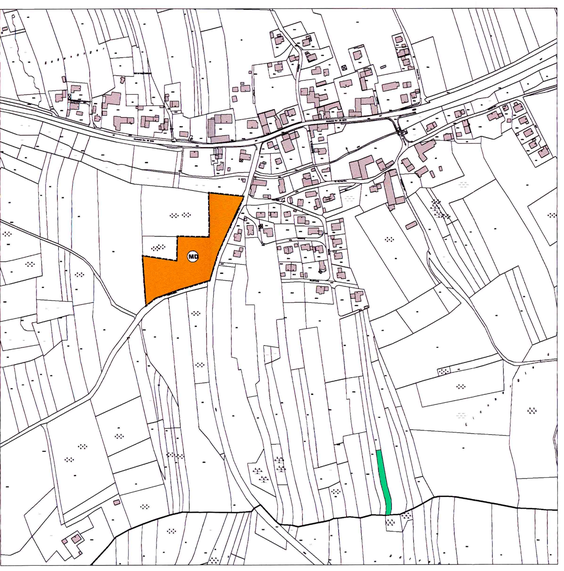
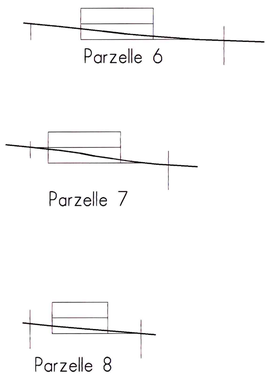
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"STEINBACHER STRASSE"
IN UNTEREMPFENBACH
STADT MAINBURG
M 1: 1000

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



SCHNITTE M 1:500



NORDEN

I) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "STEINBACHER STRASSE"

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO 1990)

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
0,6 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

1.3 BAUWEISE UND BAUGRENZE

Baugrenze

Wohnhaus mit vorgeschlagener Firstrichtung
Doppelhausbebauung ist unzulässig

Garage bzw. Nebengebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung

1.4. VERKEHRSFLÄCHE

Strassenverkehrsflächen

private Grundstücks- und Hofeinfahrten

Verrohrung

Sichtdreieck:
Innerhalb des Sichtdreiecks sind jegliche Baulichkeiten, Anpflanzungen und Zäune mit einer Höhe von mehr als 0,80m über OK Strasse unzulässig.

1.5. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Strom-Hausanschluß oberirdisch

1.6. GRÜNFLÄCHE

Sträucher Bestand

Baum Bestand, zu erhalten

zu pflanzender Baum

zu pflanzende Sträucher

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche)

Ausgleichsfläche in der Übersicht

private Grünfläche

1.7. WASSERWIRTSCHAFT

Regenrückhaltebecken

II) PLANLICHE HINWEISE

2.1. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksteilung

962/5 — best. Flurnummern

best. Gebäude

2 — Parzellierung

best. Hopfengarten

Böschung

Grenze Wasserschutzgebiet
WIIIb

Weiterer textlicher Hinweis

Nach Maßgabe im Genehmigungsbescheid vom 18.02.2008

4.4 Bodenuntersuchungen

Aufgrund früheren Hopfenanbaus kann der anstehende Baugrund durch Spritzmittelrückstände kontaminiert sein.
Anfallender Aushub ist deshalb zu analysieren und entsprechend abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu verwerten bzw. zu entsorgen.
Zur Abschatzung des Gefährdungs-Potentials für das Grundwasser-vorkommen, insbesondere wg. der Nähe zum Wasserschutzgebiet sind Bodenuntersuchungen vorzunehmen.

3.3 EINFRIEDUNGEN

3.3.1 Art
Alle Einfriedungen mit Ausnahme der Einfriedung entlang der Steinbacher Strasse sind mit kleintierdurchlässigen Zäunen ohne sichtbaren Betonsockel herzustellen.

3.3.2 Höhe des Zaunes
max. 1,20m gemessen über OK-Straße bzw. Gehweg.
Bei seitlicher und rückwertiger Begrenzung ist als OK-Gelände zu messen.

3.3.3 Eine Hinterpflanzung der Zäune mit Hecken einheimischer Pflanzen ist erwünscht.
(Fichten- oder Thujahecken sind unzulässig)

3.4 STELLPLATZBEDARF
Richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg.
(z. Zt. 2 Stellplatze / WE)

3.5 ZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig

3.6 ABSTANDSFLÄCHEN
Unabhängig von den planerischen Festsetzungen wird hinsichtlich der Abstandflächen die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO angeordnet.

3.7 ABWASSERBESEITIGUNG

3.7.1 Das Regenwasser von Dächern und Grundstückzufahrten soll möglichst über Zisternen zur Brauchwassernutzung, z.B. Gartenbewässerung herangezogen werden. Nicht verbrauchtes Regenwasser muß in der Regenwasserrückhaltemulde (Dimensionierung gem. ATV-DVWK-Merkblatt M 153 und ARV-Arbeitsblatt A 117)gesammelt werden. Der Überlauf wird in den Vorfluter eingeleitet. Sofern möglich, kann unverschmutztes Niederschlagswasser gem. NWFreiV auf den Grundstücken versickert werden.

3.7.2 Das Abwasser aus dem geplanten Gebiet muß gemäß den heutigen technischen Anforderungen (ATV - Arbeitsblatt A128) der Kläranlage zugeführt werden.

IV) TEXTLICHE HINWEISE

4.1 GRUNDWASSER
Sofern Grund-,Hang- bzw. Schichtwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen.

4.2 ABFALLWIRTSCHAFT
Die Abfallbehälter der Parzellen 3-10 müssen zum Entleerungstag am Wendehammer bereitgestellt werden.

4.3 DENKMALSCHUTZ
Sollten bei den Erschliessungsmaßnahmen bzw. Hochbauarbeiten unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muß die zuständige Dienststelle umgehend davon unterrichtet werden.

V) GRUNORDNUNG

5.1 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf den Grundstücken FlNr. 1410 (Teilfläche) = 1203 m², 1694/4 und 1499 = 2.955 m² in der Gemarkung Steinbach erbracht.
Herrichten der Fläche auf FlNr. 1410(Teilfläche) siehe Ausgleichsflächenberechnung.
Bei den Flächen FlNr. 1694/4 und 1499 handelt es sich um Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Mainburg. Siehe dazu Berechnung Ökokonto der Stadt Mainburg.

5.2 STRASSENBELEUCHTUNG

Die Verwendung von insektenfreundlichen Natriumdampflampen wird empfohlen.

5.3 PFLANZGEBOTE FUR HAUSGÄRTEN

Je 200 qm ist ein Baum bzw. Obstbaum zu pflanzen. Es sind auch Bäume zweiter Wuchsordnung gemäß Pkt. 5.5 zulässig.

5.4 PRIVATE ORTRANDEINGRÜNUNG

Entlang der Südgrenze der geplanten Bauparzellen Nr. 8,9 und 10 ist zur Ortsrandeingrünung ein mind. 4 m breiter Gehölzstreifen zu pflanzen. Der Anteil der Landschaftsgehölze in diesem Streifen muss mind. 80 % betragen. Ziergehölze sind nur im Innenbereich zulässig.
zu verwendende Gehölze siehe Pkt. 5.5

5.5. PFLANZENLISTE

für Hausgärten und im öffentl. Bereich

BÄUME 1. Wuchsordnung :
Acer platanoides (Spitzahorn)
Quercus robur (Stieleiche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzenqualifikation :
Hochstamm 3 x v., StU mind. 14/16 oder
Obstbäume (Hochstamm) StU 10/12

BÄUME 2. Wuchsordnung :
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Prunus avium "Plena" (Vogelkirsche)
Crataegus laevigata (Weißdorn)
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"(Rotdorn)

Pflanzenqualifikation :
Hochstamm 3 x v., StU mind. 14/16 oder
Obstbäume (Hochstamm) StU 10/12

STRÄUCHER :

für Hausgärten und im Randbereich der Parzellen 8,9 und 10 zur Ortsrandeingrünung
Cornus mas (Kornkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus padus (Traubenkirsche)

Pflanzenqualifikation :
Sträucher 2 x v., Höhe 60/ 100 cm.
Pflanzabstand zur Ortsrandeingrünung 125 x 125 cm

Planverfasser Bebauungsplan:

mh
INGENIEURBÜRO MARTIN HUBER
DIPL. ING. FÜR BAUWESEN
REGENSBURGERSTR. 24, 84048 MAINBURG
Tel.: 08751/86 800, Fax.: 08751/86 80-80
e-mail: huber@ing-huber.com

Planverfasser Grünordnungsplan:

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

III) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 WOHNGEBÄUDE

Firstrichtung: Parallel zur Längsseite des Gebäudes,

Dachform: Parzellen 1 - 4 und 10 : Satteldach, Walm- oder Zeltdach
Parzellen 5 - 9 : Satteldach

Dachneigung: bei U+E+DG max. 42°-45°
bei E+DG max. 42°-45°
bei E+OG max. 20°-25°

Dachdeckung: Pfannen oder Biber (naturrot oder anthrazit)

Dachgauben: max. 2 Gauben je Dachfläche mit einer Breite von max. je 2m Außenmaß bei einer Dachneigung von 42°-45°,

Zwerchgiebel: zulässig, wenn sie gegenüber den Hauptkörper deutlich untergeordnet sind, d.h. Breite max1/3 der Wandlänge des Wohnhauses, turmartige Zwerchgiebel (Spitztürmchen) sind unzulässig.

Dachüberstand: max. 0.60m an Ortgang und Traufe
(max. 0.20m über Balkonvorderseite)

Wandhöhe: bei U+E+DG max. 4.20m bergseitig, gemessen ab natürlichem Gelände in der Gebäudemitte.
bei E+DG max. 4.20m bergseitig, gemessen ab natürlichem Gelände in der Gebäudemitte.
bei E+OG max. 6.00m bergseitig, gemessen ab natürlichem Gelände in der Gebäudemitte.

Geschossigkeit: U+E+DG - max. II Vollgeschosse
E+DG - max. II Vollgeschosse
E+OG - max. II Vollgeschosse

Aufschüttung/ Abgrabung: Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,50m Stützmauern an Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
Geländeunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszubilden bzw. einvernehmlich anzupassen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen und der Abstandsflächen ist das natürliche Gelände.

Parzelle 8 - 10 : Bebauung ist erst nach Beseitigung der Hopfengärten auf FlNr. 1369 und 1363 zulässig.

3.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 14 BauNVO)

3.2.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Die Dachneigung liegt zwischen 20-25°.

3.2.2 Bei Garagen mit Geländegefälle (Garage liegt tiefer als Straße): Die Wandhöhe von max. 3,00m ist ab Oberkannte Straße im Bereich der Zufahrt zu messen.
Oberkante Straße gilt als festgesetzte Geländeoberkante.

3.2.3 Bei Garagen mit Geländesteigung (Garage liegt höher als Straße).
Die Wandhöhe von max. 3,00m ist im Mittel ab OK-natürlichem Gelände zu messen.

Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

3.2.4 Die Ausfahrtsbereiche aus den Grundstücken in die Steinbacher Strasse sind von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80m über der Strassenoberfläche freizuhalten. Bäume sind bis zu einer Höhe von 3,00m über der Strassenoberfläche auszusasten.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"STEINBACHER STRASSE" IN UNTEREMPFENBACH
M 1: 1000

STADT MAINBURG	LANDKREIS KELHEIM	REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

1.	**Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**	**22.05.2007**
2.	**Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)**	
	a) Zeitung	**21.07.2007**
	b) Amtstafel	**21.07.2007 - 21.08.2007**
3.	**Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**	**21.07.2007 - 23.08.2007**
4.	**Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**	**14.07.2007 - 21.08.2007**
5.	**Billigungsbeschluss**	**25.09.2007**
6.	**Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**	
	a) Zeitung	**06.10.2007**
	b) Amtstafel	**06.10.2007 - 22.11.2007**
7.	**Auslegungszeit**	**22.10.2007 - 22.11.2007**
8.	**Abwägungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)**	**04.12.2007**
9.	**Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**	**11.12.2007**
10.	**Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit dem Bescheid vom 18.02.2008 Nr. 211-6 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.**	
	Kelheim, 18.02.2008	Rieger, Verw. Oberamtsrat, Landratsamt Kelheim
11.	**Ausfertigung**	
	Mainburg, 25.02.2008	**gez. Egger, Egger, 1. Bürgermeister**
12.	**Bekanntmachung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Hallertauer Zeitung / Amtstafel)**	28. FEB. 2008
13.	**Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes**	28. FEB. 2008
	Mainburg, 29.02.2008	**gez. Egger, Egger, 1. Bürgermeister**

INGENIEUR- U. PLANUNGSBÜRO
MARTIN HUBER
DIPL.-ING. FÜR BAUWESEN
REGENSBURGER STR. 24
84048 MAINBURG
TELEFON 0 87 51 / 8 66 00
TELEFAX 0 87 51 / 86 80 - 80

Prj. Nr. 2006-109

Als Planungsunterlagen wurden amtl. Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1:1000 verwendet (Zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet).
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.