

Präambel

Die Stadt Mainburg erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauBG) i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 diesen Bebauungsplan „Wohnen am Hopfenweg Süd“ als Satzung.

0. Textliche Festsetzungen

- 0.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
Grundflächenzahl: GRZ max. 0,40 (§ 17 i. V. m. § 19 BauNVO)
Geschoßflächenzahl: GFZ max. 0,70 (§ 17 i. V. m. § 20 BauNVO)
- 0.3 Vollgeschosse:
Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse
E+1: max. Wandhöhe 6,80 m
E+D: max. Wandhöhe 4,80 m
Die zulässige maximale Wandhöhe wird ab OK natürlichem Gelände, talseitig im Mittel gemessen.
- 0.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):
Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Zwei Gebäude können über das Garagengebäude baulich gekoppelt werden. Die Garagen sind dann höhengleich und mit gleicher Dachneigung auszubilden. Innerhalb der Baugrenze, insbesondere bei parzellenübergreifender Baugrenze sind die Abstandsflächen der Gebäude gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 0.5 Garagen:
Garagen und deren Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenze als Grenzbebauung zulässig. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mind. 5 m vorhanden sein.
- 0.6 Stellplätze:
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg. Zur Zeit sind erforderlich:
Wohnhaus mit 1 Wohneinheit: 2 Stellplätze
Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten: 4 Stellplätze
- 0.7 Straßen:
Bei der Verlängerung der Alfred-Delp-Straße handelt es sich um eine Nebenerschließungsstraße. Straßenbreite: 5,00 m
- 0.8 Dachform:
Satteldach, Walmdach, Zeltdach (nur bei quadratischen Grundrissen)
Dachneigung bei zwei Vollgeschossen: 20° bis 22°
Dachneigung bei EG und DG als Vollgeschossen: 42° bis 45°
Dachneigung bei EG als Vollgeschoss und DG kein Vollgeschoss: 42° bis 45°
Garagen: 20° bis 22°
- 0.9 Dachaufbauten:
Bei Dächern mit mindestens 42° Neigung sind je Dachseite zulässig:
zwei Dachgauben mit maximal 1,75 m Außenbreite und Abstand zum Ortsgang mindestens 2,0 m oder ein Zwerchgiebel, Breite maximal 1/3 der Hauslänge, Abstand zur Giebelwand mindestens 2,5 m.
- 0.10 Hausform:
Parzellen 1 bis 11: Es sind Einzelhäuser zulässig.
Parzellen 12 und 13: Es sind Doppelhaushälften zulässig.
- 0.11 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):
Je ausgewiesener Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 0.12 befestigte Freiflächen:
Die Kfz-Stellplätze, Kfz-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfügtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).

- 0.13 Gestaltung des Geländes:
Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichem Verlauf, auch durch die Errichtung von Bauwerken, nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief vorhanden bleibt.
Zulässig sind Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen bis zu 70 cm. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.
- 0.14 Wasserwirtschaft:
Das Oberflächen- und Dachwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und, soweit möglich, dezentral zu versickern. Für die Rückhaltung des verbleibenden Niederschlagswassers ist auf dem Grundstück eine Rückhalteeinrichtung von mindestens 6 l/m² Grundstücksfläche zu schaffen und dauernd zu erhalten.
Die Rückhalteeinrichtung kann mit einer Anlage zur Regenwassernutzung kombiniert werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass nach einem Regenereignis das gesammelte Wasser soweit abfließen kann, dass das erforderliche Rückstauvolumen wieder geschaffen wird. Dies ist der Fall, wenn konstant 1 l/s abfließen kann.
- 0.15 Bodendenkmäler
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- 0.16 Ausgleichsfläche
Dem Bebauungsplan "Wohnen am Hopfenweg Süd" wird folgende Ausgleichsfläche zugewiesen:
Westliche Teilfläche (3.800 m²) der Fl.Nr. 719 der Gemarkung Oberempfenbach. Siehe Plan über die Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

1. Planliche Festsetzungen

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.2  Bebauungsvorschlag für das Wohnhaus mit Firstrichtung
- 1.3  Bebauungsvorschlag für die Garage mit Firstrichtung
- 1.4  Einzelhaus, max. 2 Wohneinheiten
- 1.5  Doppelhaus, max. 2 Wohneinheiten
- 1.6  Maximal 2 Vollgeschosse
- 1.7  zu pflanzender Baum - Standortvorschlag
- 1.8  zu pflanzender Obstbaum - Standortvorschlag
- 1.9  private Ortsrandeingrünung. Standortgerechte, hochstämmige Bäume, wie im Plan dargestellt, sind zu pflanzen.
- 1.10  Straßenverkehrsfläche
- 1.11  Baugrenze
- 1.12  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Planliche Hinweise

- 2.1 1350 Flurnummern
- 2.2  bestehende Gebäude
- 2.3  Höhenlinie
- 2.4  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.5  neue Grundstücksgrenzen
- 2.6  Nummer der geplanten Parzelle

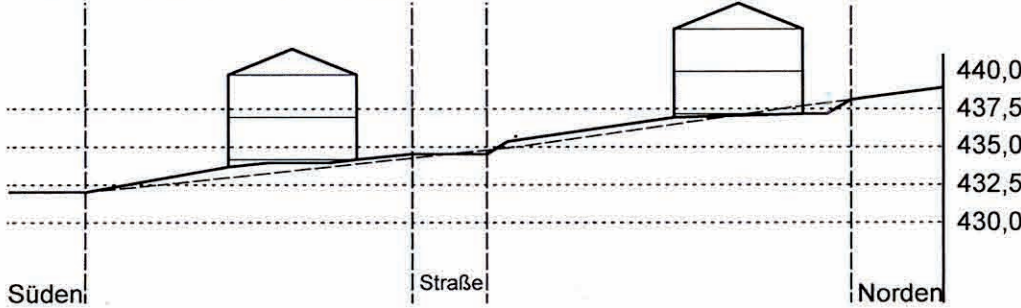
3. Textliche Festsetzungen - Grünordnung

- 3.1 Hausgärten:
Die Hausgärten sind standortgerecht zu bepflanzen. Der Anteil an heimischen Pflanzenarten muss mind. 60% betragen. Angrenzend an öffentliche Flächen und Randbereichen zur freien Landschaft sind Hecken aus Thuhen und Fichten nicht zulässig.
Je Parzelle ist mindestens ein Obstbaum oder ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, soweit die Pflanzung des Baumes nicht bereits durch planzeichnerische Festsetzung getroffen wurde.
- 3.2 Ortsrandeingrünung:
Die Entwicklung der privaten Ortsrandeingrünung erfolgt mit standortgerechter Strauch- und Bodendeckerpflanzung. Je Parzelle ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzliste). Breite der Ortsrandeingrünung: 3,00 m an der Südgrenze des Baugebiets.

4. Textliche Hinweise - Grünordnung

- 4.1 Großbäume - Stu. 16/18 cm
acer platanoides - Spitzahorn
juglans regia - Walnuss
quercus robur - Stieleiche
tilia cordata - Winterlinde
- 4.2 Kleinbäume - Stu. 14/16 cm
acer campestre - Feldahorn
alnus incana - Grauerle
carpinus betulus - Hainbuche
prunus avium - Wildkirsche
sorbus aucuparia - gem. Eberesche
- 4.3 Sträucher - 2xv.; 80 - 100 cm Höhe
cornus sanguinea - roter Hartriegel
corylus avellana - Haselnuss
crataegus monogyna - Weissdorn
daphne mezereum - Seidelbast
ligustrum vulgare - gem. Liguster
prunus spinosa - Schlehe
rosa canina - Hundsrose
sambucus racemosa - Traubenholunder
viburnum lantana - wolliger Schneeball
- 4.4 Bodendeckende Pflanzen:
rudus odoratus - Zimthimbeere
vinca minor - Immergrün
hedera helix - Efeu

Schemaschnitt M 1:500



Bebauungs- und Grünordnungsplan "Wohnen am Hopfenweg Süd", Mainburg - M 1:1000



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"WOHNEN AM HOPFENWEG SÜD"
MAINBURG

Stadt Mainburg - Landkreis Kelheim - Regierungsbezirk Niederbayern

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 29.01.2013
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)
in der Hallertauer Zeitung 15.10.2013
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) 18.10.2013 - 18.11.2013
4. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) 18.10.2013 - 18.11.2013
5. Billigungsbeschluss 10.12.2013
6. Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
in der Hallertauer Zeitung 12.06.2014
Auslegungszeit 23.06.2014 - 23.07.2014
7. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) 23.06.2014 - 23.07.2014
8. Abwägungsbeschluss 12.08.2014
9. Bekanntmachung der erneuten Auslegung
in der Hallertauer Zeitung 04.11.2014
Erneute Auslegungszeit (§ 4a BauGB) 12.11.2014 - 26.11.2014
10. Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4a BauGB) 12.11.2014 - 26.11.2014
11. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) 09.12.2014
12. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

07. Sep. 2015
Mainburg, den

Josef Reiser
1. Bürgermeister

12. Inkrafttreten des Bebauungsplans
Der Bebauungsplan wurde am 08. Sep. 2015
gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich in der
Hallertauer Zeitung bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

09. Sep. 2015
Mainburg, den

Josef Reiser
1. Bürgermeister

Landratsamt Kelheim

Eing.: 02. Okt. 2015

AZ.:
SG: Bell:

Stand: 09.12.2014

Planung: Josef Müller (Dipl.-Ing. (FH) Architekt), Spessartweg 10, 84048 Sandelzhausen, Tel./Fax: 0 87 51 / 33 39