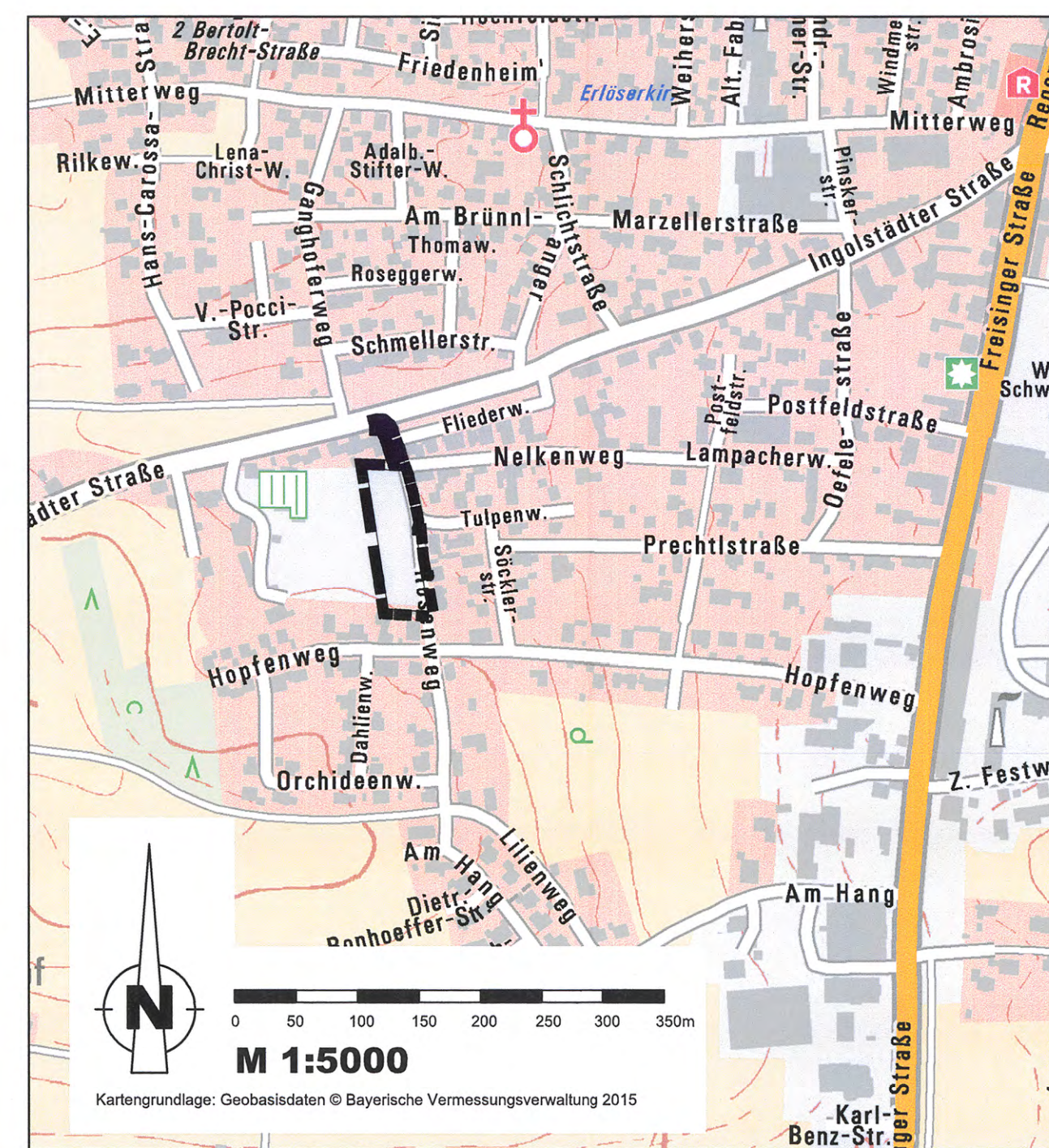


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"HOPFENWEG BIS ZIEGLERSTRASSE", DECKBLATT NR. 10
M 1:1000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

PRÄAMBEL

Die Stadt Mainburg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung, aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils geltenden Fassung nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 13.06.2018 den Baubauungsplan "Hopfenweg bis Zieglerstraße", Deckblatt Nr. 10 als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baubauungsplans gilt die ausgestellte Baubauungsplanzeichnung in der Fassung vom 13.06.2018 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Baubauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

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

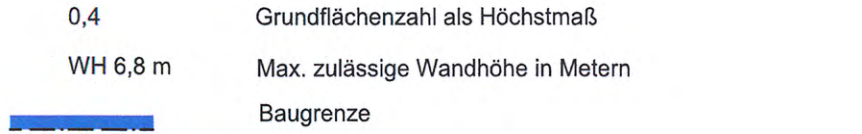
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



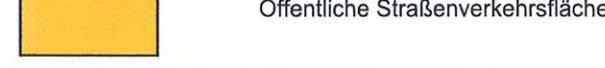
ART DER BAULICHEN NUTZUNG



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



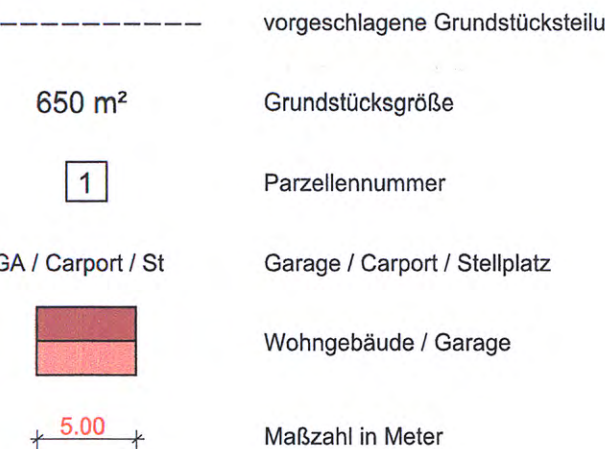
VERKEHRSFLÄCHEN



GRÜNORDNUNG



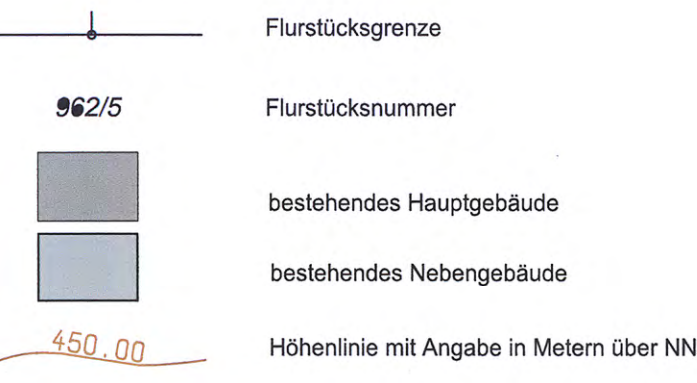
DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (Ohne Festsetzungscharakter)



Darstellung der möglichen Baugeländeerweiterung



PLANGRUNDLAGE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe der Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Stellstellen) werden als unzulässig festgesetzt.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1) Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die zulässige Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0.4).
2.2) Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die zulässige Geschossflächenzahl 90 vom 100 (GFZ 0.9).
2.3) Die zulässige Wandhöhe auf den Parzellen 1 und 2 beträgt teilweise maximal 7,30 m bezogen auf die Geländeoberfläche.
Maßgebend ist die Höhe der Mauer gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bergseitig resultiert in Abhängigkeit vom Gelände eine entsprechend geringere Wandhöhe. Auf den Parzellen 3 und 4 (ebenes Gelände) beträgt die zulässige Wandhöhe traufseitig maximal 6,80 m bezogen auf die Geländeoberfläche.
- Die max. zulässige Anzahl von Vollgeschossen wird auf 2 beschränkt (E+1).
- Die zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude wird auf 4 begrenzt.
- ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
- BAUWEISE
Festgesetzt wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- MINDESTGRÖSSE BAUGRUNDSTÜCKE
600 m²
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO
6.1) Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 22 Grad bezogen auf die Horizontale.
6.2) Dachbedeckung: Dachbedeckungen sind aus Dachsteinen in roten, braunen oder anthrazit-farbenen Tönen auszuführen.
- GARAGEN / CARPORTS UND STELLPLATZE
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachbedeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Kellergaragen sind unzulässig. Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,00 m frei gehalten werden.
Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg in der jeweils gültigen Fassung erforderlich. Alle Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Garagen / Carports und Stellplätze sind ausschließlich in den als Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
- AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (Eingangs-, Zufahrts- und Terrassenbereich). In 1,20 m Höhenunterschied zulässig.
Stützmauern sind zulässig bis maximal 1,20 m ab natürlichen Gelände.
- GRÜNORDNUNG
EINGRÜNDUNG DES GRUNDSTÜCKS
Auf den Baugrundstücken sind zusätzlich zu den nach zeichnerischer Festsetzung anzupflanzenden Bäume je angelenener 450 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger oder 2 kleinkronige Bäume gemäß Artenliste anzupflanzen. Alle Flächen, die nicht für Gebäude, Stellflächen, Zufahrten und Wege bestimmt sind, sind zu begrünen. Mindestens 15% des Grundstücks sind zu begrünen. Jedes Grundstück muss mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden. Ein Teil der Pflanzung hat grundsätzlich entlang der Grundstücksgrenze zu erfolgen.
- GEHÖLZPFLEGE
Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- ARTENLISTE FÜR HAUSGÄRTEN
Bäume 1. Wuchsortordnung
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Quercus robur (Eiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Juglans regia (Walnuss)
Pflanzungsanforderung:
Mindestanforderung
Hochstamm 3 x v. St. 12/14
Bäume 2. Wuchsortordnung
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Pflanzungsanforderung:
Hochstamm oder Stammbüsche
Mindestanforderung: St. 12/14
Obstbäume:
Hoch- oder Halbstamm
Mindestanforderung 2 x v. St. 12/14
Vorschlag:
Apfel Birnen Kirschen
Gewürzkräuter Cornubus Rutil
Kaiser Wilhelm Guts Graue Morellenfeuer
Reglinde Pastorenbinne Hedelfinger
Sträucher
für die Eingrünung entlang der Grundstücksgrenzen
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Syringa vulgaris (Flieder)
Ribes alpinum „Schmidt“ Alpenjohannisbeere
Viburnum opulus
Sambucus nigra
Ligustrum vulgare (Liguster)
Forsythia intermedia „Lynwood“
Pflanzungsanforderung:
Sträucher 2 x v. St. Höhe 60 / 100 cm
- GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN
Mit der Vorlage des Bauantrags bzw. der Unterlagen in der Genehmigungsverfahren ist ein Freiflächen-gestaltungsplan, der von einem qualifizierten Fachmann zu erstellen ist, für den beauftragten Bereich entsprechend den Festsetzungen des GOP / bzw. Bebauungsplanes einzureichen. Die Flächen sind in der vorgegebenen Weise zu erhalten, zwecksparend zu pflegen und bei Abgang der Arten ist entsprechend nachzupflanzen.
- VERSIEGELUNG
Die im Plan festgesetzten unversiegelten Flächen sind wasserundurchlässig auszubilden z. B. als wassergebundene Decke, Kiesfläche, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfläche.
- WASSERVERSORGUNG
Nach Auskunft des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau kann der Planungsbereich an die Wasserversorgungsanlage der Stadt Mainburg angeschlossen und langfristig ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden. Das betreffende Baugrundstück Fl. Nr. 1358 in Mainburg befindet sich in einer Hochzone, die von einer zentralen Drucksteigerungsanlage versorgt wird. Der Wasserdruck beträgt in dem bestehenden Baugebiet ca. 5,5 bar. Somit ist ein ausreichender Druck gewährleistet.
- NIEDERSCHLAGSWASSER
Nicht oder gering verschmutztes Niederschlagswasser ist vorrangig über den belebten Oberboden zu versickern (z. B. breitflächig über Grünflächen oder Mäulen).
Auf jeder Parzelle ist je nach Erfordernis eine Retentionszisterne zur Regenwasserrückhaltung zu erstellen. Die Erfordernis ergibt sich aus der Prüfung der Sickerfähigkeit des Untergrundes, die im Zuge der Erschließungsplanung erfolgt. Bei nicht ausreichender Sickerfähigkeit des Bodens ist auf dem jeweiligen Grundstück eine Retentionszisterne zur Gewährleistung einer geordneten Ableitung des Niederschlagswassers in den Mischkanal vorzusehen.

- BODENSCHUTZ
Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen, bauseits zu lagern und für die spätere Humusierung zu verwenden. Er ist in seiner ganzen Stärke abzutragen und in Mieten mit max. 3,00 m Basisbreite und max. 1,50 m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Oberflächen mit Leguminosen-mischungen anzubeden. Grundsätzlich ist die Oberfläche so wenig wie möglich zu versiegeln. Im Sinne des Bodenschutzes ist einer wasserundurchlässigen Befestigung der Vorrang einzuräumen, soweit dies den betrieblichen Belangen nicht im Wege steht.
- STRASSENBELEUCHTUNG
Für Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED Lampen zu verwenden.
- HINWEISE
1) GRUNDWASSER
Alle Eigentümer haben ihr Grundstück vor Grund-, Hang- bzw. Schichtwasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 30 BayWG bei der Freilegung vom Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 15 BayWG wird hingewiesen.
2) ABWASSERBESEITIGUNG
Schmutzwasser nach örtlicher Satzung und DIN 1986 und DIN EN 752.
Unverschmutztes Regenwasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Auf jeder Parzelle ist je nach Erfordernis eine Retentionszisterne zur Regenwasserrückhaltung zu erstellen. Das Erfordernis ergibt sich aus der Prüfung der Sickerfähigkeit des Untergrundes, die im Zuge der Erschließungsplanung erfolgt. Bei nicht ausreichender Sickerfähigkeit des Bodens auf dem jeweiligen Grundstück wird eine Retentionszisterne zur Gewährleistung einer geordneten Ableitung des Niederschlagswassers in den Mischkanal.
3) ABFALLETSORGUNG
Die Beseitigung des Abfalls erfolgt über die kommunale Müllentsorgung.
4) DENKMALSCHUTZ
Sollten bei Bauarbeiten unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muss das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde umgehend davon unterrichtet werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutz-behörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
5) STRASSE
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Baubauungsplans.
6) REGENERATIVE ENERGIEERZEUGUNG
Die Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik wird empfohlen.
7) GEFAHR DURCH WILD ABFLIEßENDES WASSER
Bauliche Anlagen sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt. Aufgrund der Hanglage des Planungsbereiches kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG). Es ist die Aufgabe des Bauherren, die Detailentwässerung zu regeln, ohne dass hierdurch angrenzende Flächen negativ beeinträchtigt werden. Geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung werden vorgesehen (z. B. planmäßige Ableitung des wild abfließenden Wassers oder Objektschutzmaßnahmen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeneau). Ferner muss mit Hang-/ Schichtwasser gerechnet werden. Wir empfehlen daher Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen. Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorstufe enthält die Hochwasserschutzbest der Bundesumweltministeriums, siehe unter www.bmbf.bund.de (Suchbegriff „Hochwasserschutzbest“).
- NIEDERSCHLAGSWASSER
Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENGO) vom 17.12.2008 zu beachten.
9) TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Planung und Ausführung der Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert oder beschädigt werden.
Hinichtlich gepflanzter Baumstände ist das Merkblatt über Standorte und unterirdische Ver- und Ein-sorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989- siehe hier unter anderem Abschnitt 3 - zu beachten.
WASSERVERSORGUNG
Das Baugrundstück befindet sich in einer Hochdruckzone, die von einer zentralen Drucksteigerungsanlage versorgt wird. Der Wasserdruck beträgt im bestehenden Baugebiet ca. 5,5 bar.

Rechtsverbindliche Fassung

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"HOPFENWEG BIS ZIEGLERSTRASSE"
DECKBLATT NR. 10**

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stadt Mainburg, Landkreis Kelheim, Regierungsbezirk Niederbayern

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Mainburg hat in der Sitzung vom 26.01.2016 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Hopfenweg bis Zieglerstraße" mit Deckblatt Nr. 10 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 10 in der Fassung vom 26.01.2016 hat in der Zeit vom 02.05.2017 bis 02.05.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 10 in der Fassung vom 26.01.2016 hat in der Zeit vom 05.04.17 bis 05.05.2017 stattgefunden.
- Der Entwurf des Deckblattes Nr. 10 in der Fassung vom 30.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2018 bis 11.03.2018 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 10 in der Fassung vom 31.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2018 bis 01.03.2018 beteiligt.
- Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 13.06.2018 das Deckblatt Nr. 10 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.06.2018 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung
Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
Mainburg, den 24.02.2021
1. Bürgermeister Helmut Fichtner
- Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 10 wurde am 26.02.21 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungs- und Grünordnungsplan in Kraft.
Mainburg, den 01.03.2021
1. Bürgermeister Helmut Fichtner

Ing. Hubert Huber
Dipl. Ing. für Bauwesen
Regenburger Str. 24, 84048 Mainburg
Tel. 09251 18 80-0 Fax 09251 18 80-10 E-Mail: info@huber.com

Mainburg, 13.06.2018 / MF JJ Pg.Nr.: 2014-126/DB10-E.01