

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

MITTERWEG-SCHLEISSBACHERSTRASSE
DECKBLATT NR. 04

Landratsamt Kelheim	
Eing.:	08. Okt. 2008
Az.:	
SG:	Beil:

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

MAINBURG
KELHEIM
NIEDERBAYERN

Präambel:

Die Stadt Mainburg
erläßt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung
vom 03.05.2005, Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG i.d.F. vom 23.12.2005
(GVBl. 2006, S. 2), Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den
Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998
(GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Gesetz zur Änderung
des Kommunalrechts vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272), sowie
Art. 81 der BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007
(GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), diese Bebauungsplanänderung
"Mitterweg-Schleißbacherstraße"-Deckblatt Nr. 04 als Satzung.



1. Bürgermeister

Josef Reiser
1. Bürgermeister

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut Fon 0871. 61091 Fax 0871. 630664 info@KomPlan-Landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski F. Bauer
Planungsträger	Stadt Mainburg Marktplatz 1-4 84048 Mainburg
Maßstab	Lageplan M 1 : 500
Stand	10.06.2008



Bearbeitung	10.06.08	Ba
Geändert Anlass		
Projekt Nr.		
05-0221_BBP_D		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB):
 - 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB):
 - 2.1 Zulässige Grund- bzw. Geschossfläche:

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
Mi	max. 0,4	max. 0,8

Bei Haus 1 darf die Geschossflächenzahl um 10 v.H. bis maximal 0,9 überschritten werden.

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse:
max. 3 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Haus 1 - Erdgeschoss und 2 Obergeschosse
Haus 2 - Erdgeschoss und 2 Obergeschosse
Haus 3 - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
Haus 4 - Erdgeschoss und 2 Obergeschosse
Haus 5 - Erdgeschoss und 2 Obergeschosse
Haus 6 - Erdgeschoss und 2 Obergeschosse

- 2.3 Höhe baulicher Anlagen:

- 2.3.1 Wandhöhe
 - Wohn-/Büro-/Geschäftsgebäude:
 - Haus 1-2: max. 9,00 m
 - Haus 3: max. 8,00 m
 - Haus 4-6: max. 9,50 m
 - Garagen/Carports/Nebengebäude: max. 3,00 m
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO: max. 2,50 m

Definition:
Zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB):
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:
Gebäude können dabei entsprechend den überbaubaren Grundstücksflächen entlang der vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Entlang der rückwertigen Grundstücksgrenzen (Begrenzung zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches) sind die Abstandsflächenbestimmungen entsprechend der BayBO einzuhalten. Als Abstandsfläche gilt hier für Gebäude-längen bis 16m 1/2 H der Wandhöhe.
- 4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB):
Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Diese hat allerdings parallel bzw. senkrecht zu den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zu erfolgen.

5 ANZAHL DER WOHN EINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB):

Beutyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus - Haus 1	max. 3 WE
Einzelhaus - Haus 2	max. 3 WE
Einzelhaus - Haus 3	max. 2 WE
Einzelhaus - Haus 4	max. 5 WE
Einzelhaus - Haus 5	max. 6 WE
Einzelhaus - Haus 6	max. 6 WE

6 FUHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB):

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen im Planungsbereich haben unterirdisch zu erfolgen.

7 ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 91 BAYBO):

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen:

7.1.1 Wohn-/Büro-/Geschäftsgebäude

Haus 1-6

Dachform: Walmdach (WD)/Zeltdach (ZD)

Dachneigung: max. 20°

Dachdeckung: alle harten Deckungen

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,20 m;
bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,50 m.

Dachgaupen: unzulässig

Zwerch-/Standgiebel: zulässig

Breite max. 35% der Gebäudelänge

7.1.2 Garagen/Carports/Nebengebäude (Müll-/Fahrrad)

Dachform: Satteldach (SD)/Walmdach (WD)/Zeltdach (ZA)/Pultdach (PD)

Dachneigung: max. 20°

Dachdeckung: alle harten Deckungen

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,20 m;

Dachgaupen: unzulässig

Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

7.1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Garten-/Geräteschuppen)

sind bis zu einer Nutzfläche von max. 15,0 qm pro Grundstücksteilfläche zulässig.

Hinweis: Die hierfür erforderliche Genehmigung ist über eine isolierte Befreiung zu beantragen.

Dachform: Satteldach (SD)/Zeltdach (ZD)/Pultdach (PD)

Dachneigung: max 20°

Dachdeckung: alle harten Deckungen

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,20 m;

Dachgaupen: unzulässig

Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

7.2 Private Verkehrsflächen:

7.2.1 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.3 Anzahl der Stellplätze:

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg. Zur Zeit sind 2 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.

7.4 Abstandsflächen:

Die Bestimmungen hinsichtlich der erforderlichen Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches richten sich entsprechend den Aussagen unter Ziffer 3-Bauweise der textlichen Festsetzungen.

7.5 Einfriedungen:

Art und Ausführung: Holzlatenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun

Zaunhöhe:	- straßenseitig	max. 1,00 m
	- zwischen den Grundstücken	max. 1,50 m

Definition:

Zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche.

Sockel: unzulässig

7.6 Gestaltung des Geländes:

Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 0,50 m ab natürlichem Gelände. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

GRUNORDNUNG

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

8 NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:

Die nichtüberbaubaren, privaten Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

9 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN:

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasen- bzw. sandverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.)

10 PFLANZMASSNAHMEN:

10.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Hausgärten:

Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume gemäß der festgesetzten Mindestbaumqualität H, 3xv., m. B., StU 12-14 zu pflanzen. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Zusammen mit den, im Lageplan festgesetzten Gehölzen, ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (Winter-Linde, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Eberesche, Obst- und Nussgehölze) zu pflanzen.

Für Gehölzpflanzungen sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze wie Heckenkirsche, Haselnuss, Liguster, Wildrosen, Geißblatt etc. in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden.

Der Anteil heimischer Gehölze beträgt dabei mindestens 50 %.

10.2 Anpflanzung von Einzelgehölzen im Bereich der Haupteinschließung:

Zur Gestaltung und Gliederung des Straßenraumes sind im Bereich der Erschließungsstraße insgesamt 10 Exemplare Säulen-Hainbuche, H, 4xv., m.B., StU 14-16, zu pflanzen.

11 NACHBARSCHAFTSRECHT (BGBAG):

Zu angrenzenden benachbarten Flächen, sind nachfolgende Abstände einzuhalten:
0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

12 SCHUTZ BESTEHENDER GEHÖLZE

Die Wurzelräume benachbarter Gehölze, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden, sind zu sichern und zu erhalten um die Standsicherheit nicht zu gefährden (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB).

Vor und während der Bauarbeiten sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Diese sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen.

TEXTLICHE HINWEISE

- 13 DENKMALSCHUTZ:
Bodendenkmalpflege
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landshut, mitzuteilen.
- 14 PFLEGE DER PFLANZUNGEN:
Die festgesetzte Pflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind, den grünordnerischen Festsetzungen entsprechend, nachzupflanzen.
- 15 SCHUTZ DES OBERBODENS:
Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass dieser jederzeit zu Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, Höhe 1,50m, bei Flächenlagerung 1,00m) zu lagern. Eine Einsaat mit Gründüngung ist angeraten, eine Befahrung mit Maschinen zu unterlassen.
- 16 LEUCHTMITTEL:
Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel zum Schutze der Insekten wird angeraten.
- 17 FASSADEN- UND DACHBEGRÜNUNG:
Fassaden, Sichtschutz- sowie sonstige Architekturelemente sollten begrünt werden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des Deckblattes

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



max. 2 Vollgeschosse zulässig - Haus 3



max. 3 Vollgeschosse zulässig - Haus 1-2/4-6

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig



Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptbaukörper bzw. Zubehöranlagen sind differenziert durch Baugrenzen festgesetzt.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Öffentlicher Gehweg



Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsflächen:
nicht eingezäunt zur Erschließung der Grundstücksflächen



Ein- / Ausfahrt



Hauseingang



Sichtdreiecke: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder darf die Sicht ab 0,80 m über der Fahrbahnebene durch nichts beeinträchtigt werden.

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Einzelgehölz, geplant
innerhalb privater Flächen



Gehölzgruppe, geplant
innerhalb privater Flächen

Sonstige Planzeichen



Baubestand



geplante Bebauung

GA Garage

CP Carport

St Stellplatz

M/F Müll/Fahrrad

PLANLICHE HINWEISE



Trafostation (TS), vorhanden

320/4 Flurnummer



Flurstücksgrenze mit Grenzstein



BEGRÜNDUNG

1 VORBEMERKUNG:

Die Stadt Mainburg hat in der Sitzung vom 08.07.2008 die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes "Mitterweg-Schleißbacherstraße" beschlossen. Der Änderungsbereich beinhaltet die Flächen des Deckblatte Nr. 03 (Bereich der Erschließungsstraße "Ambrosiweg").

2 VERANLASSUNG:

Innerhalb des Geltungsbereiches ist auf Antrag eines Investors die Änderung des vorliegenden Planungsbereiches beantragt worden, um geringfügige Änderungen hinsichtlich überbaubarer Flächen sowie einzelner textlicher und planlicher Festlegungen zu ermöglichen.

Ziel der Planungsmaßnahme ist es dabei, uneingeschränkt eine variable, gemischtgenutzte Bebauung im Planungsbereich entsprechend der zulässigen Art der baulichen Nutzung für ein Mischgebiet zu erzielen.

Um diesen Anforderungen bzw. Zielsetzungen gerecht zu werden, ist es erforderlich einzelne Änderungen bzw. Anpassungen zu veranlassen, um einerseits den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden und andererseits ein Umsetzen der Planungsabsichten im Genehmigungsverfahren zu ermöglichen.

Uneingeschränkt gilt weiterhin die planerische Zielsetzung der Änderung der Planung über Deckblatt Nr. 03. Das städtebauliche Konzept einschließlich der beabsichtigten Baustruktur bleibt demzufolge bestehen.

Hinweis:

Der gesamte Planungsbereich ist zwischenzeitlich voll erschlossen, die einzelnen Flächen sind vermessen. Weiterhin sind bereits drei Grundstücke bebaut, für die restlichen drei Parzellen soll nun eine entsprechende Bebauung ermöglicht werden.

3 DURCHGEFUHRTE ÄNDERUNGEN:

- Abstimmung der Planung auf aktuellen Ist-Zustand (Vermessungsstand DFK).
- Geringfügige planliche Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Neuordnung der Nebengebäude für Garagen/Carports/Stellplätze/Müll.
- Änderung der Festsetzungen zur Bauweise sowie zu den Abstandsflächen.
- Erhöhung der Geschossfläche für Haus 1.
- Alternative Bebauungsmöglichkeit bei Haus 2 und 3 für wahlweise Einzel- oder Doppelhausbebauung.

4 VERFAHRENSHINWEISE

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im "Vereinfachten Verfahren" gemäß § 13 Abs. 2 BauGB.

Durch die Änderung werden weder die Grundzüge der Planung berührt noch wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet oder vorbereitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB findet keine Anwendung.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleibt der rechtskräftige Bebauungsplan "Mitterweg-Schleißbacherstraße - Deckblatt Nr. 03" unberührt.

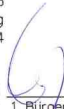
VERFAHRENSHINWEISE

Vereinfachtes Verfahren gemäß 13 BauGB

- 1 Änderungsbeschluss:
Die Stadt hat in der Sitzung vom 08.07.2008 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.07.2008 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2 Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes i.d.F.vom 10.06.2008 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2008 bis 29.08.2008 öffentlich ausgelegt.
- 3 Satzungsbeschluss:
Die Bebauungsplan-Änderung i.d.F.vom 10.06.2008 wurde mit Beschluss vom 23.09.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.
- 4 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
- 5 Inkrafttreten:
Das Bebauungsplan-Deckblatt wurde am 25. SEP. 2008 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs.3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Mainburg, den 26. SEP. 2008




1. Bürgermeister
Josef Reiser
1. Bürgermeister