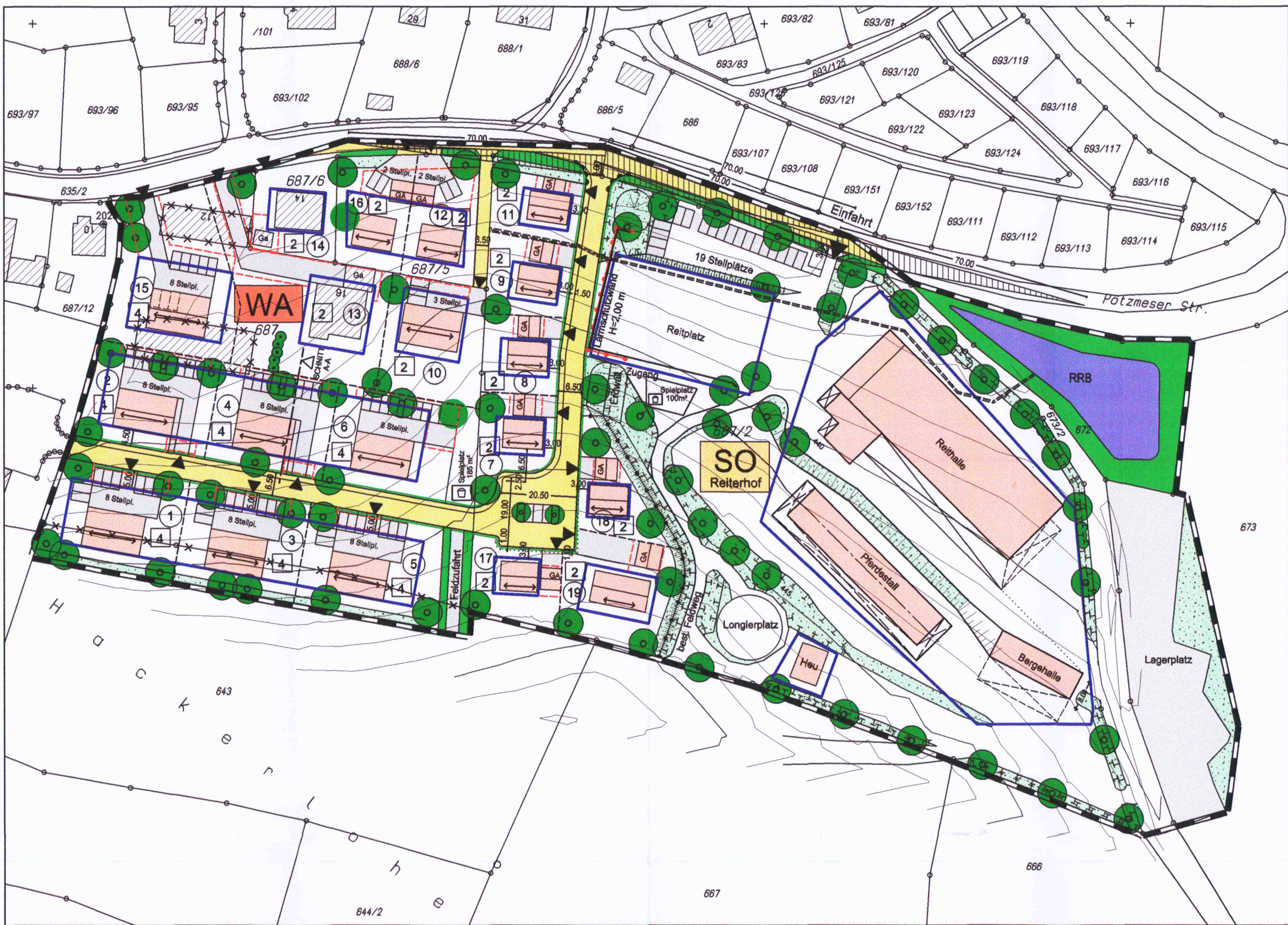
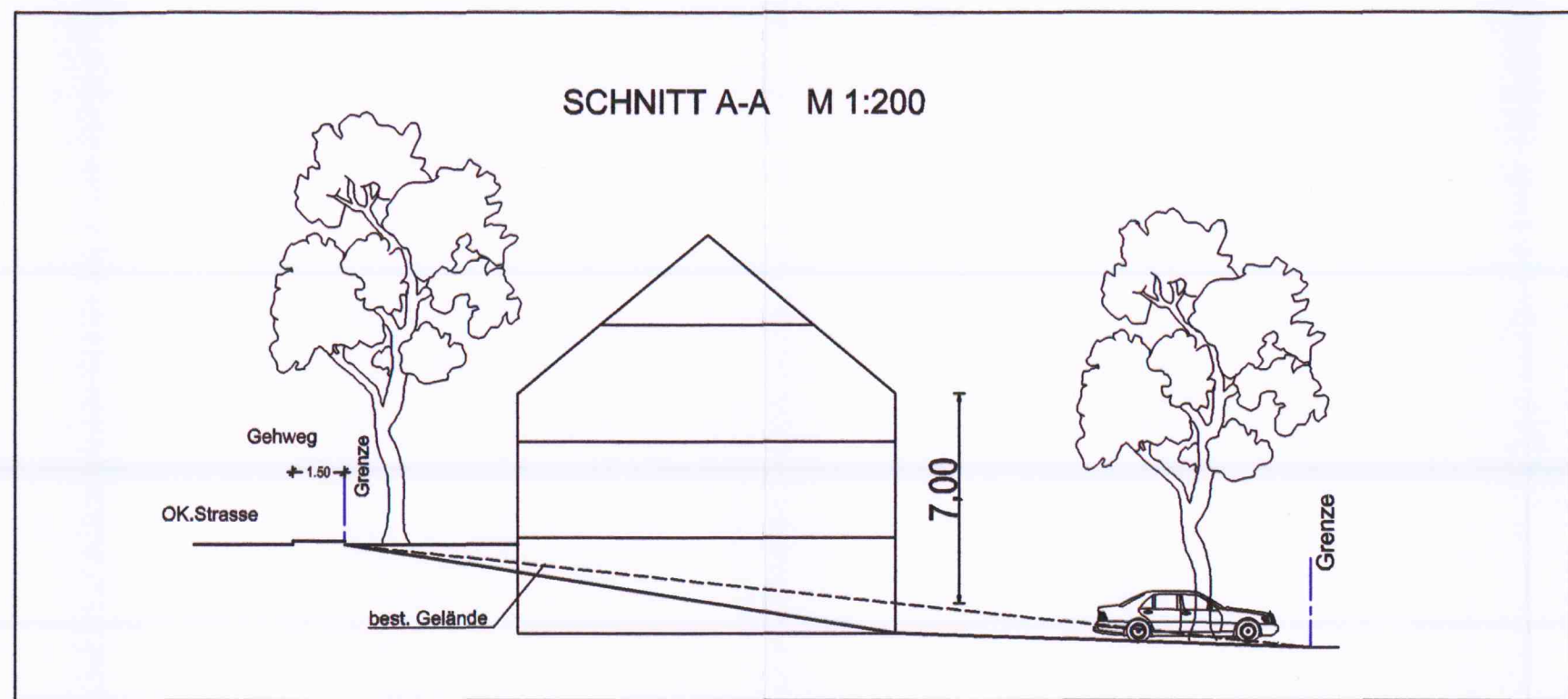


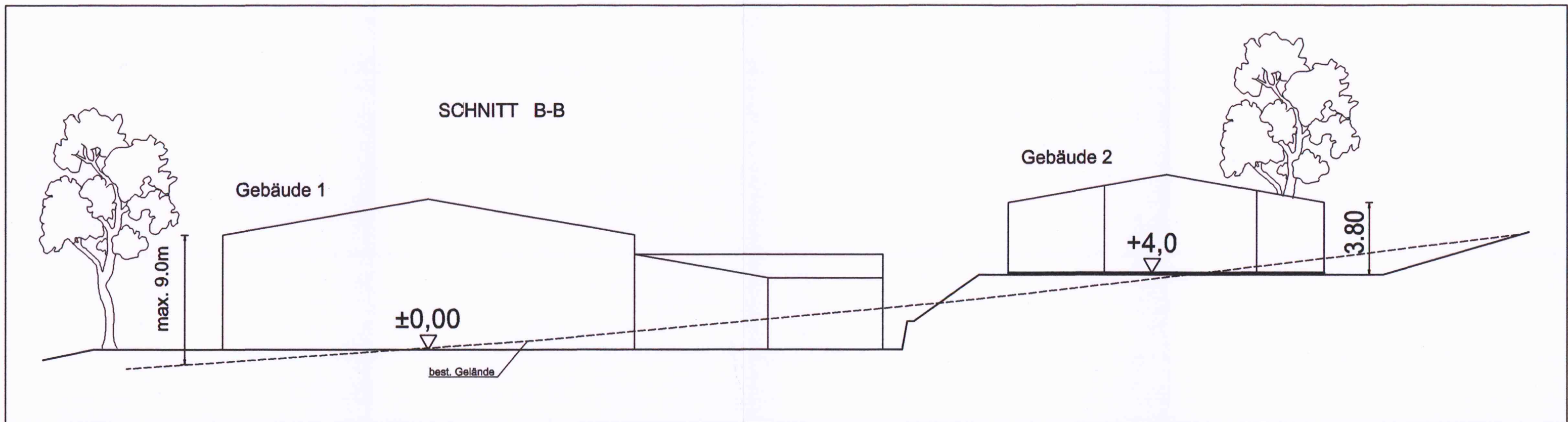
DECKBLATT NR. 1
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
AN DER HACKERLOHE, M 1:1000



SNITT A-A M 1:200



SNITT B-B



TEXTLICHE FESTSETZUNG

Festsetzung nach § 9 BauGB

0.1 Bauweise - offen

0.2 Firstrichtungen

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter Ziff. 2.1

0.3 Einfriedung (siehe auch Grünordnung)

0.31 Die Sichtdreiecke sind über 0,80 m Höhe über Straßenoberfläche freizuhalten.

0.32 Die straßenseitige Einfriedung der Grundstück 17, 18 und 19 muss, wie im Plan dargestellt, für die Freihaltezone der Wendeanlage um 1,0 m zurückgesetzt werden. Die Fläche ist frei von Bewuchs (Bäume, Sträucher) zu halten, mit Ausnahme von niedrigen Bodendecker bzw. Rasen.

0.4 Gargen und Carports

0.41 Garagen und Carports dürfen nur im Bereich der Baugrenzen sowie in der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.

0.42 Zusammengebaute Garagen und Carports sind in Höhe, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten

0.43 Dachneigung: 20° - 25°
Dacheindeckung: wie Wohngebäude oder Flachdach mit extensiver Dachbegrünung
Dachfarbe: Bei geneigten Dächern sind rote und schwarze Dachfarben erlaubt.

0.44 Die maximale Wandhöhe von 3,0 m im Mittel ab natürlichem Gelände, darf nicht überschritten werden.

0.45 Es sind auch Kellergaragen zulässig

0.5 Gebäude

0.51 zu den planlichen Festsetzungen

Dachform: Satteldach und Pultdach 5 - 58°

Dachdeckung: Biber oder Pfannen
Bei flachen Neigungen von 5 bis 15 Grad sind Dächer mit Blech-eindeckung zulässig.

Ortgang: 0 - 0,70 m (kann an einer Giebelseite um Balkonbreite vergrößert werden)

Traufe: 0 - 0,70 m

0.52 Ergänzende Festsetzungen

1. Es sind pro Dachfläche zwei Gauben mit je einer Breite von 1,50 m zulässig.

2. Wintergarten und Zwerggiebel sind mit einer Breite von max 1/3 der Gebäudebreite - länge und einer Baugrenzenüberschreitung von max. 10% der bebaubaren Fläche möglich

3. Die Bebauung der Parzellen 2, 4 und 15 kann erst nach Auflösung der land-wirtschaftlichen Hofstelle auf der Flurnummer 687 erfolgen.

0.6 Verkehrsflächen

0.61 Straßenverkehrsfläche
Erschließungsstraße mit Gehweg

0.7 Abstandflächen

0.71 Die Abstandsflächen der Gebäuden nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

Textliche Festsetzung zur Grünordnung

- Je 200 qm private Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen

Pflanzqualität: 3xv, STU 14-16

Artenauswahl: Acer pseudoplatanus, Bergahorn, Acer campestre, Feldahorn, Betula pendula, Birke, Carpinus betulus, Hainbuche, Fraxinus excelsior, Esche, Prunus avium, Vogelkirsche, Quercus robur, Stieleiche, Sorbus aucuparia, Eberesche, Tilia cordata, Winter-Linde, Tilia platyphyllos, Sommer-Linde, Aesculus hippocastanum, Rosskastanie

Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig
Geschnittene Hecken sind möglichst zu vermeiden.

- Einfriedungen: Zaun (bis 1,20 m Höhe) als Abgrenzung zur freien Landschaft, zu Privatgrundstücken bzw. zu den öffentlichen Flächen. Zur Abgrenzung zweier Privatgrundstücke können auch rankende Klettergehölze, wie z. B. Wilder Wein und Knöterich verwendet werden. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere (z.B. Igel) kein Hindernis darstellen. Dies kann z.B. durch die Schaffung von Durchschlupfmöglichkeiten realisiert werden.

- Priv. Erschließungen und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Wegdecken zu befestigen.

- Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten muss in Zisternen auf dem Privatgrundstück gesammelt und soweit technisch möglich auf den Grundstücken versickert werden. Das verbleibende Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, ist über den Regenwasserkanal und das Regenrückhaltebecken dem Vorfluter zuzuleiten.

- Der 10,0m breite Grünstreifen zwischen den beiden Nutzungen wird als Erdwall mit Bepflanzung ausgebildet. Die Walkrone hat eine Höhe von max. 3,50 m ab natürlichem Gelände.

- Lärmschutzwand z.B. aus Holz mit einer Höhe von 2,00 m.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE
PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1

WA

Allgemeines Wohngebiet
nach § 4 BauNVO

1.2

SO

Sondergebiet (Reiterhof)
nach § 10 BauNVO

2. Maß der Baulichen Nutzung

2.1 zu 1.1

GRZ 0,3

GFZ 0,6

Wandhöhe talseitig max. 7,00 m ab natürlichem Gelände, in der Mitte des Gebäudes. Bei Pultdächern ist eine max. Wandhöhe von 8,30 m talseitig festgesetzt. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Es sind Auffüllungen und Abgrabungen bis zu 1,5 m zulässig.

2.2 zu 1.2

Die Reithalle (Gebäude 1) mit Anbauten darf eine max. Wandhöhe talseitig von 9,00 m ab natürlichem Gelände nicht überschreiten. Im Gebäude 1 kann eine Betriebsleiterwohnung errichtet werden. Der Pferdestall (Gebäude 2) darf eine Wandhöhe von 4,00 m ab gepl. Gelände nicht überschreiten. Die Bergehalle (Gebäude 3) darf eine max. Wandhöhe von 6,30 m ab gepl. Gelände nicht überschreiten. Die Dachneigung beträgt max. 20 Grad. Es sind Auffüllungen und Abgrabungen bis zu 3,0 m ab natürlichem Gelände festgelegt.

3. Baugrenzen

3.1

Baugrenze

4. Einrichtungen für den Gemeindebedarf

öffentl. Kinderspielfeld mit mind. Flächenangabe

5. Verkehrsflächen

5.1

Straßenverkehrsfläche 6,50 m, davon 1,5 m Gehweg

6. 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 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 Straßen-einmündungen wird das Sichtdreieck von Verteilerschränken freigehalten. Die Errichtung der Stromverteilerkästen ist in Abstimmung mit dem Stadtbauamt Mainburg vorzunehmen.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga Garagen

7.2

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes und der Art der baulichen Nutzung

7.3

Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen

7.4

Parzellen Nummer

7.5

Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

7.6

Einfahrtbereich der priv. Grundstücke

7.7

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7.8

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

7.9

Mit Geh- und Fahrt- und Leitungsrechten zu
belastende Fläche

7.10

Lärmschutzwand

GRÜNORDNUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Bäume zu pflanzen

Q

Quercus robur, H 3 v 18/20, Stieleiche

best. Sträucher

Sträucher zu pflanzen (1.25 m Verband)

öffentliches Grün

priv. Grünfläche, 40% der Fläche muß bepflanzt werden
gem. folgender Pflanzliste

Grösse 2 v oB 60/80 - 100/150

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Ribes alpinum

Hartriegel
Pfaffenhütchen
Liguster
Rote Heckenkirsche
Schlehne
Alpenjohannisbeere

Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa rubiginosa
Rosa spinosissima
Salix caprea
Sambucus nigra

Kriechende Rose
Hundsrose
Weinrose
Bibernellrose
Salweide
Holunder

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE
PLANLICHEN HINWEISE

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

Flurstücknummer

2.7

Sichtdreieck

2.8

Gebäudevorschlag

2.9

priv. Erschließung mit Stellplätzen z.B. 4 Stellplätze

2.10

Wasserfläche für Regenrückhaltebecken

2.11

Erdwall

TEXTLICHE HINWEISE

1. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 687 (Parzelle 2,4,15) für die geplante Bebauung befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Hier können sich Düngelager und Betriebsmittellager mit entsprechenden Schadstoffbelastungen befinden.

Bei Auskofferungsmaßnahmen zu den jeweiligen Baumaßnahmen ist deshalb der jeweilige Aushub (Bauschutt, ggf. belastetes Material) nach den einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zuzuführen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist dafür zu sorgen, dass für die 30 cm Oberboden unbelastetes Material (Humus) verwendet wird.

2. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Gewässerschutz
Anschluss sämtlicher Bauvorhaben an die öffentliche Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage vor Bezugsfertigkeit.

3. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der Boden und altlastbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim empfohlen.

4. Die Sondagegrabungen haben a.d. Parzelle süd. der Pötzmeser Straße, auf dem das Sondergebiet geplant ist, keine archäologischen Befunde erbracht. Die nordöstlich davon gelegene durch Luftbild-befunde vermutete Siedlung scheint sich nicht bis in den Bereich des untersuchten Grundstück zu ziehen. Einer Bebauung der Parzelle steht aus archäologischer Sicht nichts im Wege, das Grundstück kann ohne Einschränkung zur Bebauung freigegeben werden. Sollten bei den Baumaßnahmen jedoch unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muss die zuständige Dienststelle umgehend davon benachrichtigt werden.

5. Aus abfallrechtlicher Sicht ergibt sich folgender Hinweis.
Gemäß durchgeführten Bodenuntersuchungen soll bei Baumaßnahmen im Bereich der Wohnbebauung, außer auf den Parzellen 7, 8, 9 und 11 der Oberboden auf den Grundstücken verbleiben bzw. dem Rat des Amtes für Landwirtschaft und Forsten gefolgt werden. Eine Verwertung/Entsorgung von Oberboden des WA-Gebietes auf anderen Grundstücken ist mit dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Abfallwirtschaft abzustimmen.

6. Bei den Parzellen Nr. 10, 15 und der Parzelle 13, dem Bestand Pötzmeser Str. Haus Nr. 16, kann der anfallende Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden und muss von den Abfallbesitzern zu den nächsten anfahrbaren Sammelplatz an die Pötzmeser Str. gebracht werden.

7. Das bei der Anlage der Feuchtmulden anfallende Aushubmaterial ist nicht in den tiefer gelegenen Bereichen des Grundstücks und nicht in unmittelbaren Umfeld des wasserführenden Entwässerungsgrabens abzulagern.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"An der Hackerlohe" Deckblatt Nr. 1

Stadt Mainburg - Landkreis Kelheim
Regierungsbezirk Niederbayern

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	29.06.2010
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	
a, Zeitung	22.07.2010
b, Amtstafel	22.07.2010
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	22.07.2010 - 18.08.2010
4. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	20.07.2010 - 18.08.2010
5. Billigungsbeschluss	31.08.2010
6. Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
a, Zeitung	19.10.2010
b, Amtstafel	19.10.2010
Auslegungszeit	27.10.2010 - 26.11.2010
7. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	27.10.2010 - 26.11.2010
8. Billigungsbeschluss	07.12.2010
9. Bekanntmachung der erneuten Auslegung	
a, Zeitung	26.03.2011
b, Amtstafel	26.03.2011
Erneute Auslegungszeit (§ 4a Abs.3 Satz 2 BauGB)	05.04.2011 - 18.04.2011
10. Billigungsbeschluss	07.06.2011
11. Bekanntmachung der erneuten Auslegung	
a, Zeitung	16.06.2011
b, Amtstafel	16.06.2011
Erneute Auslegungszeit (§ 4a Abs.3 Satz 2 BauGB)	27.06.2011 - 27.07.2011
12. Billigungsbeschluss	09.08.2011
13. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	09.08.2011

14. Ausfertigung
Mainburg, den 30. AUG. 2011
Josef Reiser, 1. Bürgermeister

15. Bekanntmachung des Bebauungsplanes (Hallertauer Zeitung, Amtstafel)
Mainburg, den 31. AUG. 2011

16. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Mainburg, den 31. AUG. 2011

Aufsteller:
Ingenieurbüro NOVAK + GOTZ
Novak + Gotz
22.06.2010, gea: 31.08.2010, gea: 07.12.2012, gea: 07.06.2011, gea: 09.08.2011

Datum:
H/B = 594.0 / 1100.0 (0.65m)
Allplan