



# B E B A U U N G S P L A N „KELLERBERG“

DECKBLATT NR.1  
HIER: ÄNDERUNG NACH § 11 BBauG.

STADT MAINBURG  
LANDKREIS KELHEIM  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

ÄNDERUNG: DER BAUWEISE UND DACHNEIGUNG

## WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Grenzangaben:

2.1 Untergeschoß und Erdgeschoß  
Geschoßfläche 2 x 2,75 m  
bei stärkerer Hangneigung sind die  
Geschoße zu versetzen

2.2 Erdgeschoß und Dachgeschoß  
Geschoßhöhe 2 x 2,75 m  
DG ausgebaut  
GRZ 0,4 GFZ 0,7  
 gewachsener Boden  
 fertiges Gelände

### 3. Baulinien, Baugrenzen

3.1 Baugrenze (Grenze zwischen der bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksfläche)

### 4. Grünfläche

öffentliche Grünfläche  
 Bäume zu pflanzen  
 Bäume zu erhalten

### 5. Verkehrsfläche

5.1 Straße  
 Gehweg, Parkspur

### 6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Flächen für Garagen; Zufahrt in Pfeilrichtung  
6.2 Stellflächen vor den Garagen; Tiefe rund 5 m nicht eingefriedet zur Straße  
6.3 Geltungsbereich des Deckblattes

## WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Bauweise

Nach § 3 Abs. 4 Bau NVO werden je Parzelle max. 2 Wohnungen zugelassen. Bei Parzelle 9 und 10 sind 4 Wohnungen je Parzelle zugelassen.

### 2. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Dacheindeckung Falzpfannen, rot  
Ortgang: von 0,20 bis 0,40 m  
Traufe: von 0,40 bis 0,60 m

2.2 Einfriedungen  
- westlich der Straße -  
Art: Holzlatten oder Hanichelzaun  
Sockel: 10 cm über OK Straße  
Höhe: 90 cm über Sockel

- östlich der Straße -  
Art: mit Büschen, Sträuchern hinterpflanzter Maschendrahtzaun  
Sockel: 60 cm über OK Straße  
Höhe: 90 cm über Sockel

Die seitlichen und rückwärtigen Zäune sind mit einem Sockel von max. 10 cm und mit 1 m hohem Maschendrahtzaun zu errichten.

### 2.3 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.  
Mittlere Traufhöhe max. 2,75 m ab gewachsenem Boden.

Garagen westlich der Erschließungsstraße:  
Abstand 2 m zur Straße, max. Tiefe 5,60 m, Stellfläche ca. 8 m parallel zur Straße. Das Dach wird nach Westen abgeschleppt. Die westliche Traufhöhe beträgt max. 3,60 m, die östliche max. 2,80 m, ergibt eine max. mittlere Traufhöhe von 3,20 m.

2.4 Gebäude (zu Ziffer 2.1 und 2.2 der planlichen Festsetzungen)

E + U Dachform: Satteldach 36 - 38° Neigung  
Kniestock: max. 0,30 m (konstr. Dachfuß)  
Sockel: nicht sichtbar abgesetzt  
für Gebäude westlich der Straße max. 10 cm über Straßenniveau bis OK Rohdecke

Dachgaupen: je Dachfläche max. 2 stehende Gaupen à 1,40 qm Frontfläche

Traufhöhe: Bergseite: nicht über 3,25 m ab gewachsenem Boden  
Talseite: nicht über 6,00 m ab fertigem Boden östl.d.Str.

Bergseite: nicht über 3,25 m ab fertiger Straße  
Talseite: nicht über 6,00 m westl.d.Str. ab fertigem Gelände

E + DG Dachform: Satteldach 36 - 38° Neigung  
Kniestock: 0,75 m OK Rohdecke bis UK Pfette  
Sockel: nicht sichtbar abgesetzt  
Dachgaupen: je Dachfläche max. 2 stehende Gaupen à 1,40 qm Frontfläche

Traufhöhe: 4 m ab gewachsenem Boden, höchstens jedoch 3,70 m ab fertigem Gelände

2.5 Geländegestaltung:  
Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 50 cm Höhe sind unzulässig.  
Je 150 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

2.6 Die Firsthöhe von den Gebäuden auf Parzelle 9 und 10 darf max. um 1,50m höher sein, als die Firsthöhe vom bestehenden Gebäude auf Fl.Nr. 644/3

# B E B A U U N G S P L A N „KELLERBERG“

4. AUSFERTIGUNG  
STADT MAINBURG — LANDKREIS KELHEIM — REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ... 14.4.1987 ... die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ... 12.5.1987 ... ortsüblich in der Hallertauer Zeitung und an der Amtstafel bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... 12.5.1987 ... wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom ... 1.6.1987 bis ... 3.7.1987 ... öffentlich ausgestellt.

Mainburg, den 3.7.87.  
1. Bürgermeister

Die Stadt Mainburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom ... 28.7.1987 ... den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG in der Fassung vom ... 12.5.87 ... als Satzung beschlossen.

Mainburg, den 3.7.87.  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ... 27.8.1987 ... gemäß § 11 BBauG genehmigt. *Yachtschiffbau*  
*und Baustandort*

Kelheim, den 28.8.87.  
A. ...  
Chabornki, Oberregistrarsrat

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am ... 16.9.87 ... gemäß § 12 BBauG ortsüblich in der Hallertauer Zeitung und an der Amtstafel bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Mainburg, den 22.9.87.  
1. Bürgermeister

Planung: Stadtbaumeister Mainburg, den 12.5.1987

Ecker  
Stadtbaumeister  
gez. Kögl