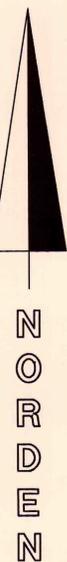
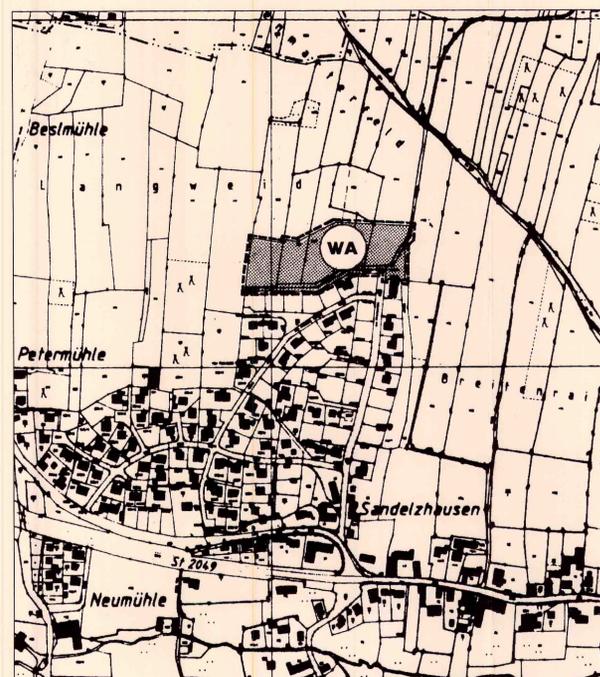


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "AM BREITENRAIN" - ERWEITERUNG IN SANDELZHAUSEN

M 1:1000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



PLANLICHE FESTSETZUNG

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
- 1.2 Baugrenze (überbaubare Fläche)
- 1.3 vorgeschlagene Fläche für das Wohnhaus
- 1.4 vorgeschlagene Fläche für die Garage
- 1.5 Firstrichtung
- 1.6 Erschliessungsstrasse mit 5,00m Breite (Bitumen oder Pflaster)
- 1.7 Feldweg (Schotter) mit 5,00m Breite
- 1.8 Gehweg mit 1,25m
- 1.9 Garagenzufahrt
- 1.10 öffentliches Strassenbegleitgrün mit 2,50m Breite (Schotterrasen)
- 1.11 öffentliche Ortsrandeingrünung mit 5,00m Breite
- 1.12 private Ortsrandeingrünung mit 5,00 bis 6,00m Breite
- 1.13 zu pflanzender Baum
- 1.14 zu pflanzender Strauch
- 1.15 best. Baum/best. Sträucher und Hecken (zu erhalten)

PLANLICHE HINWEISE

- 2.1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2.3 Numerierung der geplanten Parzellen
- 2.4 Flurstücknummern
- 2.5 Höhenschichtlinien
- 2.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2.7 Fläche für den Gemeinbedarf z.B. Kinderspielplatz

GRÜNORDNUNG

- 4.1 GESTALTUNG DER HAUSGARTEN
- 4.1.1 Je 200qm private Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen. Es sind hier vor allem traditionelle Bäume (siehe Pflanzliste) zu verwenden. Der Anteil an heimischen Sträuchern ist auf mind. 50% zu halten. Rasenflächen sollen nicht mehr als 50% der Freifläche in Anspruch nehmen. Angrenzend an öffentlichen Flächen und Randbereich zur freien Landschaft sind Hecken aus Fichten und Thuja nicht zulässig.
- 4.2 ORTSRANDEINGRÜNUNG (PRIVAT UND OFFENTLICH)
- 4.2.1 Je 3.000qm ist ein Gehölz zu pflanzen und zusätzlich pro Parzelle in diesem Streifen mind. 1 Obstbaum.
- 4.3 PFLANZLISTE
- 4.3.1 Grossbäume: Hochstamm STU 18/20cm

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fagus sylvatica	-	Rolfsbuche
Juglans regia	-	Walnus
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Widerlinde
Betula	-	Birke
Salix	-	Weide
Taxus	-	Eibe
- 4.3.2 Kleinbäume: Hochstamm STU 14/16cm

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	-	Gem. Eberesche
- 4.3.3 Sträucher bzw. Gehölz: 2xv., 80 - 100cm Höhe

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Wild-Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Eucrymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gem. Liguster
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
- 4.3.4 Bodendeckende Pflanzungen:

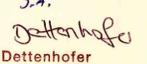
Rubus odoratus	-	Zimt-Himbeere
Vincia minor	-	Immergrün
Hedera helix	-	Efeu

TEXTLICHE FESTSETZUNG

- 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - Bauweise offen nach §22 Abs.2 BauNVO
- 3.1 ZUM HAUPTGEBÄUDE bzw. WOHNHAUS
 - 3.1.1 Grundflächenzahl 0,4 / Geschossflächenzahl 0,8
 - 3.1.2 Dachform: Satteldach mit 42°-48°
Dachüberstand: Traufe max. 80cm
Ortgang max. 40cm
 - 3.1.3 Zwerchgiebel zulässig, wenn sie gegenüber den Hauptkörper untergeordnet sind, d.h. bis ca. 1/3 der Wandlänge, max. 10% Baugrenzenüberschreitung
 - 3.1.4 Wandhöhe bergseitig max. 4,20m vom natürlichen Gelände ausgemessen
 - 3.1.5 Anzahl der Wohneinheiten: max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude
 - 3.1.6 EG+DG = Erdgeschoss und ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss (wenn geländemäßig möglich, Untergeschoss als Vollgeschoss zulässig!)
- 3.2 ZUM NEBENGEBAUDE bzw. GARAGE
 - 3.2.1 Dachform: Satteldach mit 20°-25°
 - 3.2.2 Länge der Garage max. 7,00m an der Grundstücksgrenze
 - 3.2.3 Die Fläche der Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
 - 3.2.4 Wandhöhe max. 3,00m im Mittel der Garagenbreite.
Die Wandhöhe ist ab Oberkante des nat. Geländes zu messen.
- 3.3 EINFRIEDUNG
 - Zum öffentlichen Strassenraum sind nur Holzlattenzäune zulässig, Maschendrahtzäune an den seitlich und dahinterliegenden Grenzen. Zaunhöhe max. 1,25m ohne Zaunsockel.
- 3.4 ABWASSERBESEITIGUNG
 - 3.4.1 Die Einleitung des Abwassers im Trennsystem erfolgt in den gemeindlichen Kanal. Das Abwasser aus dem geplanten Gebiet muss gemäß den heutigen technischen Anforderungen (ATV-Arbeitsblatt A 128) der Kläranlage zugeführt werden.
 - 3.4.2 Die gepl. Gebäude sind gegen Hang- und Schichtwasser abzusichern.
 - 3.4.3 Das Speichern des Grauwassers in Form von Zystemen ist zulässig.
- 3.5 STELLPLATZBEDARF
 - Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg die zur Zeit gültig ist: d.h.
- je Wohnhaus mit einer Wohneinheit 2 Stellplätze,
- je Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten 3 Stellplätze.
- 3.5 AUFSCUTTUNGEN/ABGRABUNGEN
 - Geländeveränderungen sind im Eingabeplan eindeutig darzustellen. (Höhenkotierung)
- 3.6 Der Bebauungsplan "Am Breitenrain" wird mit Genehmigung des Bebauungsplanes "Am Breitenrain-Erweiterung" teilweise aufgehoben.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000 "AM BREITENRAIN - ERWEITERUNG" IN SANDELZHAUSEN

GEMEINDE MAINBURG - LANDKREIS KELHEIM - REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

1.	Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1 BauGB)	<u>2.12.97</u>
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs.1 BauGB)	
a.	Zeitung	<u>18.12.97</u>
b.	Amtstafel	<u>17.-22.12.97</u>
3.	Bürgerbeteiligung	<u>16.10.97</u>
4.	Beteiligung öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB)	<u>29.7.97</u>
5.	Billigungsbeschluss	<u>2.12.97</u>
6.	Bekanntmachung der Auslegung	
a.	Zeitung	<u>30.1.98</u>
b.	Amtstafel	<u>29.1.-11.3.98</u>
7.	Auslegungszeit	<u>9.2.-10.3.98</u>
8.	Abwägungsbeschluss	<u>3.1.3.98</u>
9.	Satzungsbeschluss (§10 BauGB)	<u>3.1.3.98</u>
10.	Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom <u>29.05.1998</u> Nr. <u>TEL-610</u> gemäß §11 BauGB i.V.m. §1 Abs.2 BauGB-Maßnahmen G genehmigt.	
		 Dettenhofer Regierungspräsident Landratsamt Kelheim
11.	Bekanntmachung des Bebauungsplanes	<u>6.6.1998</u>
12.	Inkrafttreten des Bebauungsplanes	<u>6.6.1998</u>

INGENIEUR- U. PLANUNGSBÜRO
MARTIN HUBER
DIPL.-ING. FÜR BAUWESEN
REGENSBURGER STR. 24
84048 MAINBURG
TELEFON 08751 348-0
TELEFAX 08751 348-80
PLANUNG:
Mainburg, 21.07.1997/Ga.
gezeichnet: 08.11.1997/gh
gezeichnet: 02.12.1997/gh
gezeichnet: 01.03.1998/gh



1. Bürgermeister
1. Bürgermeister