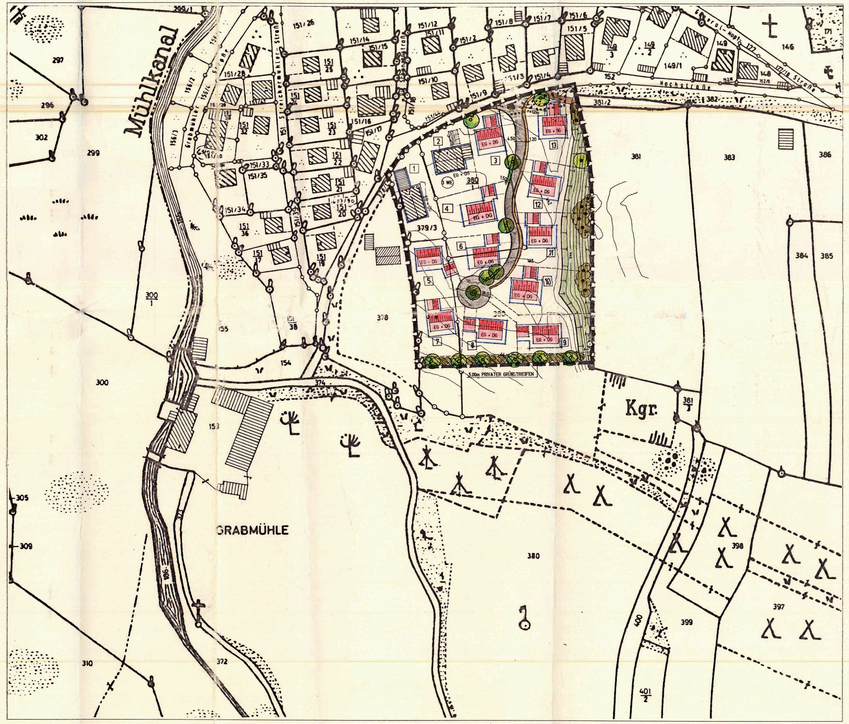
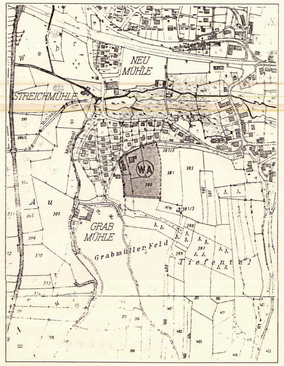
BEBAUUNGSPLAN M1:1000
"H O C H S T R A S S E"
IN SANDELZHAUSEN

WA



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

NORDEN



AUFGESTELLT:
HUBER MARTIN
DIPL. ING. FÜR BAUWESEN
BAHNHOFSTRASSE 24
84048 MAINBURG

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.10 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.11 (WA) Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

1.20 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.21 EG+OD Wandhöhe bergseitig max. 4.20m ab natürlichem bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgelegtem Gelände
Geschosshöhen 2.80m
Dachgeschoss ausgebaut

1.30 BAUGRENZEN

1.31 Baugrenze

1.40 VERKEHRSFLÄCHEN

1.41 4.50m Erschliessungsstrasse
1.20m Gehweg

1.42 1.20m Gehweg mit Plattenbelag oder Bitumen

1.43 1.50m Grünfläche mit Baumbepflanzung

1.50 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

1.51 Umformerstation mit Satteldach

1.60 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.61 Fläche für Garagen und Carports

1.62 priv. Stellplätze

1.63 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach §4 BauBG

2.10 BAUWEISE - offen
Grundflächenzahl GRZ 0.4
Geschossflächenzahl GFZ 0.6

2.20 MINDESTGRÖßE der Baugrundstücke ca. 500qm

2.30 FIRSTRICHTUNG

Die einzuhaltene Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichen unter Ziffer 1.21

2.40 EINFRIEDUNGEN

Siehe Festsetzungen durch Text "Grünordnung" Punkt 3.34

2.50 GARAGEN UND CARPORTS

2.51 Garagen und Carports dürfen nur in den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.

2.52 Zusammengebaute Garagen und Carports sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
Geländebedingte Höhenversätze sind zulässig.

2.53 Dachneigung der Garagen und Carports 20° bis 25°, Dacheindeckung und Dachüberstände wie Hauptgebäude.

2.60 WOHNGEBÄUDE

2.61 zu den planlichen Festsetzungen

Ziffer 1.21 Parz. 1 und 3 bis 13 sind max. 2 Wohneinheiten
pro Wohngebäude zulässig
Parz. 2 sind max. 3 Wohneinheiten zulässig

Dachform: Satteldach 42° bis 48°. Kruppelwalmdach ausgeschlossen.

Sockel: kein sichtbarer Sockel, im Regelfall keine sichtbaren Kellerfenster, FOK EG max. 2 Eingangsstufen über fertigem Gelände.

Wandhöhe: max. 4.20m bergseitig ab natürlichen Gelände.

Zusammengebauten Gebäude sind insbesondere der Dachform und Eindeckung einheitlich zu gestalten.

2.62 Ergänzende Festsetzungen

Zwerchgiebel sind auf 1/3 der Wandlänge zulässig.
Gauben sind zulässig, wenn sie sich untergeordnet in die Dachfläche einfügen. Die Überbauung mit einem Guergiebel darf max. 10% der überbaubaren Fläche für das Wohngebäude betragen mit einer Tiefe von max. 3.00m

2.70 VERKEHRSFLÄCHEN

2.71 Erschließungsstrassen
Straßenbreite 4.50m mit einem hohengleichen gepflasterten Gehweg.

2.72 Gehweg
Gehwegbreite: 1.20m

GRÜNORDNUNG

3.10 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

3.11 Bäume geplant im öffentlichen und privaten Grün

3.12 Strauchflächen im privaten Grün Ortsrandbegrünung

3.13 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 und Abs. 6BauGB)

3.14 Gehölzflächen vorhanden

3.15 Böschung mit Gehölzflächen und Altgrasbestand

3.20 PFLANZLISTE

3.21 Bäume
entlang der Erschliessungsstrasse

Acer platanoides	-	Spitzahorn

Pflanzenqualifikation:
Hochstamm, 4 x v., mit durchgehendem Leittrieb, StU 18/20.

3.22 Bäume
in allen übrigen Bereichen

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Quercus robur	-	Eiche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Pflanzenqualifikation:
Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v., StU 14/16

3.23 Sträucher
Festgesetzte Pflanzung im privaten Bereich

Cornus sanguinea	-	roter Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhutchen
Viburum opulus	-	Wasserschneeball
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus oxyacantha	-	Weißdorn
Sambucus nigra	-	Holunder
Lonicera xylosteum	-	Waldgeißblatt
Acer campestre	-	Feldahorn
Rosa canina	-	Hundrose
Salix viminalis	-	Korbweide

Pflanzqualifikation:
Sträucher, 2 x v., Höhe je nach Art 60 bis 120cm

3.24 Schling- und Kletterpflanzen
Empfehlung für Wandbegrünung

Hedera helix	-	Efeu
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	-	wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Clematis vitalba	-	Waldrebe

Pflanzqualifikation:
Kletterpflanzen, 2 x v., mit Topfballen oder im Container, Länge 80 bis 100cm

3.30 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.31 Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzutragen und in Mieten von 3.00m Basisbreite und 1.50m Höhe zu lagern.

3.32 PKW - Stellplätze

Alle offenen PKW - Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster oder wassergebundenen Decken zu versehen.
Hinsichtlich der Zahl der erforderlichen Kfz- Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg

3.33 Baumscheiben

in Wendeplätzen oder sonstigen befestigten Flächen sind in einer Größe von mindestens 3.00m x 3.00m oder in einem Durchmesser von mindestens 3.00m Lichter Weite und 1.50m Tiefe auszubilden.
Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen oder Rasen zu versehen. In den befestigten Flächen sind die Baumscheiben durch geeignete Maßnahmen z.B. Überhöhung oder Poller gegen Überfahren zu sichern.

3.34 Einfriedungen

Straßenseitig sind nur Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung (Hanchelzäune), Höhe 1.20m über anstehenden Gelände, ohne sichtbaren Sockel, zulässig. Lattenbreite max. 6cm, Lattenabstand bis 4cm zulässig.
Zur Abgrenzung zweier Grundstücke sind Maschendrahtzäune ohne sichtbaren Sockel erlaubt. Höhe der Zäune 1.20m über anstehenden Gelände.

3.35 Private Bereiche

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Gesamtdurchgrünung müssen mindestens 2/3 jedes Grundstücksumgriffes entlang der Einfriedung bepflanzt werden. Von der Verwendung von buntlaubigen, bizarr wachsenden Gehölzen, sowie auf Säulen-, Hänge- und Trauerformen und Nadelgehölzen ist unbedingt abzusehen.
Hierunter fallen insbesondere:
Blaufichten, Lebensbäume, Wacholder, Zypressen, Lärchen, Hängebirken und Hängeweiden.
Je 300qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Ersatzweise sind auch Obstbäume (Halb- und Hochstämme) zulässig.
Die an der Südgrenze des Baugebietes festgesetzte Bepflanzung (Parzelle 7, 8, 9) ist im Zuge des Bauantrags planlich darzustellen. Dabei sind Art, Anzahl und Größe der Pflanzen anzugeben.
Für die festgesetzte Bepflanzung dürfen nur Bäume und Sträucher der Pflanzliste Punkt 3.22 und 3.23 verwendet werden.
Bei den Parzellen 9, 10, 11, 12 und 13 ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, daß der an der Ostseite verlaufende Hang entsprechend den Festsetzungen Punkt 3.36 geschützt wird.

3.36 Hang entlang Ostseite

Die Böschung entlang der Ostseite der Parzelle 9, 10, 11, 12 und 13 darf durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Im Böschungsbereich dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Näheres siehe Begründung.

3.37 Zeitpunkt der Begrünung

Die Bepflanzungen und Ansaaten im öffentlichen Grün müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Straßen und Wege (der Erschliessungsmaßnahmen) beendet sein.
Für die Bepflanzung und Ansaat im privaten Bereich ist eine verbindliche Frist von einem Jahr nach der Bezugsfertigkeit einzuräumen.

ZEICHENERKLÄRUNG ZUR GRÜNORDNUNG

Private Grünfläche

Feldweg. Befestigung: Kalkschotter 0/22

Spielplatz

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

4.10 KENNZEICHNUNGEN:

4.11 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten Baulichen Entwicklung

4.20 KARTENZEICHEN:

4.21 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

4.22 Wohngebäude Bestand

4.23 Nebengebäude Bestand

4.24 Böschung

4.25 430 Höhenlinien

4.26 827 Flurstücknummer

Planunterlagen: Amtliche Lageplane, zum genauen Massenfindete nicht geeignet

BEBAUUNGSPLAN FARBIG M 1:1000
"H O C H S T R A S S E" in Sandelzhausen

GEMEINDE MAINBURG, LANDKREIS KELHEIM,
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN.

1.	Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1BauGB)	06.03.1995
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2Abs.1BauGB) a. Zeitung	23.11.1995
	b. Amtstafel	22.11.-27.11.1995
3.	Bürgerbeteiligung	26.07.1995
4.	Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§4Abs.1BauGB)	23.05.1995
5.	Billigungsbeschluss	18.07.1995
6.	Bekanntmachung der Auslegung a. Zeitung	4.12.1995
	b. Amtstafel	1.12.95-8.1.96
7.	Auslegungszeit	14.12.95-16.1.96
8.	Abwägungsbeschluß	13.2.96
9.	Satzungsbeschluß (§10BauGB)	13.2.96
10.	Genehmigung des Bebauungsplanes (§11BauGB)	29.04.1996
11.	Bekanntmachung der Genehmigung a. Zeitung	1.6.1996
	b. Amtstafel	29.5.-8.6.96
13.	Inkrafttreten des Bebauungsplanes	

Das Landratsamt Kelheim hat mit Bescheid vom 29.04.1996 Nr. 31/460 den Bebauungsplan genehmigt.

Kelheim, 29.04.1996
Sa.

Mainburg, 20.6.1996

Landratsamt Kelheim

1. Bürgermeister

Planung Bebauungsplan
Mainburg, 25.04.1995
Mainburg, 18.07.1995/08.01.1996/20.02.1996/13.02.1996

Dipl. Ing. (FH) Bauwesen
Huber Martin
Bahnhofstr. 24
84048 Mainburg

Planung Grünordnungsplan
Neustadt a.d.Do.,

Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. Erwin Froschl (FH)
Ulmenweg 8
93333 Neustadt a.d. Donau