

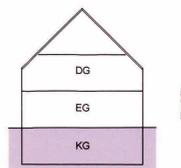
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- 2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche
- | NUTZUNG | GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
§ 17 I.V.m. § 19 BauNVO | GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
§ 17 I.V.m. § 20 BauNVO |
|---------|---|--|
| WA | max. 0,4 | max. 0,6 |
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
- 2.2.1 Zubehöranlagen (Garagen/Carports/Nebengebäude)
Zulässig ist die Errichtung von Zubehöranlagen als oberirdische Gebäude für max. 1 Vollgeschoss
- 2.2.2 Wohngebäude
Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden für max. 2 Vollgeschosse:
Bauweise:
- Bautyp A: Erdgeschoss und Dachgeschoss
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen
- Bautyp B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen
- 2.3.1 Wandhöhe (WH):
Zubehöranlagen (GA/CP/NG): max. 3,00 m-bergseitig
Wohngebäude: Bautyp A: max. 4,50 m-bergseitig
Bautyp B: max. 6,50 m-bergseitig
- Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss (Bezugspunkt = zugehörige Straßenebene im jeweiligen Zufahrtbereich) 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)
Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Lageplan zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudesseite zu verlaufen.
- 4 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt ausschließlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5 ANZAHL DER WOHNHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
- | BAUTYP | WOHNHEITEN (WE) |
|------------------------------|-----------------------|
| Wohngebäude Parzellen 1/3-13 | max. 2 WE pro Gebäude |
| Wohngebäude Parzelle 2 | max. 3 WE pro Gebäude |

PLANLICHE HINWEISE
SCHEMASCHNITTE M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUTYPEN

BAUTYP A:
BAUWEISE:
Erdgeschoss und Dachgeschoss (I+D)
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 35-45°



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die Verlegung der erforderlichen Versorgungseinrichtungen hat unterirdisch zu erfolgen.
- 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
- 7.1 Gestaltung baulicher Anlagen
- 7.1.1 Zubehöranlagen (Garagen/Carports/Nebengebäude)
Dachform:
zu Bautyp A:
Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
zu Bautyp B:
Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD) /
Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
zu Bautyp A: SD max. 45°
PD max. 25°
zu Bautyp B: max. 25°
alle harten Deckungen
bei PD/ FD auch extensive Dachbegrünung zulässig
Dachüberstand:
Organg und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten:
Zwisch-/Standgiebel: unzulässig
- Dachneigung:
Dachdeckung:
Dachüberstand:
Dachaufbauten:
Zwisch-/Standgiebel: unzulässig
- Hinweis:
Zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), ist eine isolierte Befreiung gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.
- 7.1.2 Wohngebäude
Bautyp A
Dachform: Satteldach (SD)
35 – 45°
Dachneigung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-braun-anthrazit
Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m
bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,00 m
zulässig als Giebel- oder Schlepplappenanlagen;
aneinandergerahmte Dachgaupen sowie turmartige Aufbauten sind unzulässig.
Zwisch-/Standgiebel: zulässig bis zu einer Breite von 1/3 der Gebäudelänge
- Bautyp B
Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
15 – 25°
Dachneigung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-braun-anthrazit
Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m
bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,00 m
unzulässig
Dachaufbauten:
Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 7.2 Private Verkehrsflächen
- 7.2.1 Stauraum
Zwischen Garage/Carport und öffentlicher Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 4,00 m einzuhalten. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
Eine Anrechnung als Stellplatz ist nicht zulässig.
- 7.2.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.
Hinweis:
Hierzu ist eine isolierte Befreiung für Stellplätze auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.
- 7.3 Anzahl der Stellplätze
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg. Gegenwärtig sind 2 Stellplätze je WE zu errichten.
- 7.4 Abstandsflächen
Bei der Errichtung von Gebäuden wird für die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.
- 7.5 Einfriedigungen
Holzlatzenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun
Art und Ausführung: max. 1,20 m ab fertigem Gelände
Zaunhöhe: unzulässig
Sockel: unzulässig
- 7.6 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen und Aufschüttungen sind grundsätzlich bis max. 1,00 m zulässig.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über natürlicher Geländeoberfläche zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern im Bereich von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.
Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK – Erdgeschoss.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:
II max. 2 Vollgeschosse zulässig

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

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt
Umgebung von Flächen für Stellplätze

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen örtlich - Bestand
- Öffentlicher Gehweg - Bestand
- Wirtschaftsweg - Bestand
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzellen
- Einfahrt Garagen/Carports/Stellplätze

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

- Öffentliche Grünflächen, Bestand - Planung
Straßenbegleitgrün
- Öffentliche Grünfläche, Bestand
extensive Wiesennutzung

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

- Einzelgehölz, Planung
- Gehölzgruppen (Baum-/Strauchpflanzung), geplant zur Gliederung und Randeingrünung
- Gehölzgruppen (Baum-/Strauchpflanzung), Bestand zu erhalten
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Baum-/Strauchgruppen zur Gliederung und Randeingrünung

Sonstige Planzeichen

- private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen
- geplante Bebauung mit Firstrichtung
- GA/CP Garagen/Carports
- ST Stellplätze
- 705 m² Parzellengröße
- 6 Parzellennummer

PLANLICHE HINWEISE

- 380/11 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- Gebäudebestand
- amtliche Biotopkartierung, mit Nr.
- 445 Höhenlinie (nachrichtliche Übernahme aus BBP/GOP Hochstraße)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- 8 NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nichtüberbaubaren privaten und öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedigungen zulässig.
- 9 STELLPLATZ UND ZUFahrTEN
Die offenen KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasen-, sandverfügtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Porenpflaster, Fahrsuren mit durchlässigen Zwischenräumen u.a.)
- 10 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Bestehender Gehölzbestand ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 18920 in der jeweils neuesten Fassung.
- 11 PFLANZMASSNAHMEN
11.1 Straßenraum
Zur Begrünung des Straßenraumes auf öffentlichen Grundstücksflächen sind Bäume 1. Ordnung gemäß Artenliste 14.1, auf privaten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Bäume 2. Ordnung gemäß Artenliste 14.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten und den festgesetzten Standorten zu pflanzen, wobei auf das Straßenraumprofil zu achten ist.
Baumscheiben sind mindestens 2,0 m² groß auszubilden.
- 11.2 Private nichtüberbaubare Grundstücksflächen
Zur Begrünung der privaten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Straucher gemäß den Artenlisten 14.1, 14.2 und 14.3 sowie den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Es sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden, wobei der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60% beträgt.
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum bzw. zwei Obstbäume zu pflanzen.
- 12 PFLANZ- UND SAATARBEITEN
Die Befpflanzung 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 in unmittelbarer Nähe von Gebäuden sind in der, nach ihrer Fertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.
- 13 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Straucher 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 HINWEISE

- 15 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhäufeln und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenschichten sind oberflächlich mit Gründung anzuansäuern.
Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
- 16 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel zum Schutze der Insekten wird angeraten.
- 17 NACHBARSCHAFTSRECHT
Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
- 18 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.
- 19 GRUNDWASSERSCHUTZ
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen 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.
Für eine schadloße Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFrelV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGWV) zu beachten.

VERFAHRENSHINWEISE

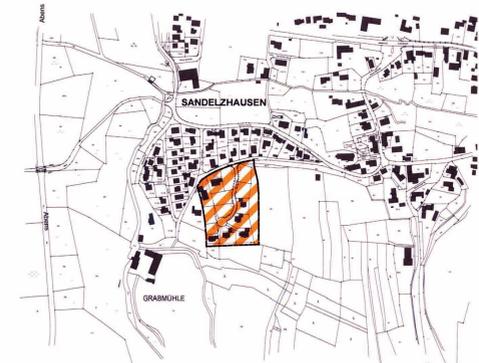
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

- 1 Änderungsbeschluss
Der Entwurf des Deckblattes i.d.F. vom 14.07.2009 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2009 bis 07.09.2009 öffentlich ausgelegt.
- 2 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Deckblattes i.d.F. vom 14.07.2009 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2009 bis 07.09.2009 öffentlich ausgelegt.
- 3 Satzungsbeschluss
Das Deckblatt i.d.F. vom 08.09.2009 wurde mit Beschluss vom 08.09.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.
- 4 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt
Mainburg, den 22. SEP. 2009
1. Bürgermeister
Josef Reiser
- 5 Inkrafttreten
Das Deckblatt wurde am 29. OKT. 2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Mainburg, den 30. OKT. 2009
1. Bürgermeister
Josef Reiser

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 14 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthoner Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten.
- 14.1 Gehölze 1. Ordnung
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
und vergleichende Arten.
- 14.2 Gehölze 2. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, Straßenraumprofil, falls erforderlich
Flächige Pflanzung: vH/ei, 200-225
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus alba Hainbuche
Malus sylvestris Holz-Apfel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
und vergleichende Arten.
- 14.3 Sträucher
vStr, mind. 4 Triebe, 60-100
Cornus alba Weißer Hartriegel
Cornus kousa Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Cornus avellana Haselnuss
Crataegus leucogaster Zweigflügeliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenröhren
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Rosa canina Hundsrose
Rosa rugosa Hagebutte
Salix viminalis Korb-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris Flieder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
und vergleichende Arten.
- 14.4 Schling- und Kletterpflanzen
2 x v., mTB, mind. 2 Triebe
Clematis montana "Rubens" Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba Zierliche Waldrebe
Clematis viticella Gemeine Waldrebe
Fallopia aubertii Schlingkriecher
Hedera helix Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
und vergleichende Arten.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5.000



BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
HOCHSTRASSE
DECKBLATT NR. 02

STADT MAINBURG
LANDKREIS KSELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Der 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. 586; BayRS 2132-1-I) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Hochstraße Deckblatt Nr. 02" als Satzung.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut Fon: 0871/61091 Fax: 0871/630684 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Mamak Landesarchitekt F. Bauer
Planungsträger	Stadt Mainburg Marktplatz 1-4 84048 Mainburg 178 993 Frieder Oppenheimer
Maßstab	Lageplan M 1:1.000
Stand	08.09.2009

Bearbeitung	14.07.2009	Mm
Geändert		
Ablesen	08.09.2009	Mm
§3 und 4 Abs. 2 BauGB		
09-0383_BBP_D		