

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 6 und 81 BayBO
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
1.1 Kerngebiet (§ 7 BAUNVO)
Innere des Geltungsbereiches werden gemäß § 7 Abs. 2 BAUNVO die Ziffern 1-4 und 6-7 für zulässig erklärt.

2.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
Zulässige Grund-/ Geschossfläche
Tabelle mit Spalten: Nutzung, Grundfläche nach § 17 LVm, Geschossfläche nach § 19 LVm, § 20 BAUNVO

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) innerhalb des Geltungsbereiches ist den Festsetzungen im Plan eintragen zu entnehmen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
2.3.1 Wandhöhe
Gebäude bis 1 VG (Bauweise E): max. 4,00 m
Gebäude bis 2 VG (Bauweise E+I): max. 7,50 m
Gebäude bis 3 VG (Bauweise E+II): max. 8,50 m
Gebäude bis 4 VG (Bauweise E+III): max. 11,50 m

2.3.2 Höhenlage baulicher Anlagen
Die FF0K-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das bestehende Gelände zu legen.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Innere des Geltungsbereiches gibt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BAUNVO. Die zulässige Bebauung orientiert sich dabei an den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien, Baugrenzen).

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen zulässig. Bei einer Beseitigung von baulichen Anlagen muss ein zeitnahe Ersatzbau erfolgen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.1 Private Verkehrsflächen

4.1 Private Verkehrsflächen
4.1.1 Einfriedungen
Einfriedungen von Grundstücken im Altstadtbereich sind zu den Außenfassaden der Gebäude grundsätzlich unzulässig.

4.2 Gestalt des Geländes
Abtragungen/Aufschüttungen
Im gesamten Altstadtbereich sind Abtragungen und Aufschüttungen unzulässig.

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die Firstrichtung ist dem Plan eintragen zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudesseite zu verlaufen.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
Gestaltung baulicher Anlagen
Dachform: Satteldach (SD) Walmdach (WD)
Dachneigung: bei SD 30-45° bei WD 20-35°

6.2 Alternative Energien
Aufgeständerte Modulkonstruktionen als Dachanlagen in Form von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind unzulässig.

6.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an den jeweiligen Gebäudefassaden zulässig und diese sind im Bereich des Erdgeschosses anzurorden.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5 VERKEHRSFLÄCHEN, PARKFLÄCHEN, ZUFahrTEN UND ZUGANG E

5 VERKEHRSFLÄCHEN, PARKFLÄCHEN, ZUFahrTEN UND ZUGANG E
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind hinsichtlich der jeweiligen Nutzung unterschiedlich auszubilden. Straßenflächen der Abersberger Straße sowie der Poststraße und der Mittelvorstraße sind in Asphaltbelag zulässig.

10 PFLANZMA SSNAHMEN
Anpflanzung von Bäumen
Zur Begrünung des Altstadtbereiches sind auf den im Bebauungsplan zugewiesenen Standorten angemessene Einzelpflanzungen vorzunehmen.

10.2 Pflege der Gehölzpflanzungen
Die vorhandenen sowie geplanten Gehölze sind zu pflegen bzw. zu erhalten.

11 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Altstadtbereiches sind versickerungsfähig als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden.

12 ARTENLISTEN
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Mainburg zur Verfügung gestellt.

12.3 Sträucher
Roter Hirtengrieß
Hasselrusch
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Hunds-Rose
Kriech-Rose
Wein-Rose
Busch-Rose
Zimt-Rose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Vogler-Schneeball
und andere standortgerechte Arten.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN

3 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann.

4 DENKMALSCHUTZ
Für Bodensiegel gleicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO einzuholen.

5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBG Art. 47 bis 50 zu beachten und zu ergänzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Erdgeschossbereich und in den Leitungsgräben unterirdisch erfolgen.

7 ABFALLRECHT
Gülle, Zerkleinerungs- und Abfallbehälter sind nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung, kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbehältern dieser zum nächsten öffentlichen Sammelplatz gebracht werden.

8 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natürliebig) wird angeregt.

9 GRUNDWASSERSCHUTZ
Genauere Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden.

10 NIEDERSCHLAGSWASSERBESSEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12052 zu erfolgen.

11 HOCHWASSERGEFAHRENLAGE
Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100 (Quelle: Ortswaterpass Hochwassergefahrenfläche und Hochwasserentlastung des Landesamtes für Umwelt, www.lfu.bayern.de).

12 DIN-NORMEN
Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan mit Grundordnungsplan verwiesen werden, sind anderweitig im Bebauungs- und Grundordnungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind im Rathaus der Stadt Mainburg (Rathaus, Marktplatz 1-4, 84043 Mainburg, Zimmer Nr. 4.03) während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

13 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grundordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 398 Tl. 45, 45/2, 45/3, 45/4, 45/5, 46, 48, 50, 51, 52, 53, 53/2, 53/3, 53/4, 53/5, 53/6, 53/7, 54, 56, 56/2, 58, 59, 59/1, 60, 61, 63/2, 63/3 Tl. der Gemarkung Mainburg mit einer Fläche von 11.333 m².

14 INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan mit Grundordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE

1 PLANGRUNDLAGE
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Mainburg zur Verfügung gestellt.

3 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann.

4 DENKMALSCHUTZ
Für Bodensiegel gleicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO einzuholen.

5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBG Art. 47 bis 50 zu beachten und zu ergänzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Erdgeschossbereich und in den Leitungsgräben unterirdisch erfolgen.

7 ABFALLRECHT
Gülle, Zerkleinerungs- und Abfallbehälter sind nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung, kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbehältern dieser zum nächsten öffentlichen Sammelplatz gebracht werden.

8 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natürliebig) wird angeregt.

9 GRUNDWASSERSCHUTZ
Genauere Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden.

10 NIEDERSCHLAGSWASSERBESSEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12052 zu erfolgen.

11 HOCHWASSERGEFAHRENLAGE
Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100 (Quelle: Ortswaterpass Hochwassergefahrenfläche und Hochwasserentlastung des Landesamtes für Umwelt, www.lfu.bayern.de).

12 DIN-NORMEN
Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan mit Grundordnungsplan verwiesen werden, sind anderweitig im Bebauungs- und Grundordnungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind im Rathaus der Stadt Mainburg (Rathaus, Marktplatz 1-4, 84043 Mainburg, Zimmer Nr. 4.03) während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

13 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grundordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 398 Tl. 45, 45/2, 45/3, 45/4, 45/5, 46, 48, 50, 51, 52, 53, 53/2, 53/3, 53/4, 53/5, 53/6, 53/7, 54, 56, 56/2, 58, 59, 59/1, 60, 61, 63/2, 63/3 Tl. der Gemarkung Mainburg mit einer Fläche von 11.333 m².

14 INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan mit Grundordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 58/6 Flurnummer
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Hausnummer (Beispiel)
Bebauung - bestehend
Bebauung - entfällt
Einzelgehölz - entfällt
Feuerwehr
Trafostation
Fahrtrichtung

- 1 Vollgeschoss zwingend
2 Vollgeschosse zwingend
3 Vollgeschosse zwingend
4 Vollgeschosse zwingend

- Baulinie: Die baulichen Anlagen sind auf der festgesetzten Baulinie zu errichten.
Baugrenze: Die den Hauptnutzzwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Baufäche für öffentliche Parkflächen und private Stellplätze/ Garagen/ Carports/ Nebengebäude (s. Ziffer 4.1.2)
Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Hauptserschließung
Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigte Wohnstraße
Öffentlicher Gehweg/ Geh- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Grundstücke
Einfahrt/ Ausfahrt
Öffentliche Parkflächen

- Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Hochwassergefahrenfläche: HQ100 - Grenze
Vorläufig gesicherte Überschwemmungsbereichsgrenze (HQ100)
Festgesetzte Überschwemmungsbereichsgrenze (HQ100)
Hochwassergefahrenfläche: HQExtrem - Grenze

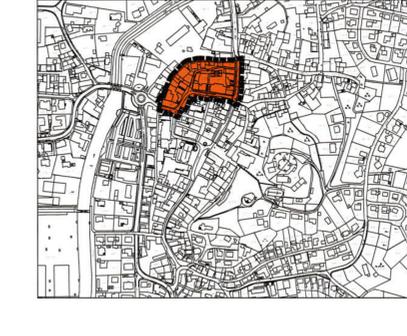
- Einzelgehölz - geplant
Einzelgehölz - bestehend
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4 und § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Bodendenkmal

- Sonstige Planzeichen
Firstrichtung
Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen Hausgartennutzung
Stellplätze
Fahrradstellplätze

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 58/6 Flurnummer
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Hausnummer (Beispiel)
Bebauung - bestehend
Bebauung - entfällt
Einzelgehölz - entfällt
Feuerwehr
Trafostation
Fahrtrichtung

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5.000



VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Aufstellungsbeschluss
2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
4 Beteiligung der Öffentlichkeit
5 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
6 Satzungsbeschluss
7 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
8 Inkrafttreten

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

MAINBURG - ALTSTADT, BEREICH - GUGGENMOOSGASSE
Landratsamt Kelheim
M A I N B U R G
K E L H E I M
R E G I E R U N G S B E Z I R K
N I E D E R B A Y E R N

STADT
L A N D R A T S A M T
R E G I E R U N G S B E Z I R K
M A I N B U R G
K E L H E I M
N I E D E R B A Y E R N
Präambel:
Der Stadtrat Mainburg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1723), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2007 (GVBl. I, S. 588), BayRS 2135/11 zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3788), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798, BayRS 2020-1-14) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und der Flurzeicherverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 98) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 7) dieses Bebauungsplan mit Grundordnungsplan Mainburg - Altstadt, Bereich - Guggenmoosgasse als S a t z u n g.

Table with columns: Planung, Planungsträger, Maßstab, Stand, and a small grid for dates and status.

rechtsverbindliche Fassung