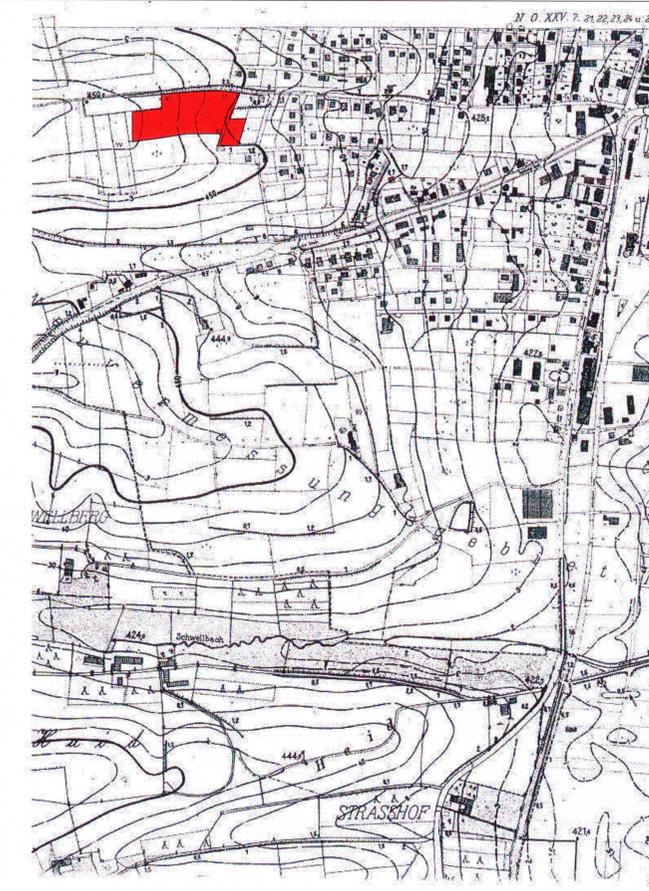




Bebauungsplan 'Am Ganghoferweg 2a Deckblatt Nr. 7'
mit integriertem Grünordnungsplan

Stadt Mainburg Landkreis Kelheim Regierungsbezirk Niederbayern



- Bebauungsplan - Deckblatt Nr. 7**
"Am Ganghofer Weg 2a" - Mainburg
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG)
 - Öffentliche Grünfläche-Strassenbegleitgrün
 - Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ortsrandeingrünung)
 - Private Grünfläche einzelnanbar
 - Private Grünfläche nicht eingezäunt
 - zu erhaltender Baum
 - Zu pflanzender Grossbaum gemäss Festsetzung
 - Zu pflanzende Sträucher gemäss Festsetzung

- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Gar./Abst. Garagen/ Abstellräume
 - Einfahrt
 - Fassadenbegrünung, wird empfohlen
 - Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
 - Parzellennummer
 - Höhenlinien
 - Sichtdreieck

- HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- Fassadenbegrünung, wird empfohlen
 - Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
 - Parzellennummer
 - Höhenlinien
 - Sichtdreieck

- FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Art und Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - Zahl der Vollgeschosse
 - II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - GR 112 Grundfläche als Höchstmass
 - GF 224 Geschossfläche als Höchstmass
 - Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o Offene Bauweise
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - SOPD II Sattel-, Walml-, Puttdach zulässig
 - Gebäudevorschlag, Haupt-Firstrichtung
 - Baugrenze
 - Baugrenze für gedeckten Bereich im EG ohne abschliessende Fassade
 - Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG)
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Öffentlicher Fussweg, Feldzufahrt
 - Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung
 - Mehrzweckstreifen
 - Private Freifläche nicht eingezäunt

- Die Einmündungsbereiche sind von Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe freizuhalten.
Bäume sind in diesem Bereich nur als Hochstamm zulässig.
- 5.8 Pflanzenlisten
- Pflanzenliste Strassenbäume (planlich festgesetzt):**
Großbäume:
Spitzahorn - Acer platanoides (Mitterweg)
Mittelkronige Bäume:
Eberesche - Sorbus aucuparia (Haupterschließung)
Mehlbeere - Sorbus aria (Haupterschließung)
- Pflanzenliste für private Grünflächen**
- Großbäume:
Spitzahorn - Acer platanoides
Birke - Betula pendula
Hainbuche - Carpinus betulus
Kirsche - Prunus avium
Stiel-Eiche - Quercus robur
- Mittel- bis kleinkronige Bäume:
Feldahorn - Acer campestre
Mehlbeere - Sorbus aria
Eberesche - Sorbus aucuparia
Trauben-Kirsche - Prunus padus
Obstbäume, als Hochstamm
- Sträucher / Hecken (geschnitten, freiwachsend) für Einfriedungen:
Buchsbaum - Buxus sempervirens
Hainbuche - Carpinus betulus
Kornelkirsche - Cornus mas
Weißdorn - Crataegus monogyna
Liguster - Ligustrum vulgare
Holunder - Sambucus nigra
Beerenobst
Wildrosen, Strauchrosen, Kletterrosen
- Rank- und Kletterpflanzen:
(Alle ausdauernden Kletterpflanzen, z.B.):
Efeu - Hedera helix
Clematis montana, viticella, vitalba
Geißblatt - Lonicera
Wilder Wein - Parthenocissus
- Pflanzenliste für Ortsrandbegrünung im Westen:**
- Bäume:
Hainbuche - Carpinus betulus
Kirsche - Prunus avium
Wildbirne - Pyrus communis
Feldulme - Ulmus carpinifolia
- Sträucher:
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Weißdorn - Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
Liguster - Ligustrum vulgare
Holunder - Sambucus nigra
Schneeball - Viburnum opulus

- 1. Art der baulichen Nutzung** : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB :
Innerhalb des WA wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.
- 2. Mass der baulichen Nutzung** : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 2.1 Grundfläche- GR** : § 17 I v.m. § 19 BauNVO
WA- max. zulässige Grundfläche laut Planeintragung
- 2.2 Geschossfläche- GF** : § 17 I v.m. § 20 BauNVO
WA- max. zulässige Geschossfläche laut Planeintragung
- 3. Bauweise** : § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 3.1 Offene Bauweise** : § 22 Abs. 2 BauNVO : zulässig sind Einzelhäuser
- 4. Ortliche Bauvorschriften** :
- 4.1 Gestaltung baulicher Anlagen**
- 4.1.1 Wohngebäude** :
Dachform : Sattel-, Walml- oder Puttdach
Dachflächen : Dachflächen sind rechteckig auszubilden
Dachneigung : ≤ 20°
Dachdeckung : Dachsteine aus Ziegel oder Beton in grauen oder roten Naturfarben sind unzulässig
Dachüberstand : Ortsgang max. 0,50 m, Traufe max. 1,00 m
Wandhöhe : max. Wandhöhe bei 2 Vollgeschossen max 6,00 m
Die zulässige maximale Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante natürlichem Gelände talseitig im Mittel an der Traufe.
max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig
zulässig
- Wohneinheiten :
Unterkellerung
- 4.1.2 Garagen und Nebengebäude** :
Dachform : Sattel-, Walml-, Putt- oder Flachdach
Dachneigung : Sattel-, Walml-, Puttdach ≤ 20°
Dachdeckung : wie Wohngebäude, Flachdach als Gründach
Dachüberstand : max. 0,75 m
Wandhöhe : Die zulässige maximale Wandhöhe von Garagen, einschliesslich deren Nebengebäude, wird gemessen ab Oberkante natürlichem Gelände talseitig im Mittel an der Traufe und beträgt 3,0 m
- Stauraum : ZwischenGarage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 5,0 m freigehalten werden. Der KFZ- Stauraum darf zur Strasse hin nicht eingezäunt werden.
Am Ende der Stichstrassen muss kein Stauraum vorgesehen werden.
- 4.2 Stellplätze** : Es ist der Stellplatzschlüssel der Stadt Mainburg anzuwenden.
- 4.3 Verkehrsflächen** : Erschliessungsstrassen und Wendehammer sind verkehrsberuhigt, Tempozone 30 km/h. Die Einmündungsbereiche sind von Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m über der Strassenoberfläche freizuhalten
Nord-Süd-Verbind.strasse : Breite 4,50 m und Gehweg 1,50 m mit Hochbord.
Stichstrasse östlich : Breite 4,10 m, zusätzlich einseitig Mehrzweckstreifen 1,90 m für Parken, Schneeräumen, Ausweichen
- 4.4 Ver- u. Entsorgungsleitungen** (§§ Abs.1 Nr.13 BauGB) : Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt unterirdisch. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel an das Stromnetz angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Einfriedung integriert. Bei Strasseneinmündungen wird das Sichtdreieck von Verteilerschränken freigehalten.
- 4.5 Baugrund** : Sämtliche Bauten sind gegen Hang- und Schichtenwasser zu sichern
- 4.6 Oberflächenwasser** : muss, soweit technisch möglich, versickert werden. Es darf von privaten befestigten Flächen nicht auf öffentliche Flächen (z.B. Verkehrsflächen) abgeleitet werden.

Bebauungsplan 'Am Ganghoferweg 2a Deckblatt Nr. 7'
mit integriertem Grünordnungsplan

Stadt Mainburg Landkreis Kelheim Regierungsbezirk Niederbayern

- | | | |
|------|---|---------------------|
| 0.1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 29.08.2006 |
| 0.2. | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) | |
| | a) Zeitung | 11.11.2006 |
| | b) Amtstafel | 11.10 - 23.11.2006 |
| 0.3. | Beteiligung der Öffentlichkeit | 23.11.2006 |
| 0.4. | Beteiligung Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 12.10. - 20.11.2006 |
| 0.5. | Billigungsbeschluss | 13.02.2007 |
| 0.6. | Bekanntmachung der Auslegung | |
| | a) Zeitung | 21.02.2007 |
| | b) Amtstafel | 21.02. - 02.04.2007 |
| | Auslegungszeit | 02.03. - 02.04.2007 |
| 0.7. | Abwägungsbeschluss | 17.04.2007 |
| 0.8. | Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | 24.04.2007 |
| 0.9. | Ausfertigung | |
| | Mainburg, den 26.04.2007 | |
| 10. | Bekanntmachung des Bebauungsplanes | |
| | a) Hallertauer Zeitung | 05.05.2007 |
| | b) Amtstafel | 07.05. - 21.05.2007 |
| 11. | Inkrafttreten des Bebauungsplanes | 05.05.2007 |



Planung
Bebauungsplan
Mainburg, 22.08.2006
ergänzt 02.03.2007
DIPL. ING. und
ARCHITEKT
JÜRGEN KIRSTE
UFERSTRASSE 49
84 048 MAINBURG
TEL. 08751/ 810381
FAX 08751/810382
juergen@architekt-kirste.de

Planung
Grünordnungsplan
Mainburg, 22.08.2006
ergänzt 02.03.2007
Dipl.Ing
Architekt
Landschaftsarchitekt
Michael Scharl
Lainerbuckel 3
84036 Landshut
Tel. 0871/ 9749720
Fax 0871/ 9749721

Mainburg, 22.08.2006
ergänzt 02.03.2007
1. Bürgermeister
Stadt Mainburg



- 6. TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG**
- 6.1 Schutz des Oberbodens
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m, einer Kronenbreite von 1 m und einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen sollten nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich zum Schutz mit einer Leguminosen-Decksaat zu versehen.
- 6.2 Oberbodenmächtigkeit von Grünflächen
Private Grünflächen sind als Wiesen oder Rasen mit 20 cm, bzw. als Pflanzfläche mit 40 cm Oberboden anzulegen. Versickerungsmulden sind mit mindestens 30 cm Oberboden anzudecken und zu bepflanzen.
- 6.3 Baumpflanzungen
Baumgräben; Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Bäume in Grünflächen sollten so ausgebildet sein, dass für einen Baum mindestens 4 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 60 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass er sicherfähig ist. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.
- 6.4 Fassadenbegrünung
Es wird empfohlen, die geschlossenen Wandflächen der Fassaden von Garagen- und Nebengebäuden mit dauerhaften und hochwachsenden Klettergehölzen zu begrünen, gemäß Pflanzenliste.
- 7. WEITERE FESTSETZUNGEN**
- 7.1 Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1975 gelten nicht mehr.
Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- 5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**
- 5.1 Strassenbäume:
Entlang dem Mitterweg sind zur Begrünung, gemäß planlicher Festsetzung als Großbäume Spitzahorn - Acer platanoides H 4xv StU 20-25 in mindestens 4 m² großen Baumscheiben/Pflanzflächen zu pflanzen.
Entlang den beiden Haupterschließungsstraßen sind gemäß planlicher Festsetzung als mittelgroße Baumart Mehlbeeren - Sorbus aria oder Ebereschen - Sorbus aucuparia, als Hochstamm, StU 18-20 festgesetzt.
- 5.2 Ortsrandeingrünung:
Als Ortsrandeingrünung im Westen werden locker gepflanzte Feldgehölzsträucher gemäß Pflanzenliste, 1Strauch/2m², sowie 2 Hainbuchen und 2 Wildkirschen, StU 18-20 festgelegt.
- 5.3 Private Freiflächen
Je angefangene 300 m² privater Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbäum zu pflanzen (Pflanzgebot nach § 178 BauGB), Pflanzqualität: H 3xv StU 18 - 20 cm, die Baumarten gemäß der Pflanzenliste für private Grünflächen "Großbäume" bzw. "Obst- und Kleinbäume".
Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
Die planlich festgesetzten Strassenbäume werden hier angerechnet.
- 5.4 Geländemodellierung
Das bestehende Höhen-Niveau der Grenzverläufe ist zu beachten. Das Grundstücksniveau ist daran "sanft anzumodellieren".
Stützmauern sind nicht zulässig.
Bei Parzellen 13 und 14 können bei den Garagenzufahrten Auffüllungen bis OK- Strasse vorgenommen werden. Diese dürfen bis zur östlichen Grundstücksgrenze bis auf das ursprüngliche Gelände verlaufen.
- 5.5 Regenwasser
Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
Falls die Durchlässigkeit des Bodens eine Versickerung nicht zulässt, ist eine Regenrückhaltung mittels Zisterne mit mind. 6m³ Rückhaltvolumen und gedrosselem Abfluss vorzusehen.
- 5.6 Stellplätze
Private Stellplätze, sowie Zuwege und Zufahrten zu Garagen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, Kies, wassergebundene Decke).
Diese Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.
- 5.7 Einfriedung
Als Einfriedungen sind senkrecht gegliederte Metallstab- oder Holzzäune, Gesamthöhe bis maximal 1,20 m zulässig. Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht zulässig, jedoch entlang den anderen Grundstücksseiten.
Sockelmauern sind nicht zulässig.
Auch freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen sind zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
Die Einfriedungen sind gemäß planlicher Festsetzungen von der straßen-seitigen Grundstücksgrenze um mindestens 50 cm zurückzusetzen und können eingrünert werden.
Die nicht eingefriedbaren privaten Grünflächen zum Straßenraum sind zu gestalten und zu pflegen.
Die privaten Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.