

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

„AM KINDERGARTEN NORD“



STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

MAINBURG
KELHEIM
NIEDERBAYERN

ENDFASSUNG VOM 01.06.2022



PRÄAMBEL:

Die Stadt Mainburg erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 25.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, Art 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) diesen Bebauungsplan "Am Kindergarten Nord" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 01.06.2002. und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



rechtsverbindliche Fassung



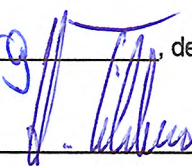
Ingenieurbüro Martin Huber
Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburger Straße 24, 84048 Mainburg
Tel: 08751 / 86 80 0; Fax: 08751 / 86 80 80; E-Mail: info@inghuber.com



LANDSCHAFTSARCHITEKT
ERWIN FRÖSCHL DIPL. ING. FH
ULMENWEG 8
93333 NEUSTADT A. D. DONAU
Tel.: 09445/21117
e-mail: erfroeschl@aol.com

VERFAHRENSVERMERK

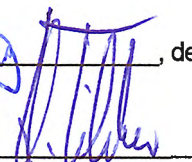
1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Landschaftsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.2021 ortsüblich in der Hallertauer Zeitung und im Internet bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 16.06.2021 bis 21.07.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Landschaftsplans hat in der Zeit vom 16.06.2021 bis 21.07.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2022 bis 20.04.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 09.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2022 bis 20.04.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 01.06.2022 gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.06.2022 als Satzung beschlossen.

Mainburg, den 26.07.2022
Stadt Mainburg


Helmut Fichtner
Erster Bürgermeister



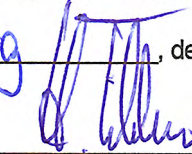
7. Ausgefertigt

Mainburg, den 26.07.2022
Stadt Mainburg


Helmut Fichtner
Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28.07.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich in der Hallertauer Zeitung und im Internet bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird in der Bekanntmachung hingewiesen.

Mainburg, den 29.07.2022
Stadt Mainburg


Helmut Fichtner
Erster Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1.1 Bauweise offen nach § 22 BauNVO

3.2 ZU DEN WOHNHÄUSERN

3.2.1 Grundflächenzahl Einfamilienwohnhäuser /

Doppelhaushälften:

GRZ 0,6 / GFZ 0,8

3.2.2 Dachform: Satteldach (10°-25°), Walmdach (10°-25°),

Zeltdach (10°-25°) bei E+I

Mansardendach (max. 60° bei Parzelle 13)

Satteldach (10°-36°), Walmdach (10°-36°),

Zeltdach (10°-36°) bei E+I+DG

3.2.3 Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit, Solar- und

Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut

3.2.4 Dachüberstand: Ortgang max. 40 cm, Traufe max. 50 cm

3.2.5 Höheneinordnung und Wandhöhen der Gebäude

Die Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder als oberer Abschluss der Wand i.S. des Art. 6 Abs. 4 BayBO. Die Bezugshöhe für die maximalen Wandhöhen ist jeweils der festgesetzte Höhenbezugspunkt (Einfahrt Mitte Garage). Die Höhenkote des Erdgeschosses der Hauptgebäude und Nebengebäude darf max. 50 cm nach oben oder unten von der Einfahrtshöhe Mitte Garage abweichen.

max. EG + I + D = 6,50 m bergseitig

max. EG + I + DG = 7,50 m bergseitig

3.2.6 EG+I+D = Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachkonstruktion.

Die Dachkonstruktion darf ausgebaut werden, mit einem Kniestock von 0,25 m.

EG+I+DG = Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss (möglich bei Parzelle: 13)

3.2.7 Überbaubare Fläche

Grundsätzlich gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO. Eine ausreichende Belichtung und Lüftung zur Gewährung gesunder Wohnverhältnisse sowie ausreichender Brandschutz müssen gewährleistet sein.

3.2.8 Zusammengehörende Doppelhaushälften / Reihenhäuser

Der Nachbar hat sich bzgl. Höhe und Dachform an den Erstbauenden zu halten.

3.2.9 Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig

Auf Parzelle 13 sind MFWH und Reihenhäuser ebenfalls zulässig.

3.2.10 Maximal 2 WE pro Gebäude.

Maximal 1 WE pro Doppelhaushälfte.

Maximal 6 WE bei MFWH/Reihenhaus

3.3 ZUM NEBENGEBÄUDE bzw. GARAGE

3.3.1 Die Dachform muss dem Hauptgebäude nicht zwingend angepasst werden. Mögliche Dachformen: Satteldach (max. 36°), Zeltdach (max. 36°), Walmdach (max. 36°), Flachdach (max. 6°), Gründächer oder regenerative Energieerzeugung wird dringend empfohlen.

3.3.2 Der Stauraum vor der Garage muss mind. 5,50 m betragen und darf nicht eingefriedet werden.

3.3.3 Garagen / Carports sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3.4 Es sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit erforderlich. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg.

3.3.5 Die maximale Wandhöhe für Garagen beträgt 3,00 m ab FOK Garage. Bei einem Flachdach max. 3,50 m ab FOK Garage. Die maximale Firsthöhe bei geneigten Dächern beträgt 4,50 m ab FOK Garage. Bezogen auf die festgesetzte Höhenkote laut Punkt 3.2.5.

3.4 EINFRIEDUNG / STÜTZMAUERN

3.4.1 Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun, max. 1.20 m ab fertigem Gelände Die Einfriedungen der Grundstücke, sind nur mit Kleintierdurchlässigen Zäunen zur freien Landschaft zulässig. Garten- und Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig Private Erschließungsflächen - Stellplätze und Garagenzufahrten - dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Private Vorgärten sind zum Straßenraum als Grünfläche mit geschlossener Vegetation (z.B. Rasen, Wiesen, Stauden, Bodendecker, Gehölze) herzustellen.

3.5 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Eine Höhe von max. 1,50 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf ist zulässig.

3.6 ABFALLRECHT

Es sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen.

3.7 WILD ABFLIEßENDES WASSER / ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE VON STARKREGEN

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mind. 25 cm über dem Gelände liegen. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge Installationsdurchführungen, etc.). Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Oberflächenwasser muss in ausreichend dimensionierten privaten Zisternen zurückgehalten werden. Das Entwässerungskonzept muss in folge der Erschließungsplanung mit den Fachstellen abgesprochen werden.

3.8 INSEKTENFREUNDLICHES LICHT:

Es darf nur insektenfreundliches Licht verwendet werden.

GRÜNORDNUNG

4.1 BODENBRÜTER

Zum Schutz von Ackerbrütern soll in der Zeit vom 01.03 bis einschl. 30.07. kein Oberbodenabtrag erfolgen. Ist dies bauablaufbedingt nicht möglich ist vor dem Abtrag die Fläche durch eine sachkundige Person zu überprüfen.

4.2 Nordexponierte Böschung

Altgrasbestand ist 2 x Jährlich zu mähen.
Das Mähgut ist zu entfernen. Keine Düngung und kein Pflanzenschutz.

4.3 PFLANZENLISTE

STRAUCHPFLANZUNG

Festgesetzte Sträucher entlang der Westgrenze - Auswahl

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Holunder

Pflanzenqualifikation:

Sträucher 2 x v., Höhe 60 / 100 cm. Pflanzabstand 125 x 125 cm

Sträucher in Gruppen von 3 bis 5 Stück pflanzen.

BAUMARTEN 1. WUCHSORDNUNG - AUSWAHL

Gleditsia triacanthos inermis - Dornenlose Gleditschie

Tilia cordata - Winterlinde

Quercus robur - Eiche

Acer platanoides - Spitzahorn

Pflanzenqualifikation:

Hochstamm mind. 3 x v., StU ab 18 / 20

BAUMARTEN 2. WUCHSORDNUNG - AUSWAHL

Prunus avium - Vogelkirsche

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Pflanzenqualifikation:

Hochstamm oder Stammbüsche mind. 3 x v., StU ab 14 / 16

OBSTBÄUME

Hoch- oder Halbstämme sind im privaten Bereich zulässig.

BÄUME

pro 400 m² Grundstücksfläche muss mindestens 1 Hausbaum / Obstbaum gepflanzt werden.

Sträucher für abschirmende Pflanzung entlang der Westseite

PFLANZENLISTE FÜR NORDEXPONIERTER BÖSCHUNG

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus spinosa - Schlehdorn

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Rosa canina - Hundsrose

Corylus avellana - Haselnuss

Lonicera xylosteum - gem. Heckenkirsche

Pflanzenqualifikation:

Sträucher 2 x v., Höhe 60/100 cm

Pflanzabstand 150 x 150 cm

4.4 GEHÖLZSCHUTZ - Biotop Nr. 7336-0143-011

Die Gehölze sind vor Beginn der Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen. Der Kronen- und Wurzelbereich ist durch geeignete Maßnahmen z.B. Abplankung vor Betretung und Verdichtung zu schützen.

4.5 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die Ausgleichflächen befinden sich auf der Fl Nr. 466 und 467 in der Gemarkung Ebrantshausen.

TEXTLICHE HINWEISE

5.1 REGENERATIVE ENERGIEERZEUGUNG

Die Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik wird empfohlen.

5.2 IMMISSIONSSCHUTZ WÄRMEPUMPE

Die Wärmepumpe ist so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führt. Auf das Faltblatt des LfU

" Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" wird verwiesen.

https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/index.htm

Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an den nächstgelegenden Immissionsort die festgesetzten Immissionsrichtwerte im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten:
Tagsüber 49 dB(A), nachts 34 dB(A).

5.3 DENKMALSCHUTZ

Sollten bei Bauarbeiten unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muss gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde davon unterrichtet werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.4 ABWASSERBESEITIGUNG

Schmutzwasser:

Das Einleiten des Abwassers erfolgt in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal. Das Abwasser aus dem geplanten Gebiet muss gemäß den heutigen a.a.R.d.T der Kläranlage zugeführt werden.

Niederschlagswasser:

Im Zuge der Erschließungsplanung ist das Entwässerungskonzept mit dem zuständigen WWA und den Behörden bzw. der Stadt abzustimmen. Das Niederschlagswasser muss mit Hilfe privater Zisternen zurückgehalten werden.

5.5 HANGWASSER

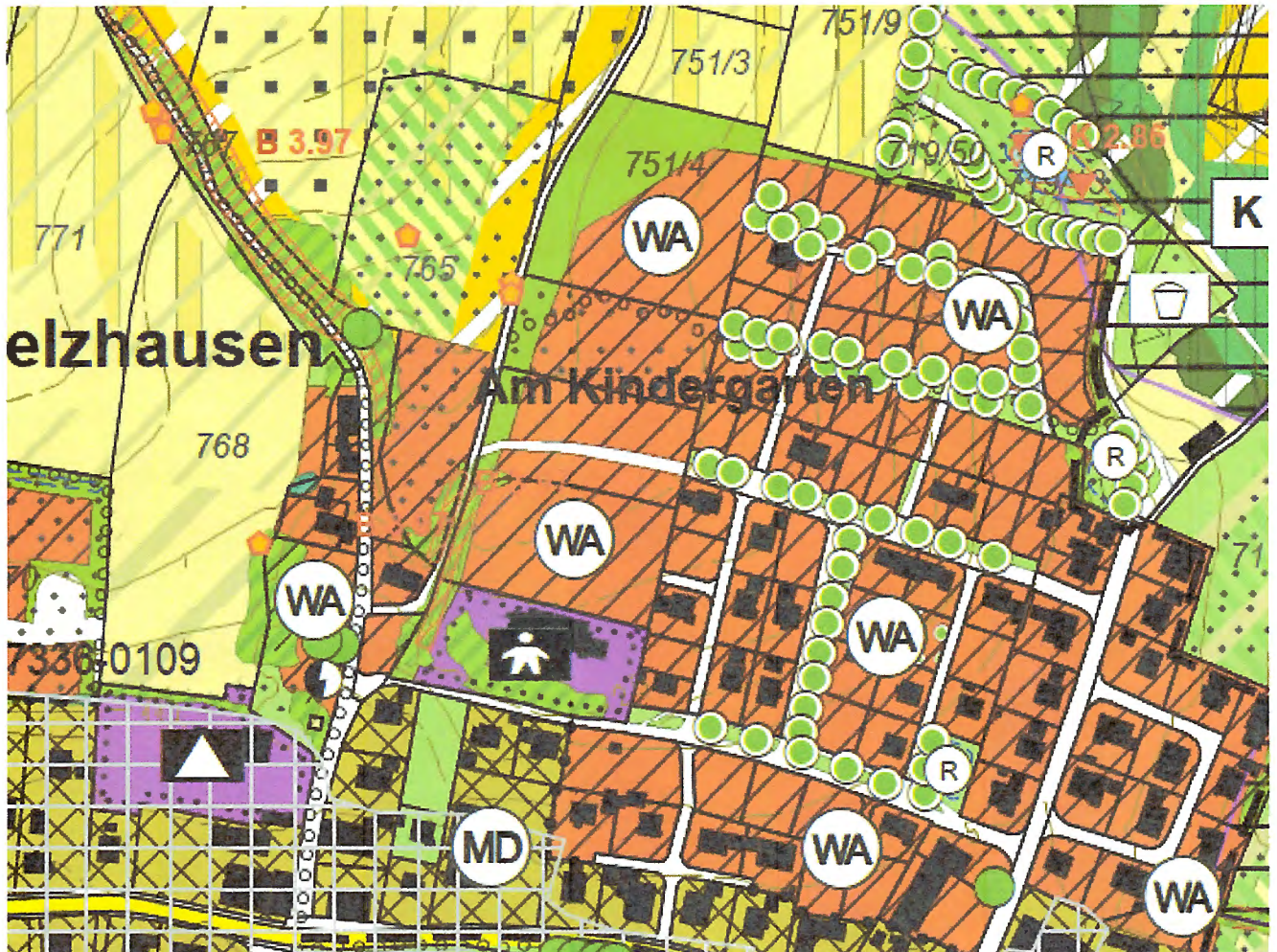
Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Dafür sind die Eigentümer selbst verantwortlich. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Eine A- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan



Rechtsverbindlicher Landschaftsplan



SATZUNG

Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Kindergarten Nord" im Ortsteil Sandelzhausen

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- | | | |
|------|--|---|
| 1.1 | | Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die
ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach
§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausgeschlossen |
| 1.2 | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes |
| 1.3 | | Baugrenze |
| 1.4 | | Erschließungsstraße |
| 1.5 | | Öffentliche Grünfläche
Magerrasen auf kiesigem Untergrund |
| 1.6 | | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung der Natur und Landschaft
Biotop Nr. 7336-0143-011 mit vorhandenem
Gehölzbestand |
| 1.7 | | Strauchpflanzung |
| 1.8 | | Hausbaum |
| 1.9 | | Höhenbezugspunkt |
| 1.10 | | Straßenbegrenzungslinie |
| 1.11 | | Nordexponierte Altgrasböschung |

PLANLICHE HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

- | | | |
|------|-------|---|
| 2.1 | 1 | Nummerierung der geplanten Parzellen |
| 2.2 | 520 | Größe der geplanten Parzellen |
| 2.3 | E + I | Anzahl der Vollgeschosse |
| 2.4 | | vorgeschlagene Grundstücksteilung (Parzellierung) |
| 2.5 | | vorgeschlagene Fläche für das Wohnhaus mit
festgesetzter Firstrichtung |
| 2.6 | | vorgeschlagene Fläche für die Garage |
| 2.7 | | Garagenzufahrt |
| 2.8 | | priv. Zufahrt (mind. 5,50 m) |
| 2.9 | | Carport |
| 2.10 | | Parzellen |
| 2.11 | | öffentlicher Fußweg |
| 2.12 | | Müllsammelstelle |

PLANGRUNDLAGE

- | | | |
|------|----|------------------------------|
| 2.13 | | bestehende Flurstücksgrenzen |
| 2.14 | 99 | Flurstücksnummern |
| 2.15 | | Höhenschichtlinien |

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Kindergarten Nord" im Ortsteil Sandelzhausen



M 1 : 1000