

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „GE Paul-Münsterer-Straße“ STADT MAINBURG

LANKREIS KELHEIM

REG: NIEDERBAYERN

- | | | |
|--------|---|------------------------|
| 01. | Aufstellungsbeschuß | 16. 11. 1999 |
| 02. | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | |
| a) | a) Zeitung | 10. 03. 2000 |
| b) | b) Amtstafel | 8. 3.- 13. 3. 2000 |
| 03. | Bürgerbeteiligung | 03. 04. 2000 |
| 04. | Beteiligung Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. I BauGB) | 14. 04. 2000 |
| 05. | Billigungsbeschuß | 23. 05. 2000 |
| 06. | Bekanntmachung | |
| a) | a) Zeitung | 30. 09. 2000 |
| b) | b) Amtstafel | 29. 09.- 11. 11. 2000 |
| | Auslegungszeit | 09. 10.- 10. 11. 2000 |
| 07. | Abwägungsbeschuß | 12. 12. 2000 |
| 08. | 2. Bekanntmachung | |
| a) | a) Zeitung | 12. 05. 2001 |
| b) | b) Amtstafel | 11. 05.- 07. 06. 2001 |
| | Auslegungszeit | 21. 05.- 06. 06. 2001 |
| 09. | erneuter Abwägungsbeschuß | 10. 09. 2001 |
| 10. 3. | Bekanntmachung | |
| a) | a) Zeitung | 03. 12. 2001 |
| b) | b) Amtstafel | 30. 11. - 28. 12. 2001 |
| | Auslegungszeit | 11. 12. - 27. 12. 2001 |
| 08. | Abwägungsbeschuß | 19. 02. 2002 |
| 09. | Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB) | 19. 02. 2002 |

10. Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 04. 05. 2005, Nr. 15 15 610 genehmigt.

Landratsamt Kelheim

Kelheim, den 04. 05. 2005



[Signature]
Rieger
Verwaltungsamtsrat

11. ausgefertigt: 30. MAI 2005
Mainburg, den

[Signature]
Josef Egger, 1. Bürgermeister



12. Bekanntmachung des Bebauungsplanes Hallertaner Zeitung / Amtstafel 04. JUNI 2005

13. Inkrafttreten des Bebauungsplanes 04. JUNI 2005

Planung:
Mainburg, den 19. 02. 2002

Neustadt, den 19. 02. 2002

[Signature]
Peter Hierl, Architekt

[Signature]
Erwin Fröschl, Landschaftsarchitekt

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Allgemein

1.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flur-Nr. der Gemarkung Mainburg: 759; 759/4; 759/6; 767; 767/1; 769; 770/Teilfl.; 772/Teilfl.; und 801/3 Teilfläche

1.2 Art der baulichen Nutzung

1.2.1 **GE** Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Sportfläche für den Gemeinbedarf: Tennis

1.2.2 Je Parzelle ist max. eine Wohneinheit für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder den Betriebsinhaber zulässig.

1.3 Bauweise

1.3.1 Keine Bauweise festgesetzt.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

Anzahl der Vollgeschosse: max. II
Grundflächenzahl (GRZ): max. 0.8 II
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 1.2 WH
Wandhöhe bergseitig (WH): max. 9.0 m

	GE
II	GRZ
WH	GFZ

1.4.1 Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie befestigte Freiflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Ansatz gebracht.

1.5 Äußere bauliche Gestaltung

1.5.1 Gebäude: Zur planlichen Festsetzung Ziffer 1.4

Wandhöhe: WH max. 9.00 m ab gewachsenen Boden bergseitig

Dachform: Sattel-, Pult-, Bogen-, oder Flachdach mit extensiver Begrünung

1.5.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude haben sich in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen

1.5.3 Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG im Bereich der Bauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Bauverbotszone sind diese so anzubringen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

1.6 Abstandsflächen

Unabhängig von den planerischen Festsetzungen wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO angeordnet.

2. FESTSETZUNGEN DER PLANZEICHEN

2.1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2.1.2  Nutzungsgrenze

2.1.3  Straßenbereich ohne Einfahrten

2.1.4 **GE** Gewerbegebiet

2.1.5 Sportfläche für den Gemeinbedarf: Tennis

2.16 **WH** Wandhöhe

2.2 Bauweise, Baugrenzen

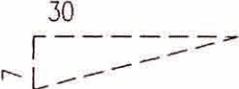
2.2.1  Baugrenze

2.2.2 **II** Anzahl der Vollgeschosse

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1  Erschließungsstraßen

2.3.2  Gehweg

2.3.3  Sichtdreiecke
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä., mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

2.3.4  Öffentliche Stellplätze

2.3.5  Privater Parkplatz

3. HINWEISE DURCH TEXT

3.1 Erschließung

3.1.1 Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem durchgeführt. Das Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Hof-, Park- und Zufahrtsflächen ist, soweit wasserrechtlich möglich, einem natürlichen Vorfluter zuzuleiten.

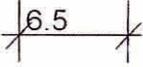
3.1.2 Anfallendes Dachwasser soll, soweit wasserrechtlich möglich als Grauwasser verwendet werden bzw. auf den eigenen Grundstück versickert werden.

3.1.3 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Mainburg über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen.

3.2 Zufahrtsrecht

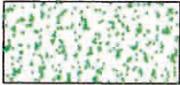
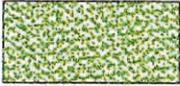
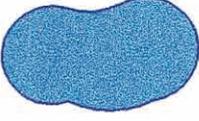
3.2.1 Für die Grundstücke mit der Flur-Nr. 759/4 und 759/6 - Tennisanlage - besteht von der Paul-Münsterer-Str. für jetzt und die Zukunft kein Zufahrtsrecht und auch kein Zugangsrecht.

4. PLANLICHE HINWEISE

- 4.1  Flurstücksgrenze
- 4.2  Neue Flurstücksgrenze
- 4.3  Gemarkungsgrenze
- 4.4  bestehende Gebäude
- 4.5  Höhenlinien
- 4.6  Flurstücksnummern
- 4.7  Maßangabe in Meter
- 4.8  Schwimmbecken
- 4.9  Tennisplatz
- 4.10  Ein- und Ausfahrten

GRÜNORDNUNG

1. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1.1  öffentliche Grünfläche
- 1.2  private Grünfläche
- 1.3  Bäume vorhanden
- 1.4  Bäume geplant
- 1.5  Rückhaltebecken, naturnah gestaltet

2. Festsetzungen durch Text

2.1 Einfriedung

Für sämtliche Grundstücksgrenzen sind ein grün ummantelter Maschendrahtzaun oder ähnliche Zäune (z.B. Stahlgitterzaun) mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Sichtbare Sockel max. 20 cm über Gelände.

Der Bezugspunkt UK Zaun ist die OK des festgelegten Geländes.

2.2 Stellplätze

Die Stellplätze sind durch Baum- und Strauchpflanzung zu gliedern, nach Möglichkeit sind die Stellplätze mit Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen.

Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.

2.3 Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Grünflächen vorzulegen.

Jedes Grundstück muss eingegrünt werden. Ein Teil der Pflanzung hat grundsätzlich entlang der Grundstücksgrenze zu erfolgen. 15 % der Gesamtfläche sind zu begrünen. In dieser Fläche sind die Pflanzstreifen an der Grundstücksgrenze enthalten. Die Pflanzungen sind aus mindestens 4 Baumarten und mindestens 10 Straucharten entsprechend der Artenliste zu errichten.

2.4 Zeitpunkt der Begrünung

Für Pflanzungen im privaten Grün ist eine verbindliche Frist von einem Jahr nach Inbetriebnahme der Gebäude einzuräumen. Pflanzungen im öffentlichen Grün werden nach Baufortschritt vorgenommen.

2.5 Gehölzliste für Neupflanzungen

2.5.1 Baumarten

Acer platanoides	- Spitzahorn
Alnus glutinosa	- Roterle
Pyrus communis	- Wildbirne
Fraxinus excelsior	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

Pflanzenqualifikation:

Hochstämme oder Stammbüsche, mindestens 3 x v., StU 14 / 16

2.7.2

Straucharten

Prunus spinosa	- Schlehdorn
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Carpinus betulus	- Hainbuche
Acer campestre	- Feldahorn
Malus silvestris	- Wildapfel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Rosa canina	- Hundsrose
Rubus fruticosus	- Brombeere
Salix caprea	- Salweide
Salix viminalis*	- Korbweide
Salix repens	- Kriechweide
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Schneeball

Pflanzenqualifikation:

Sträucher oder Heister, 2 x v., Höhe je nach Art 60 bis 125 cm

2.7.3

Schling- oder Klimmpflanzen

- an Gebäuden und Mauern -

Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus tricuspidata	
"Veitchii"	- Wilder Wein

- an Zäunen -

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe
------------------	--------------------

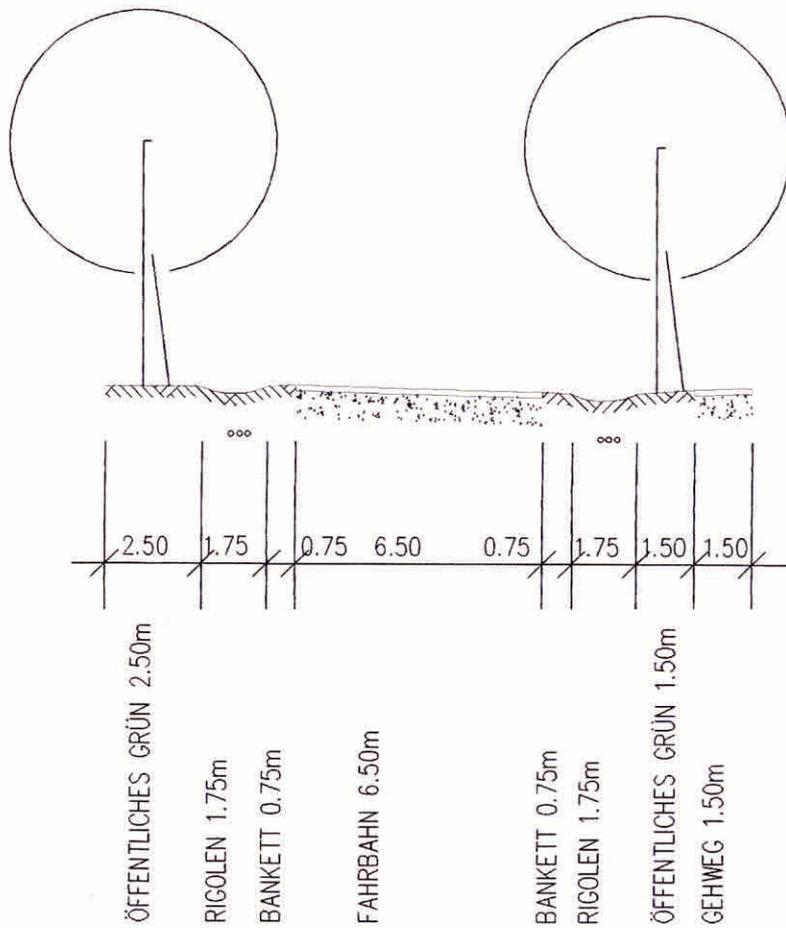
Für Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße (Straßenbegleitgrün) ist folgende Baumart zu verwenden:

Acer platanoides	- Spitzahorn
------------------	--------------

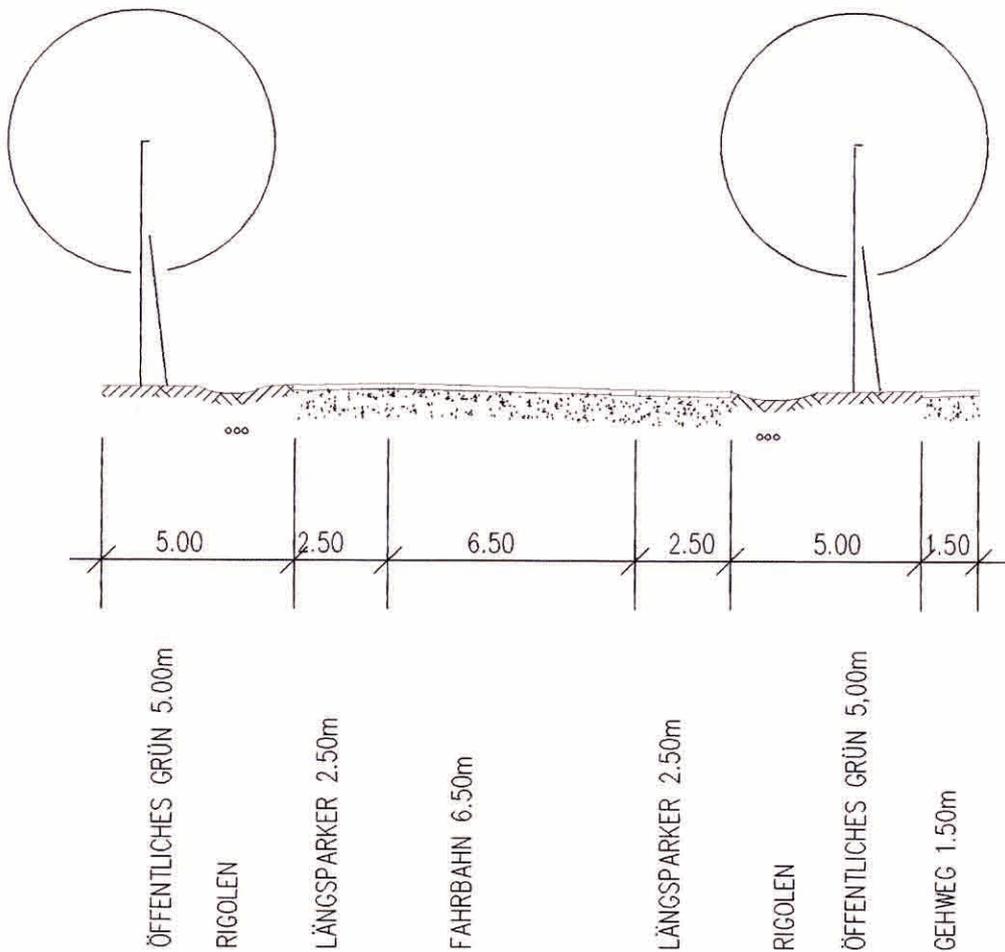
Pflanzenqualifikation:

Hochstämme, 3 x v., StU 18 / 20

Nadelgehölze sind nicht gestattet.



SCHNITT OHNE LÄNGSPARKER M. 1:200



SCHNITT MIT LÄNGSPARKER M. 1:200

