

KÖGLMÜHLE II

3. AUSFERTIGUNG

STADT MAINBURG — LANDKREIS KELHEIM — REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 1.7.86 bis 4.8.86 im Rathaus Mainburg öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 21.6.86 ortsüblich durch Presse und Amtstafel bekanntgemacht.



..... MAINBURG den 6.10.1986

.....
1. Bürgermeister

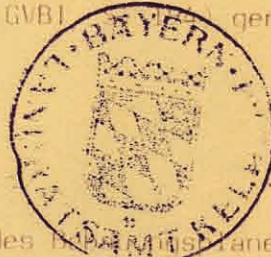
Die Stadt Mainburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 1.9.86 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 BayBO. als SÄtzung beschlossen.



..... MAINBURG den 6.10.1986

.....
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 4.11.1986 Nr. W 1-610 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. Okt. 1963 GVB) genehmigt.



Kelheim, den 4.11.1986

Landratsamt:

A.

Wagner

Regierungsdirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 8.11.1986 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Abs. 3 BBauG rechtsverbindlich.



..... MAINBURG den 10.11.86

.....
1. Bürgermeister

PLANUNG:

STADTBAUAMT MAINBURG
MAINBURG DEN 12.11.1985

(ECKER)

STADTBAUMEISTER

GEÄNDERT AM 20.05.1986 KO.
" " 01.09.1986 KO.

GEZ. KÖGL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BBauG

0.1 Bauweise OFFEN

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

- 0.21 bei Reihenhaushausgrundstücken entfällt
- 0.22 bei Doppelhausgrundstücken ca. 400 qm
- 0.23 bei Einzelhausgrundstücken ca. 600 qm

0.3 Firstrichtung

- 0.3 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1 - 2.3

Festsetzung nach Art. 107 BayBO

0.4 Einfriedung für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser:

- Art: an Straßenseite Holzlattenzaun, Nachbarseite verzinkter Maschendrahtzaun
- Höhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante 1,10 m (Straßenseite) und max. 1,10 m (Nachbarseite) zwischen den Grundstücken
- Ausführung: Verzinkter Maschendrahtzaun mit Stahlrohr oder T-Eisen-Profilen als Pfosten. An der Straßenseite Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe max. 15 cm über Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberkante

Stützmauer: bei parallel zum Hang verlaufenden Wohnstraßen können an den Bergseiten als Einfriedung Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden.
Mit aufgesetztem Zaun darf die gesamte Höhe 1,60 m nicht überschreiten. Ausführung wie bei oben angeführten Einfriedungen.
Stützmauern entlang der Straße sind im Abstand von 50 cm zu errichten.
Die Stützmauern sind zur besseren Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild optisch wirksam einzugrünen. Hierzu eignen sich z.B. Klettergehölze wie Efeu, Wilder Wein und Schlingknöterich.

0.5 Garagen und Nebengebäude

- 0.51 Garagen dürfen außer in den hierfür besonders festgesetzten Flächen auch in den sonstigen ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut oder in dasselbe unter einheitlichen Dach einbezogen werden.
- 0.52 Zusammengebaute Garagen sind in Höhe, Dachform, Dachneigung und Dach-eindeckung einheitlich zu gestalten. Sie sind in Dachform, Dachnei-gung dem Hauptgebäude anzupassen. Von einer Grenzbebauung kann nur abgewichen werden, wenn die Abstandsflächen von mind. 3,00 m einge-halten werden.
- 0.53 Gemeinschaftsgaragen sind mit einem dem Reihen- oder Doppelhaus an-gepaßten Satteldach auszuführen. Im übrigen gilt Ziffer 0.52.

0.6 Gebäude

- 0.61 zu den planlichen Festsetzungen:

Ziff. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4,

Dachform:	bei E+U, EG, E+1 25° Gebäude mit Flachdach müssen eine horizontale Traufe ohne Dachüberstand haben
Dachdeckung:	Biber oder Pfannen dunkelbraun
Ortgang:	0.20 - 0.35 m
Traufe:	0.55 - 0.65 m
Sockelhöhe:	max. 30 cm bergseits Fußbodenoberkante Erdgeschoß max. 30 cm über OK-Straße (bergseits)
Kniestock:	bei E+U, EG, E+1 max 30 cm (konstr. Dachfuß)
Dachgauben:	unzulässig
Traufhöhe:	<u>E + U:</u> Talseitig max. 5.80 m ($2 \cdot 2.75 + 0.30$) Bergseitig max. 3.35 m ($0.30 + 2.75 + 0.30$) <u>EG:</u> max. 3.35 m ($0.30 + 2.75 + 0.30$) <u>E+1:</u> max. 6.10 m ($0.30 + 2 \cdot 2.75 + 0.30$)

- 0.62 Wegen des Funkenfluges sind die Kaminmündungen der zum Waldrand angrenzenden Parzellen mit Prallblechen auszubilden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1

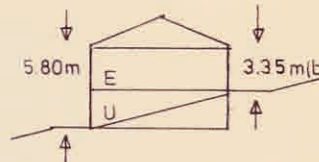
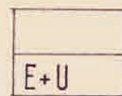


Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Grenzwerte:

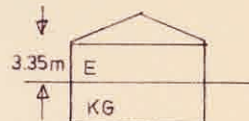
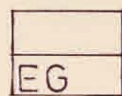
2.1



Untergeschoß und Erdgeschoß
Geschoßhöhe 2 x 2.75 m

GRZ 0.4 GFZ 0.8

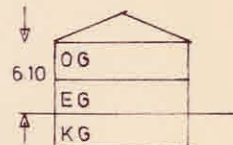
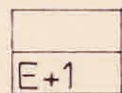
2.2



Erdgeschoß
Geschoßhöhe 1 x 2.75 m

GRZ 0.4 GFZ 0.5

2.3



Erdgeschoß + Obergeschoß
Geschoßhöhe 2 x 2.75 m

GRZ 0.4 GFZ 0.8

2.4



Gebäude mit Flachdach
siehe Ziff. 2.1 und 0.6

3. Baulinien, Baugrenzen

3.1



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1



Hauptverkehrswege

4.2



Sichtdreiecke; Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0.80 m über OK-Straße nicht behindert werden.

4.3



Straßenverkehrswege

4.4



Fußgängerweg

4.5



öffentliche Parkflächen

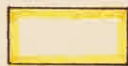
4.6



Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen

5.1

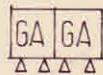


6. Führung der Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt

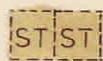
7. Sonstige Festsetzungen

7.1



Flächen für Garagen, Zufahrt in
Pferdrichtung

7.2



Vor den Garagen sind Stellflächen mit
einer Tiefe von mind. 5 m vorzusehen,
die gegen den öffentlichen Verkehrsraum
nicht eingefriedet sein dürfen.

7.3



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes.

7.4



Waldrand

8. Einrichtungen für den Gemeinbedarf

8.1



Spielplatz

9. Grünordnung - Festsetzung durch Pflanzzeichen

9.1



Private Grünfläche

9.2



Öffentliche Grünfläche

9.3



Bäume zu pflanzen

9.4



Bäume zu erhalten

9.5



Sträucher und Hecken zu erhalten

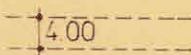
9.6



Sträucher und Hecken zu pflanzen
mit standortgerechten heimischen Laub-
gehölzen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

10. Kennzeichnungen

- 10.1  private Zufahrt
- 10.2  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

11. Kartenzeichen

- 11.1  Flurstückgrenze mit Grenzstein
- 11.2  Wohngebäude best.
- 11.3  Nebengebäude best.
- 11.4  Böschung
- 11.5  Höhenlinien
- 11.6  Flurstücknummer

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M=1:5000



