

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. GEBÄUDE

Dachneigung:	E + 1 32 – 36 °
Dachform:	Satteldach
Dachaufbauten:	Turmartige Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig
Dachgaupen:	Je Dachfläche sind 2 Dachgaupen mit max. 1,5 qm Frontfläche zulässig
Zwerchgiebel und Wintergärten:	zulässig mit einer Breite: von max. 1/3 der Gebäudelänge
Dachdeckung:	Ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen Blech, Glas
Sockel:	OK. Fertigfußboden EG max. 50 cm über OK. Straße gemessen im Bereich der Garagenzufahrt
Wandhöhe:	maximale zulässige Wandhöhe (OK. Fertigfußboden EG bis Schnittpunkt OK. Dachfläche mit Aussenkante Außenwand) max. 6,00 m
Dachüberstand:	Ortgang max. 50 cm, Traufe max. 50 cm
Geschossigkeit:	EG + OG
Anzahl der Vollgeschosse	max II Vollgeschosse
Abstandsflächen:	Unabhängig von den planerischen Festsetzungen wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Geltung der Vorschriften des Art.6 Abs. 4 und 5 BayBO angeordnet
Wohneinheiten:	je Wohnhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig

7. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 7.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen, Dachneigung 25 °
- 7.2 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden. (Garagenzufahrt)

7.3 Die Garagenzufahrten müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (bevorzugt Pflaster mit Rasenfugen) gepflastert werden.

7.4 Die Zulässige Wandhöhe bei Garagen darf im Mittel max. 3,00 m nicht überschreiten gemessen ab OK. Strasse im Mittel der Garagenzufahrt

8 EINFRIEDUNG

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur Holzlattenzäune zulässig. Die Zaunhöhe darf 1,25 m nicht überschreiten.

9 STELLPLATZBEDARF

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Satzung der Stadt Mainburg

Zur Zeit erforderlich:

- je Wohnhaus mit 1 Wohneinheit 2 Stellplätze
- je Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten 4 Stellplätze

B) TEXTLICHE HINWEISE

10. **Beim Bau der Gebäude bzw. bei der Ausführungsplanung muss beachtet werden, dass hoch anstehendes Grundwasser auftreten kann. Die Gebäude sind dementsprechend abzusichern**
11. **Im Überschwemmungsgebiet des Sandelzbaches darf nicht aufgefüllt werden.**
12. **Bei Erdarbeiten zutage kommende Keramik-, Metall – oder Knochenfunde sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. der Kreisarchäologie beim Landratsamt Kelheim oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.**
13. **Das Abwasser aus dem geplanten Gebiet muss gemäß den heutigen Technischen Anforderungen (ATV-Arbeitsblatt A 128) der Kläranlage zugeführt werden.**
14. **Das Regenwasser muss soweit möglich über Sickerschächte versickert, bzw. über Zisternen, z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.
Überlauf bzw. nicht versickerungsfähige Regenwasser muss dem Mischwasserkanal zugeführt werden.**

C.)

GRÜNORDNUNG

15

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

15.1



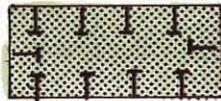
Private Grünflächen

15.2



Überschwemmungsgebietsgrenze

15.3



Ausgleichsfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

15.4



Biotop Nr. 7336 -150.01

15.5



Feuchflächen
Nach Art. 13 d. BayNatSchG

15.6



Bäume vorhanden

15.7



Sträucher vorhanden

15.8



Bäume geplant

16

FESTSETZUNG DURCH TEXT

16.1

Bäume:

Quercus robur	- Eiche
Fraxinus excelsior	- Esche
Tilia cordata	- Winterlinde
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Acer platanoides	- Spitzahorn

Pflanzenqualifikation :

Hochstamm oder Stammbüsche StU 14/16

16.2

Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn
Lonicera xylosteum	- Gew. Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	- Liguster
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Salix cinerea	- Grauweide
Carpinus betulus	- Hainbuche

Pflanzenqualifikation :

Sträucher 2 x v., Höhe 60/100

16.3

Randeingrünung

Für die Randeingrünung der Hausgärten sind überwiegend die Pflanzen der Pflanzenlisten 16.1 und 16.2 zu verwenden.

16.4

Hausbaum:

Je Grundstück ist ein Hausbaum aus der Pflanzenliste 16.1 zu pflanzen. Zugelassen sind auch Obstbäume, Halb,- oder Hochstämme.

Hinweise

17

Oberflächenwasser

Nicht verschmutztes Oberflächenwasser ist, soweit möglich, vor Ort zu versickern.

17.1

Überschwemmungsbereich

Die als Überschwemmungsbereich gekennzeichnete Fläche darf während der Bauarbeiten nicht zu Lagerzwecken verwendet werden

17.2

Ausgleichsfläche

Maßnahmen zur Aufwertung siehe Begründung Textteil. Die erforderliche Ausgleichsfläche ist spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erbringen.

A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

—•—•— „An der Sandolfstraße“ mit Grünordnung
Grenze der Gebiete WA/Gemeinbedarf

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO

F

Feuerwehr (Gemeinbedarf)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmass

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmass

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

3. BAUWEISE UND BAUGRENZE

O Offene Bauweise

----- Baugrenze



Baugrenze

Vorgeschlagene Fläche für das Wohnhaus



Vorgeschlagene Fläche für die Garage

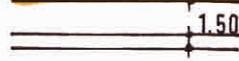
←→ Firstrichtung

4. Verkehrsflächen

==== Straßenbegrenzungslinien



6.00 Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 6,00 m



1.50 Gehwegflächen mit einer Breite von 1,50 m

5. B) PLANLICHE HINWEISE



KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

Grundstücksgrenze mit Grenzstein



Vorgeschlagene Grundstücksteilung

826/8

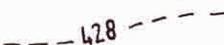
Bestehende Flurnummer



Bestehendes Gebäude



Parzellierung



Höhenlinie



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M=1:5000



Sandolfstrasse

Seite 8 von 8

26.11.2015

Außere Landshuter Straße - St 2049

BIOTOP NR. 7336-150.01
Gemeindebach

ÜBERSCHWEMMUNGS-
GEBIETSGRENZE

Sandolfstraße

Kiesgrube