorschriften :
 - 4.1 Gestaltung baulicher Anlagen
 - 4.1.1 Wohngebäude :

Dachform	Sattel-, Walm-, oder Pultdach
Dachflächen	Dachflächen sind rechteckig auszubilden
Dachneigung	≤ 20 °
Dachdeckung	Dachsteine aus Ziegel oder Beton in grauen oder roten Naturfarben
Dachgauben	sind unzulässig
Dachüberstand	Ortgang max. 0,50 m, Traufe max. 1,00 m
Wandhöhe	max. Wandhöhe bei 2 Vollgeschossen max 6,00 m Die zulässige maximale Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante natürlichem Gelände talseitig im Mittel an der Traufe.
Wohneinheiten	max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig
Unterkellerung	zulässig
 - 4.1.2 Garagen und Nebengebäude :

Dachform	Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach
Dachneigung	Sattel-, Walm-, Pultdach ≤ 20 °
Dachdeckung	wie Wohngebäude, Flachdach als Gründach
Dachüberstand	max. 0,75 m
Wandhöhe	Die zulässige maximale Wandhöhe von Garagen, einschliesslich deren Nebengebäude, wird gemessen ab Oberkante natürlichem Gelände talseitig im Mittel an der Traufe und beträgt 3,0 m.
Stauraum	Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 5,0 m freigehalten werden. Der KFZ- Stauraum darf zur Strasse hin nicht eingezäunt werden. Am Ende der Stichstrassen muss kein Stauraum vorgesehen werden.
 - 4.2 Stellplätze : Es ist der Stellplatzschlüssel der Stadt Mainburg anzuwenden.
 - 4.3 Verkehrsflächen : Erschliessungsstrassen und Wendehammer sind verkehrsberuhigt, Tempozone 30 km/h. Die Einmündungsbereiche sind von Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m über der Strassenoberfläche freizuhalten
Nord-Süd-Verbind.strasse : Breite 4,50 m und Gehweg b= 1,50 m mit Hochbord.
Stichstrasse östlich : Breite 4,10 m, zusätzlich einseitig Mehrzweckstreifen 1,90 m für Parken, Schneeräumen, Ausweichen
 - 4.4 Ver- u. Entsorgungs Leitungen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB) : Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt unterirdisch. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel an das Stromnetz angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Einfriedung integriert. Bei Strasseneinmündungen wird das Sichtdreieck von Verteilerschränken freigehalten.
 - 4.5 Baugrund : Sämtliche Bauten sind gegen Hang- und Schichtenwasser zu sichern
 - 4.6 Oberflächenwasser : muss, soweit technisch möglich, versickert werden.
Es darf von privaten befestigten Flächen nicht auf öffentliche Flächen (z.B. Verkehrsflächen) abgeleitet werden.

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- 5.1 Straßenbäume:
Entlang dem Mitterweg sind zur Begrünung, gemäß planlicher Festsetzung als Großbäume Spitzahorn - *Acer platanoides* H 4xv StU 20-25 in mindestens 4 m² großen Baumscheiben/Pflanzflächen zu pflanzen.
Entlang den beiden Haupterschließungsstraßen sind gemäß planlicher Festsetzung als mittelgroße Baumart Mehlbeeren - *Sorbus aria* oder Ebereschen - *Sorbus aucuparia*, als Hochstamm, StU 18-20 festgesetzt.
- 5.2 Ortsrandeingrünung:
Als Ortsrandeingrünung im Westen werden locker gepflanzte Feldgehölzsträucher gemäß Pflanzenliste, 1 Strauch/2m², sowie 2 Hainbuchen und 2 Wildkirschen, StU 18-20 festgelegt.
- 5.3 Private Freiflächen
Je angefangene 300 m² privater Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Pflanzgebot nach § 178 BauGB), Pflanzqualität: H 3xv StU 18 – 20 cm, die Baumarten gemäß der Pflanzenliste für private Grünflächen "Großbäume" bzw. "Obst- und Kleinbäume".
Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
Die planlich festgesetzten Straßenbäume werden hier angerechnet.
- 5.4 Geländemodellierung
Das bestehende Höhen-Niveau der Grenzverläufe ist zu beachten. Das Grundstücksniveau ist daran "sanft anzumodellieren".
Stützmauern sind nicht zulässig.
Bei Parzellen 13 und 14 können bei den Garagenzufahrten Auffüllungen bis OK- Strasse vorgenommen werden. Diese dürfen bis zur östlichen Grundstücksgrenze bis auf das ursprüngliche Gelände verlaufen.
- 5.5 Regenwasser
Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
Falls die Durchlässigkeit des Bodens eine Versickerung nicht zulässt, ist eine Regenrückhaltung mittels Zisterne mit mind. 6m³ Rückhaltevolumen und gedrosseltem Abfluss vorzusehen.
- 5.6 Stellplätze
Private Stellplätze, sowie Zuwege und Zufahrten zu Garagen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, Kies, wassergebundene Decke).
Diese Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.
- 5.7 Einfriedung
Als Einfriedungen sind senkrecht gegliederte Metallstab- oder Holzzäune, Gesamthöhe bis maximal 1,20 m zulässig. Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht zulässig, jedoch entlang den anderen Grundstücksseiten.
Sockelmauern sind nicht zulässig.
Auch freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen sind zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
Die Einfriedungen sind gemäß planlicher Festsetzungen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze um mindestens 50 cm zurückzusetzen und können eingegrünt werden.
Die nicht einfriedbaren privaten Grünflächen zum Straßenraum sind zu gestalten und zu pflegen.
Die privaten Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

Die Einmündungsbereiche sind von Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

Bäume sind in diesem Bereich nur als Hochstamm zulässig.

5.8 Pflanzenlisten

Pflanzenliste Straßenbäume (planlich festgesetzt):

Großbäume:

Spitzahorn - *Acer platanoides* (Mitterweg)

Mittelkronige Bäume:

Eberesche - *Sorbus aucuparia* (Haupterschließung)

Mehlbeere - *Sorbus aria* (Haupterschließung)

Pflanzenliste für private Grünflächen

- Großbäume:

Spitzahorn - *Acer platanoides*

Birke - *Betula pendula*

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Kirsche - *Prunus avium*

Stiel-Eiche - *Quercus robur*

- Mittel- bis kleinkronige Bäume:

Feldahorn - *Acer campestre*

Mehlbeere - *Sorbus aria*

Eberesche - *Sorbus aucuparia*

Trauben-Kirsche - *Prunus padus*

Obstbäume, als Hochstamm

- Sträucher / Hecken (geschnitten, freiwachsend) für Einfriedungen:

Buchsbaum - *Buxus sempervirens*

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Kornellkirsche - *Cornus mas*

Weißdorn - *Crataegus monogyna*

Liguster - *Ligustrum vulgare*

Holunder - *Sambucus nigra*

Beerenobst

Wildrosen, Strauchrosen, Kletterrosen

- Rank- und Kletterpflanzen:

(Alle ausdauernden Kletterpflanzen, z.B.):

Efeu - *Hedera helix*

Clematis montana, viticella, vitalba

Geißblatt - *Lonicera*

Wilder Wein - *Parthenocissus*

Pflanzenliste für Ortsrandbegrünung im Westen:

- Bäume:

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Kirsche – *Prunus avium*

Wildbirne - *Pyrus communis*

Feldulme – *Ulmus carpinifolia*

- Sträucher:

Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*

Weißdorn – *Crataegus monogyna*

Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*

Liguster – *Ligustrum vulgare*

Holunder - *Sambucus nigra*

Schneeball - *Viburnum opulus*

6. TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

6.1 Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m, einer Kronenbreite von 1 m und einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen sollten nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich zum Schutz mit einer Leguminosen-Decksaat zu versehen.

6.2 Oberbodenmächtigkeit von Grünflächen

Private Grünflächen sind als Wiesen oder Rasen mit 20 cm, bzw. als Pflanzfläche mit 40 cm Oberboden anzulegen. Versickerungsmulden sind mit mindestens 30 cm Oberboden anzudecken und zu bepflanzen.

6.3 Baumpflanzungen

Baumgräben; Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Bäume in Grünflächen sollten so ausgebildet sein, dass für einen Baum mindestens 4 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 60 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass er sickerfähig ist. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.

6.4 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, die geschlossenen Wandflächen der Fassaden von Garagen- und Nebengebäuden mit dauerhaften und hochwachsenden Klettergehölzen zu begrünen, gemäß Pflanzenliste.

7. WEITERE FESTSETZUNGEN

7:1 Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1975 gelten nicht mehr.

Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.1 S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl.1 S. 466)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Art und Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

Zahl der Vollgeschosse

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GR 112 Grundfläche als Höchstmass



GF 224 Geschossfläche als Höchstmass

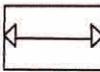
Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig

SD/PD II Sattel-, Walm-, Pultdach zulässig



Gebäudevorschlag,
Haupt- Firstrichtung



Baugrenze



Baugrenze für gedeckten Bereich im EG
ohne abschliessende Fassade

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG)



Öffentliche Verkehrsfläche
besonderer Zweckbestimmung



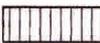
Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentlicher Fussweg, Feldzufahrt



Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber
Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung



Mehrzweckstreifen



Private Freifläche nicht eingezäunt

Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG)



Öffentliche Grünfläche-Strassenbegleitgrün



Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Ortsrandeingrünung)



Private Grünfläche einzäunbar



Private Grünfläche nicht eingezäunt



zu erhaltender Baum



Zu pflanzender Grossbaum gemäss
Festsetzung



Zu pflanzende Sträucher gemäss Festsetzung

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga/Abst

Garagen/ Abstellräume



Einfahrt

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Fassadenbegrünung, wird empfohlen



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer
geordneten städtebaulichen Entwicklung

14

Parzellenummer



Höhenlinien



Sichtdreieck



