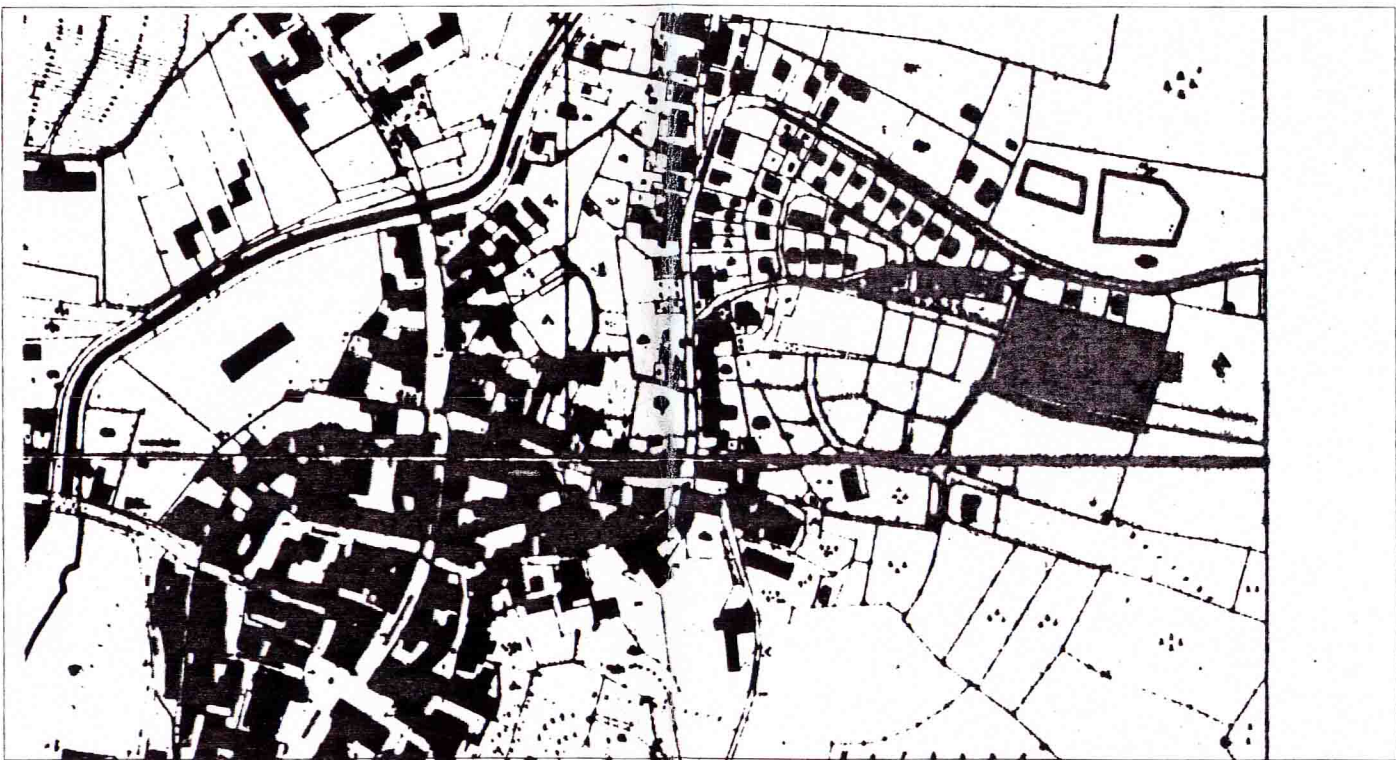


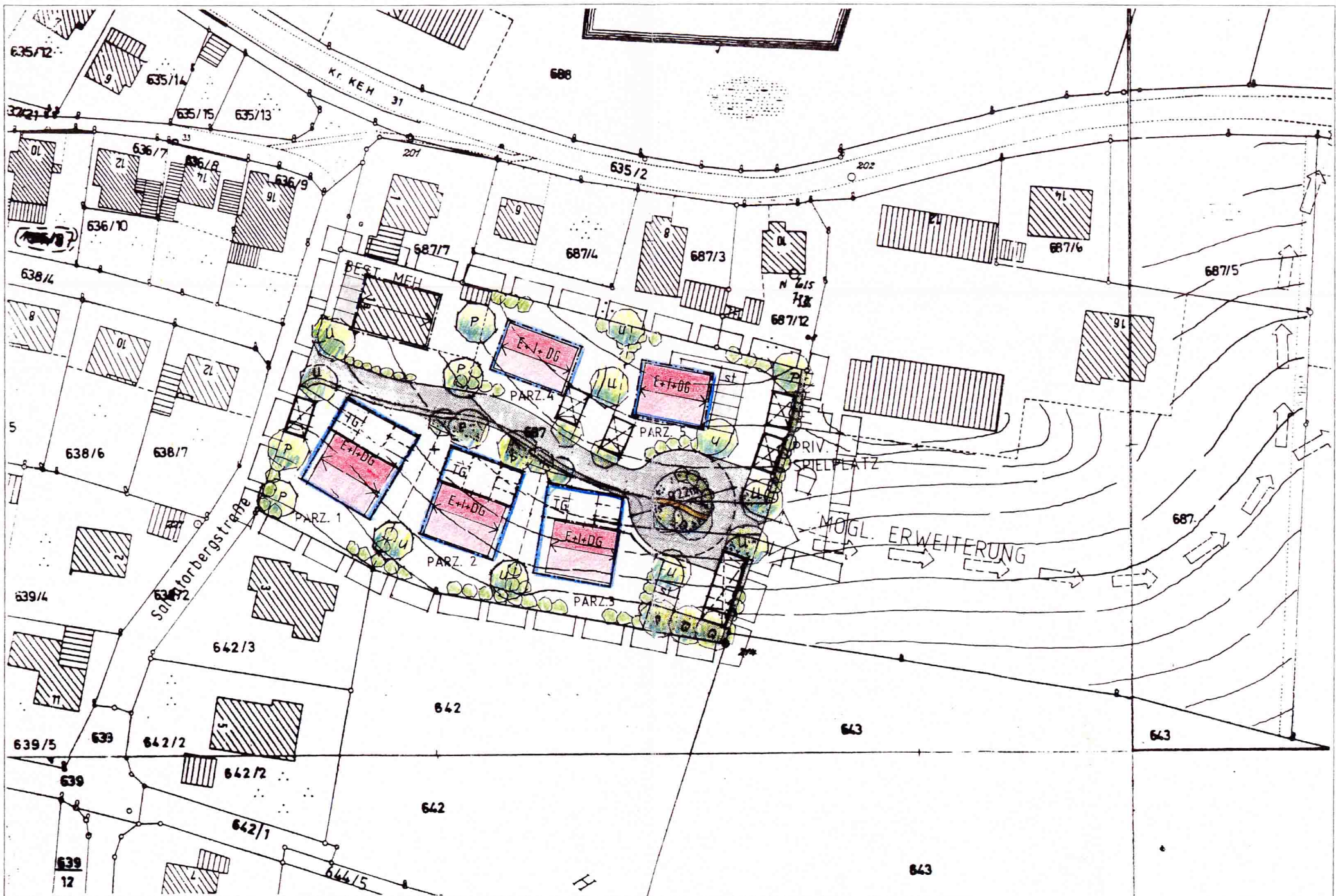
BEBAUUNGSPLAN
AN DER SALVATORBERGSTRASSE
1/5000

AUFGESTELLT: M. HUBER
BAHNHOFSTRASSE 24, 8302 MAINBURG



BEBAUUNGSPLAN
AN DER SALVATORBERGSTRASSE
1/1000

WA



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzung nach § 6 BauGB

o.1 Bauweise - offen

o.2 Mindestgrösse der Baugrundstücke ca. 600qm

o.3 Firstrichtungen

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter Ziff. 2.1

Festsetzungen nach Art. 107 BayBO

o.4 Einfriedung (siehe auch Grünordnung)

Art: nachbarsseitig: verzinkter Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Gehölzen (siehe Grünordnung)
strassenseitig: wie oben. Bei Gebäuden die über die Nordseite erschlossen werden, sind offene Vorgärten auszuführen
Höhe: max. 1.20m, siehe Grünordnung.

o.5 Carports

- o.51 Carports dürfen nur in den hierfür besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.
- o.52 Zusammengebaute Carports sind in Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachendeckung einheitlich zu gestalten.
- o.53 Wird ein Carport giebelseitig zur Grundstücksgrenze ausgeführt, so darf die Traufhöhe 2.75m, im Mittel ab natürlichen Gelände bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände, nicht überschreiten.
- o.54 Wird ein Carport als Grenzbauwerk errichtet und ist auf den Nachbargrundstück bei Grenzbauwerk vorgesehen, so darf der unter Ziff. o.6 festgesetzte Dachüberstand über die Nachbargrundstücksgrenze ragen.
- o.55 Dachneigung der Carports 21°-23°, Dachendeckung und Dachüberstände wie Hauptgebäude

o.6 Gebäude

o.61 zu den planlichen Festsetzungen

Ziff. 2.1 Pro Wohngebäude sind max. 6 Wohnungen zulässig

Dachform: Satteldach 35°-42°

Dachdeckung: Biber oder Pfannen naturrot, ziegelrot, rotbraun

Ortsgang: 0-0.50m (kann an einer Giebelseite um Balkenbreite vergrössert werden, wenn im Bereich der Vorderkante Holzstützen durchgezogen werden)

Traufe: 0.20-0.50m

Sockel: kein sichtbarer Sockel, im Regelfall keine sichtbaren Kellerfenster, FOK: EG max. 2 Eingangsfluren u. fertigem Gelände

Kniestock: max. 0.50m OK: Rohdecke bis UK Plette

Traufhöhe: Max. 7.50m bergseitig ab natürlichem, bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgelegtem, Gelände

o.62 Ergänzende Festsetzungen

- 1 Gärten zulässig, wenn sie sich untergeordnet in die Dachfläche einfügen. An den Gärten sind Dachüberstände unzulässig, Aussenflächen verbleicht.
- 2 Wintergarten und Zwerggiebel sind mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudebreite - Länge und einer Baugrenzenüberschreitung von max. 10% der bebaubaren Fläche möglich.
- 3 Terrassen sind als Geländeanschlüssen unzulässig. Terrassen die talseitig im Mittel mehr als 0.70m über dem natürlichem Gelände liegen, sind als Freisitze zu planen.
- 4 Geländeeinschnitte und Anschüttungen über mehr als ein Drittel der Gebäudebreite - Länge und Veränderungen des natürlichen Geländes um mehr als 0.60m sind unzulässig.
- 5 Die Darstellung des künftigen Geländes ist im Baugenehmigungsverfahren darzustellen und festzulegen.
- 6 Das Oberflächenwasser von Dächern und Parkplätzen hat im Untergrund zu Versickern, soweit technisch möglich.
- 7 Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist für jedes Baugesuch ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

o.7 Verkehrsflächen

o.71 Erschliessungsstrassen
Strassenbreite 5.60m incl. optisch integriertem Gehweg

o.72 Fusswege
Fusswegbreite: ca. 1.50m befestigt bzw. gekieselt

o.73 Private Erschließungsflächen gepflastert, unterschiedlich breit.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- je 200 qm private Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen
Artenauswahl: Bergahorn, Stieleiche, Esche, Winterlinde, Vogelbeere, Vogelkirsche, Hainbuche oder Obstbaum
- Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig
Geschnittene Hecken sind möglichst zu vermeiden.
- Einfriedungen: Holzlatenzaun (bis 1.20m Höhe) als Abgrenzung zur freien Landschaft, bzw. zu öffentlichen Flächen.
Zur Abgrenzung zweier Privatgrundstücken kann auch ein Maschendrahtzaun (beankt mit Klettergehölzen, wie z.B. Wilder Wein und Knäuelchen) verwendet werden.
Einfriedungen sind so zu gestalten, daß sie für Kleintiere (Igel) kein Hindernis darstellen. Dies kann z.B. durch die Schaffung von Durchschlupfmöglichkeiten realisiert werden.
- Garageneinfahrten sind zu Pflastern (mit Rosenfuge) Oder mit einer wasser- gebundenen Wegdecke zu befestigen.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE
PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BAU NVO

2. Mass der Baulichen Nutzung

2.1 (E-EGP) Traufhöhe talseitig max. 8.20m ab natürlichem bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgelegtem, Gelände.
Geschosshöhe: KG: 2.60m
EG +OG: 2.80m
Dachgeschoss ausgebaut

3. Baugrenzen

3.1 Baugrenze

4. Einrichtungen für den Gemeindebedarf

(offentl. Grünanlage)

5. Verkehrsflächen

5.1 (5.6m) Erschliessungsrasse incl. optisch integriertem Fussweg.

STRASSE GEHWEG
Betonpflaster mit Rosenfuge
4.20 0.40 1.00

5.2 Private Erschließungsflächen und Parkplätze

5.3 (1.5m) Fussweg gepflastert bzw. gekieselt

6. Flächen für Versorgungsanlagen

6.1 (Umformerstation mit Satteldach)

7. FÜHRUNG DER VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnähe an der der Strassenseite zugewandten Hausausseiwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrundstück gestellt. Bei Strassen-einmündungen wird das Sichtdreieck von Verteilerschränken freigehalten. Die Errichtung der Stromverteilerkasten ist in Abstimmung mit dem Stadtbaumamt Mainburg vorzunehmen.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 (FFA) Flächen für Carports

8.2 (TIG) Tiefgaragen

8.3 Die unter Punkt 8.2 ausgewiesenen Tiefgaragen sind mit mind. 0.50m Erdoberdeckung zu planen. Zur Strassenseite kann sie durch eine Stützwall abgegrenzt werden.

8.4 (Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)

GRÜNORDNUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Baume zu pflanzen)

U Ulmus carpiniifolia H. 3 v 18/20
Q Quercus robur H. 3 v 18/20
P Prunus avium H. 3 v 18/20

(Sträucher zu pflanzen (1.25m - Verband))

Grösse: 2 v ab 60/80 - 100/150

Anteil in % Art
5 Acer campestre
40 Crataegus monogyna
10 Euonymus europaeus
20 Prunus spinosa
5 Rosa canina
5 Sambucus nigra
5 Sorbus aucuparia
10 Viburnum lantana

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE
PLANLICHEN HINWEISE

1. Kennzeichnungen

1.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten Baulichen Entwicklung.

2. Kartenzichen

2.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

2.2 Wohngebäude best

2.3 Nebengebäude best

2.4 Böschung

2.5 Höhenlinien

2.6 Flurstücknummer

Planunterlagen: Amtliche Lagepläne, zur genauen Massentnahme nicht geeignet

ZEICHENERKLÄRUNG
ZUR GRÜNORDNUNG

(Wiese)

(Private Grünfläche)

(Wanderweg, Befestigung, Kalkschotter 0/22)

(Spielplatz privat)

BEBAUUNGSPLAN

" AN DER SALVATORBERGSTRASSE " M 1/1000
STADT MAINBURG

Stadt Mainburg - Landkreis Kelheim

Regierungsbezirk Niederbayern

1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	21.1.1992
2	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	17.3.1992
a)	Zeitung	13.3.-18.3.92
b)	Amtstafel	7.4.1992
3	Bürgerbeteiligung	13.3.1992
4	Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	5.5.1992
5	Billigungsbeschluss	26.6.1992
6	Bekanntmachung der Auslegung	25.6.-8.8.92
a)	Zeitung	6.9.92 - 7.8.1992
b)	Amtstafel	14.9.1992
7	Auslegungszeit	14.9.1992
8	Abwägungsbeschluss	9.7.1992
9	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	
10	Genehmigung des Bebauungsplanes (§ 11 BauGB)	
11	Bekanntmachung des Genehmigungsverfahrens	20.8.1992
a)	Zeitung	20.8.-23.8.92
b)	Amtstafel	30.8.1992
12	Inkrafttreten des Bebauungsplanes	10.10.1992

Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 09.07.1996 Nr. IV 1-610 gemäß § 11 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauGB Mainburg genehmigt.

Kelheim, 09.07.1996
Landratsamt
1. Bürgermeister
2. Bürgermeister
3. Bürgermeister
4. Bürgermeister
5. Bürgermeister
6. Bürgermeister
7. Bürgermeister
8. Bürgermeister
9. Bürgermeister
10. Bürgermeister
11. Bürgermeister
12. Bürgermeister

ING. MARTIN HUBER
DIPLOM-INGENIEUR
BAMBERGER STRASSE 11
84000 KELLHEIM
TELEFON 09441 1117
FAX 09441 1117

ING. MARTIN HUBER
DIPLOM-INGENIEUR
BAMBERGER STRASSE 11
84000 KELLHEIM
TELEFON 09441 1117
FAX 09441 1117

DIPLOM-ING. MARTIN HUBER
Mainburg den 28.11.1991
GEA: 13.01.92 / GEA: 15.05.92