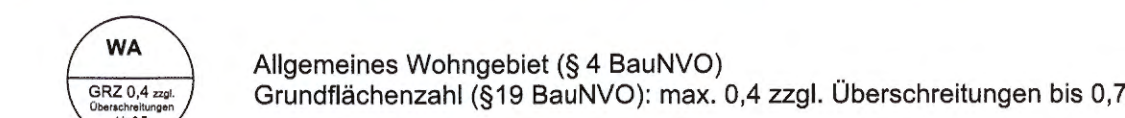
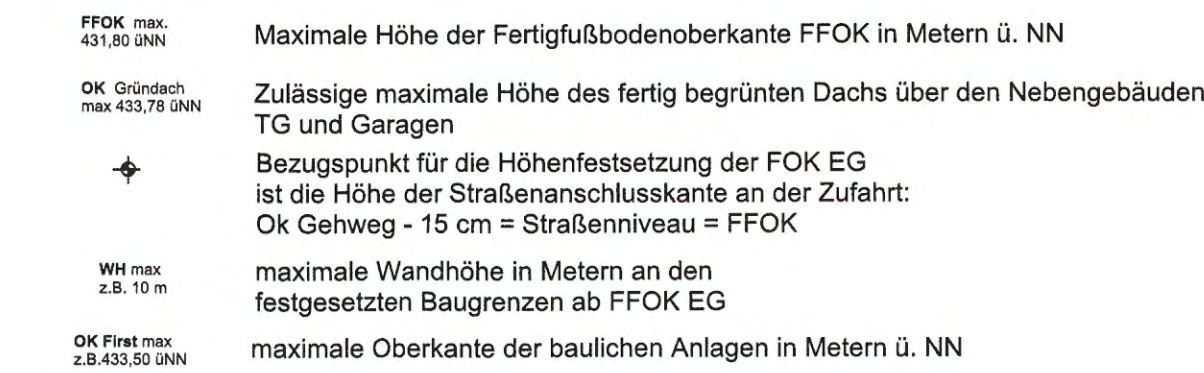


A. Festsetzungen durch Planzeichen

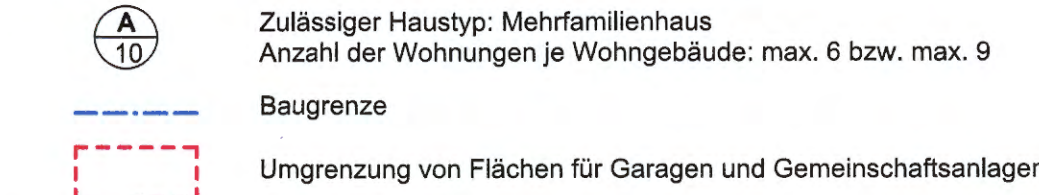
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)



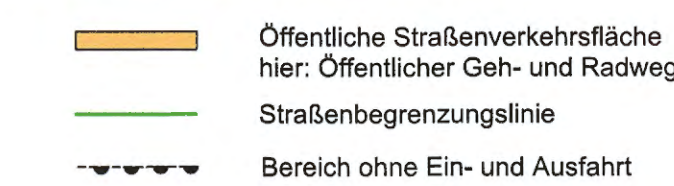
Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)



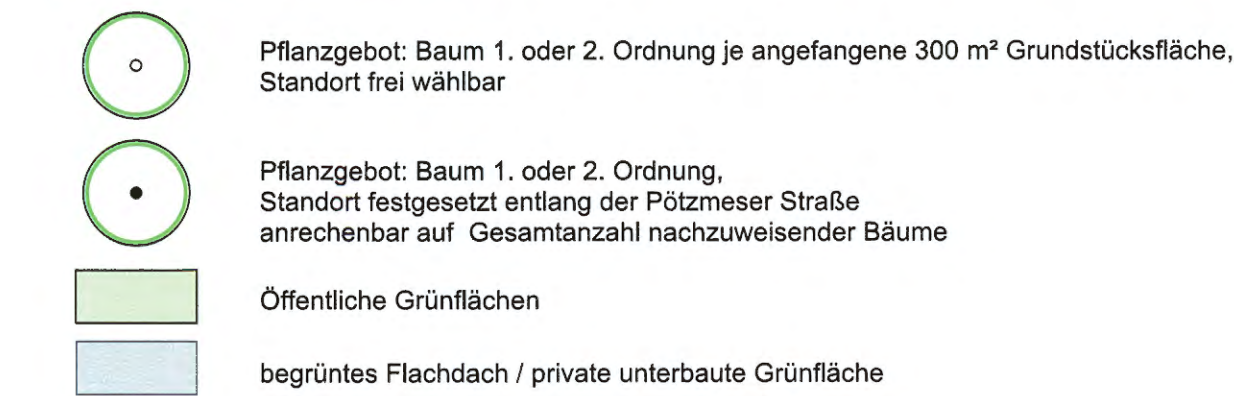
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)



Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr 25 BauGB)



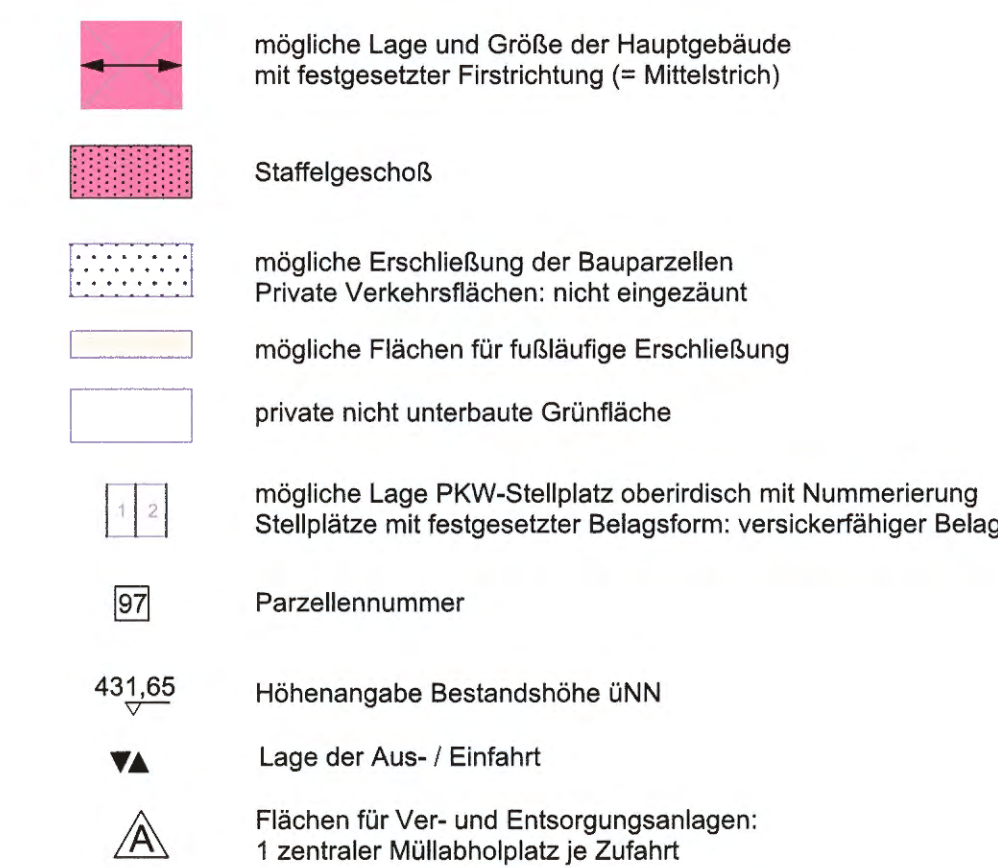
Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs.4 BauGB i.V. m. Art. 81 BayBO)



Sonstige Planzeichen



B. Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)



C. Plangrundlagen



D. Nachrichtliche Übernahmen



E. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
- Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) als unzulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die zulässige Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ0,4).
- Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen auf insgesamt bis zu 70 von 100 (GRZ 0,7) überschritten werden.

3. Höhenlage baulicher Anlagen

- Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (FFOK EG) darf baufensterbezogen die jeweils durch Planeintrag festgesetzte Höhe in Metern über NN nicht überschreiten.
- Die Oberkante baulicher Anlagen darf die jeweils durch Planeintrag je Baufenster festgesetzte Höhe in Meter über NN nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile die diese Höhe überschreiten sind zulässig.
- Die Wandhöhe der Gebäude auf den mit einem Punktraster kenntlich gemachten überbaubaren Baugeländeteilflächen dürfen die jeweils durch Planeintrag festgesetzte Höhe in Metern, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer von der jeweilig festgesetzten Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut nicht überschreiten.
- Die Wandhöhe der Gebäude auf den nicht mit einem Punktraster kenntlich gemachten überbaubaren Baugeländeteilflächen dürfen die jeweils durch Planeintrag festgesetzte Höhe in Metern, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer von der jeweilig festgesetzten Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut nicht überschreiten.
- In den als Flächen für Tiefgaragen festgesetzten Flächen darf die Höhe der Tiefgaragen jeweils die durch Planeintrag festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen über NN nicht überschreiten.

4. Überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- Zulässig ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs.1 Nr 6 BauGB wird auf maximal 10 begrenzt.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- Auf den als Hinweis dargestellten Parzellen mit den Nummern 96, 97 und 98 dürfen Stellplätze ausschließlich in den als Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen festgesetzten Flächen errichtet werden.

6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO

- Die Firststrichung ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 40 m² als Walmdach (WD) oder Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad und höchstens 42 Grad, jeweils bezogen auf die Horizontale oder als Pultdach mit einer Dachneigung bis 20 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.
- Der Dachüberstand von Gebäuden darf in der Horizontalen eine Tiefe von 0,4 Meter nicht überschreiten.
- Die Errichtung von Dachaufbauten ist unzulässig.
- Dächer von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind als begrüntes Flachdach mit einer Dachneigung von höchstens 5 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.
- Bei nicht vollständig überdeckten unterirdischen Garagen darf der sichtbare Teil der Wand an der Talseite maximal folgende Höhen über dem Ursprungsgelände aufweisen.
 - Parzelle 98: OK Wand max.1,70 m über Ursprungsgelände
 - Parzelle 97: OK Wand max. 2,30 m über Ursprungsgelände
 - Parzelle 96: OK Wand max. 3,20 m über Ursprungsgelände

- Das Gelände vor oberirdischen Wänden der zulässigen Tiefgaragen sind so weit anzuschütten, dass maximal 1,50 m hohe Wandanteile sichtbar sind.
- Einfriedungen sind ausschließlich als offene Zäune zulässig bis zu einer Höhe von 1,20 m Zaunsockel sind unzulässig.

7. Auffüllungen und Abgrabungen

- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Auffüllungen und Abgrabungen des Geländes im erforderlichen Umfang zur Herstellung der geplanten Geländeoberfläche zulässig. Die geplante Geländeoberfläche ist den Schnittzeichnungen A bis G der Anlage der Begründung zu entnehmen.
- Die maximal zulässige Höhe von Stützmauern zur Abfangung von Geländeauffüllungen wird auf 1,5 m begrenzt. Bei höheren Stützmauern ist der Stützmauerfuß anzufüllen bis auf eine maximal sichtbare Höhe von 1,50 m bezogen auf das natürliche Gelände.

8. Grünordnung

- Die oberirdischen Stellplätze sind wasserdurchlässig mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch zu begrünen und zu unterhalten.
- Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste (unter Hinweise) der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 - 18 cm zu pflanzen.
- Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 12 m³ vorzusehen. Die Baumgrubentiefe muss mind. 1,5 m-2,00 m betragen und die Baumscheibe mind. 6 m².
- Zeitpunkt der Pflanzungen: Festgesetzte Pflanzarbeiten im privaten Grün haben spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung zu erfolgen, spätestens im darauf folgenden Herbst.
- Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und erhalten werden.
- Ausfallende oder absterbende Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.
- Dächer von Nebengebäuden, Tiefgaragen und Nebenanlage mindestens extensiv zu begrünen.
- Intensiv begrünte Dächer müssen einen Aufbau von mindestens 60 cm durchwurzelbarer Substratstärke aufweisen.
- Die auf dem nördlich und östlich angrenzenden öffentlichen Grünzug vorhandenen Bestandsgehölze sind während der Baumaßnahme folgendermaßen zu schützen:
 - Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
 - Während der Baumaßnahmen ist um den Kronentrauf der Bäume ein fester, mindestens 2,0m hoher Baumschutzzaun aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.
 - Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.
 - Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelzerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
 - Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.
- Sofern sich hierdurch einzelne Bäume auf öffentlichem Grund außerhalb des Plangebietes nicht erhalten lassen, sind entsprechende Ersatzpflanzungen in Abstimmung mit der Stadt an geeigneter Stelle vorzusehen. Die Stadt wird hierzu mit den Bauherren eine entsprechende vertragliche Regelung treffen.

F. Hinweise

1. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Kelheim oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.

2. Bodenverhältnisse

Boden / Baugrund / Grundwasser

Im vorliegenden Änderungsbereich wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

- Grundwasser steht bei allen Gebäuden etwa auf Höhe der Kellerbodenplatte an und muss für den Bau abgesenkt werden. (Etwa zwischen 1,35 bis etwas über 2 m unter Flur). Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.
- Unter den Geländeauffüllungen (Altlasten) stehen Schluffe und Torfe eingeschränkter Tragfähigkeit an. Schluffe sind nicht ausreichend wasserdurchlässig.
- Der Untergrund ist sowohl aufgrund des fehlenden Grundwasserabstandes als auch aufgrund der fehlenden Durchlässigkeit des Schluffes für eine Versickerung ungeeignet.

Bodenschutz

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Vor Abtrag ist die Vegetationsdecke getrennt abzubauen und der Kompostierung zuzuführen. Der darunter liegende Oberboden ist getrennt vom Unterboden zu bergen und gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten. Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erarbeiten“ beachtet werden. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant, bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

3. Ver- und Entsorgung

Die Baugrundstücke sind erschlossen. In der südlich angrenzenden Pötzmeser Straße laufen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation. Für die Erschließung der Baugrundstücke sind die Ver- und Entsorgungsträger zuständig.

Verlegung von Leitungen

Bei erforderlicher Verlegung weiterer Leitungen sind die Leitungstrassen so zu legen, dass die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern möglich bleibt. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Schaltkästen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugraben. Einzelheiten über Herstellung, Unterhaltung und Haftung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind durch Privatvertrag mit den zuständigen Versorgungsträgern zu regeln.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Kelheim gewährleistet. Größe, Zahl und Art der Abfallbehälternisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung bzw. den Richtlinien der Versorgungsunternehmen. Abfallsammelstellen müssen anfahrbar sein. Ist dies nicht der Fall sind auf privatem Grund geeignete Sammelplätze vorzusehen, zu denen die Abfallbehälternisse dann von den Abfallbesitzern selbst hin zu bringen sind.

Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserentsorgung, Versickerung

Es ist vorgesehen, dass sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser vollumfänglich in den Mischwasserkanal in der Pötzmeser Straße eingeleitet werden mit Anschluss an die Kläranlage Mainburg. Da eine Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser von befestigten Flächen in den Kanal in der Pötzmeser Straße eingeleitet.

Wild abfließendes Wasser

Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).

4. Stellplätze

Je Wohneinheit sind in ausreichendem Maß Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr nachzuweisen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg (derzeit 2 Stellplätze / WE).

5. Nachbarschaftsrecht Grenzabstände

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten. Zu angrenzenden benachbarten Flächen privater Grundstücksbesitzer sind folgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe.
- 2,00 m für Gehölze größer 2,00 m Wuchshöhe

6. Baumartenlisten

Für die festgesetzten Pflanzungen von Bäumen ist die Auswahl aus folgenden Arten zu verwenden. Für die nicht festgesetzten Pflanzungen gelten die nachfolgenden Listen als Empfehlung.

- Stadtklima-resistente Arten aus der Liste der Ständigen Gartenamtsleiterkonferenz GALK
- Heimische Bäume in Arten oder deren Sorten

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Erie
Betula pendula
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus carpinifolia
Ulmus glabra

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre
Carpinus betulus
Populus tremula
Prunus avium
Sorbus aria agg.
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Feld-Ahorn
Hainbuche
Zitter-Pappel
Vogel-Kirsche
Mehlbeere
Vogelbeere
Elsbeere

7. Schutz von Gehölzen - Ausschlusszeiten für Fällungen

Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar gefällt oder gerodet werden.

G. Nachrichtliche Übernahmen - Altlasten

Altlasten

Im Talgrund befindet sich die Aldeponie MAIN 6.19, „Leißweiher“ die im Altlastenkataster des Landkreises Kelheim als „Auffüllung ehemaliger Weiher mit Bauschutt und Hausmüll“ geführt wird. Die Altlast erstreckt sich von der öffentlichen Grünfläche in der Talsenke bis in den Hangbereich der südlich anschließenden Privatgrundstücke. Für das Bauvorhaben liegt eine Altlastenuntersuchung vor im Bereich der kartierten Altlast. Die Aushubmaßnahme ist durch ein geeignetes Ing.-Büro zu begleiten und zu dokumentieren. Insbesondere sind im Rahmen der Aushubarbeiten Vorgaben zum Arbeiten in kontaminierten Bereichen zu beachten. Diesbezüglich ist das Gewerbeaufsichtsamt Landshut zu beteiligen. Erdaushub mit entsorgungstechnisch relevanten Schadstoffanreicherungen ist fachgerecht zu entsorgen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 15.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans, Deckblatt Nr. 8, in der Fassung vom 15.03.2016 hat in der Zeit vom 14.05.2016 bis 20.06.2016 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans, Deckblatt Nr. 8, in der Fassung vom 15.03.2016 hat in der Zeit vom 11.05.2016 bis 15.06.2016 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans, Deckblatt Nr. 8, in der Fassung vom 15.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2018 bis 07.05.2018 öffentlich ausgelegt.

5. Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, Deckblatt Nr. 8, in der Fassung vom 15.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2018 bis 07.05.2018 beteiligt.

6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 13.06.2018 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Erlenpark", Deckblatt Nr. 8, gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.06.2018 als Satzung beschlossen.

7. Ausfertigung

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausfertigt.

Mainburg, den 2.1. Aug. 2018

Josef Reiser,
1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23. Okt. 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich in der Hallertauer Zeitung bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Erlenpark", Deckblatt Nr. 8, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Mainburg, den 24. Okt. 2018

Josef Reiser,
1. Bürgermeister

SATZUNG

Die Stadt Mainburg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), aufgrund der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist, sowie Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) in den jeweils geltenden Fassungen nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 13.06.2018 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblatt Nr. 8 für das Gebiet "Am Erlenpark" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

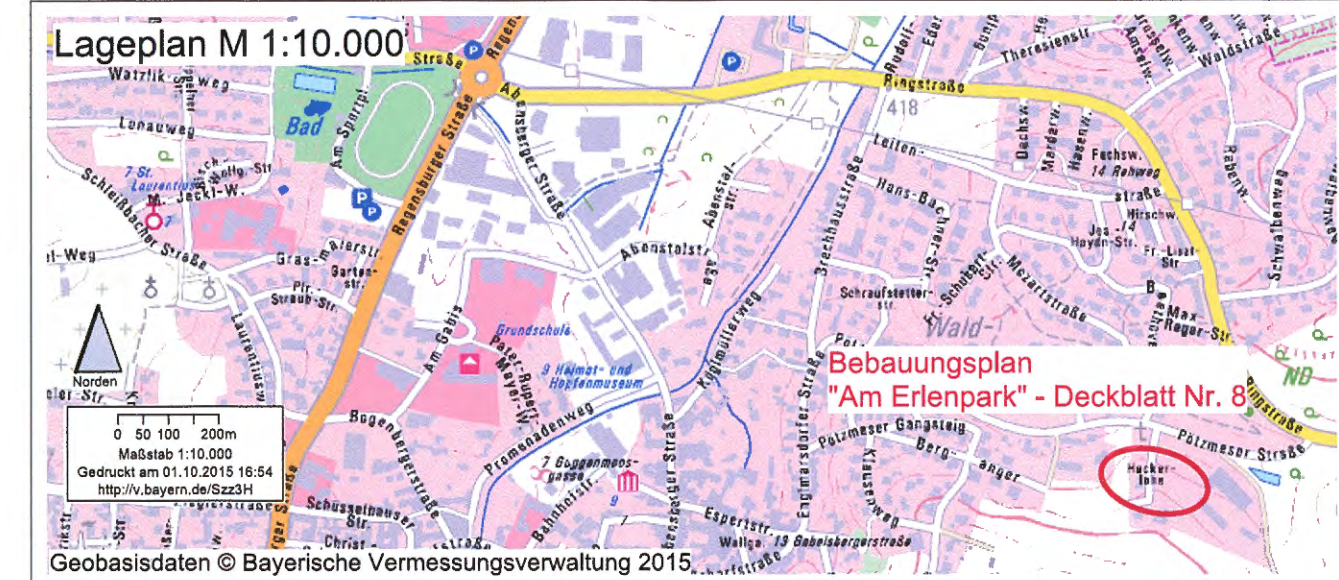
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 13.06.2018 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



PROJEKT I VORHABEN

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Erlenpark", Deckblatt Nr. 8

BAUHERR I VORHABENSTRÄGER

Stadt Mainburg
Marktplatz 1-4
84048 Mainburg
Tel.: 08751 / 704-0

PLANINHALT

Genehmigungsfassung

PROJEKTNUMMER 206	PLANGRUNDLAGE DFK + städtebaulicher Entwurf AB Fleischmann
PLANNUMMER 206/4	BEARBEITUNG Fe / Bo
MASSSTAB 1:500	DATUM 13.06.2018

KARTENGRUNDLAGE

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

PLANUNG I ENTWURFSVERFASSER

LICHTGRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Kavalleriestraße 9 | 93053 Regensburg
Tel. 0941-565870 | Fax 0941-565871
post@lichtgruen.com | www.lichtgruen.com

Ruth Fehrmann
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

R. Fehrmann

