

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000 "MITTERMÜHLE"

**STADT
MAINBURG**

**LANDKREIS
KELHEIM**

**REGIERUNGSBEZIRK
NIEDERBAYERN**

- | | | |
|-----|---|-------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 06.12.2004 |
| 2. | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) | |
| | a) Zeitung | 26.05.2005 |
| | b) Amtstafel | 20.05.2005 - 10.06.2005 |
| 3. | Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) | 20.05.2005 - 10.06.2005 |
| 4. | Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 05.05.2005 - 24.06.2005 |
| 5. | Billigungsbeschluss | 08.04.2008 |
| 6. | Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | |
| | a) Zeitung | 22.04.2008 |
| | b) Amtstafel | 22.04.2008 - 30.05.2008 |
| 7. | Auslegungszeit | 30.04.2008 - 30.05.2008 |
| 8. | Abwägungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) | 10.06.2008 |
| 9. | Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | 08.07.2008 |
| 10. | Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit dem Bescheid vom <u>11.12.08</u> Nr. <u>171-6102</u> gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. | |

Kelheim, 11.12.08

11. Ausfertigung

Mainburg, 14. JAN. 2009

12. Bekanntmachung (Amtstafel / Hallertauer Zeitung) des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

13. Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Mainburg, 20. JAN. 2009

Planung:
Mainburg, 10.06.2008/Ha.



[Signature]
Landratsamt Kelheim
Rieger
Verw. Oberamtsrat



[Signature]
Josef Reiser, Bürgermeister
Bürgermeister 19. JAN. 2009
19. JAN. 2009



[Signature]
Josef Reiser, Bürgermeister
Bürgermeister



Als Planungsunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1:1000 verwendet (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet). Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigstellers gestattet.

III) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 WOHNGEBÄUDE

Wohneinheiten:	max. 2 WE zulässig
Dachform:	Satteldach, First parallel zur Längsrichtung des Gebäudes
Dachneigung:	bei E + DG : 42 - 45° bei E + OG : 20 - 28° (kein Dachausbau möglich)
Dacheindeckung:	Pfannen oder Biber, naturrot
Dachgauben/ Zwerggiebel:	zulässig, wenn sie sich untergeordnet in die Dachfläche einfügen (Breite pro Dachfläche max. 1/3 der Hauslänge) Dachgauben in Satteldachform mit einer max. Einzelbreite von max. 2m Außenmaß bei einer Dachneigung von 42°-45° nicht zulässig: Turmartige Ausbildungen von Dachgauben und Zwerggiebeln, Negative Dacheinschnitte, Dacheindeckungen in Farben wie blau, grün oder gelb
Erker/Wintergarten:	Erker und Wintergärten sind in untergeordneter Form und mit einer Breite von max. 1/3 der Hauslänge zulässig
Dachüberstand:	max. 0,60 m an Ortgang und Traufe zulässig max. 0,20 m über Balkonvorderseite
Wandhöhe:	bei E + DG : bergseitig max. 4,50 m, gemessen ab natürlichem Gelände in der Gebäudemitte bei E + OG : bergseitig max. 6,00 m, gemessen ab natürlichem Gelände in der Gebäudemitte
Sockelausbildung:	kein sichtbarer Putzabsatz
Grundrissgestaltung:	Aus Lärmimmissionsschutzgründen sollen die Ruheräume bei der Grundrissaufteilung auf der Ostseite der Gebäude eingeplant werden.

3.2. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 14 BauNVO)

- Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Garagen sind als genehmigungsfreie Grenzbebauung innerhalb der festgelegten Baugrenzen (Bau-fenster) zulässig.
- Auf den Baugrundstücken ist ein Wendepplatz vorzusehen, da auf die Strasse nur vorwärts eingefahren werden darf.

3.3 STELLPLATZBEDARF

Richtet sich nach der jeweiligen Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg. Im Moment treffen 2 Stellplätze je Wohneinheit zu.

3.4 AUFFÜLLUNGEN

Auffüllungen auf den Bauparzellen sind nur ausserhalb des Überschwemmungsgebietes zulässig (s. Schnitt)

3.5 ABFALL

Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für Abfallbehälter vorzusehen.

IV) TEXTLICHE HINWEISE

4.1 ABWASSERBESEITIGUNG

- Das Abwasser aus dem geplanten Gebiet muss gemäß den heutigen Technischen Anforderungen (ATV - Arbeitsblatt A128) der Kläranlage zugeführt werden (Trennsystem).
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezugsfertigkeit an die öffentliche Be- und Entwässerung angeschlossen werden.
- Sickerschächte sind zu vermeiden. Bei der Realisierung von Sickerschächten sind Filtersäcke gem. ATV-Merkblatt A-138 vorzusehen.

4.2 BODENDENKMÄLER

Sollten bei den Erschließungsmaßnahmen bzw. Hochbauarbeiten unbekannte Bodendenkmäler sichtbarwerden, muß die zuständige Dienststelle umgehend davon unterrichtet werden.

4.3 ERDKABELTRASSEN

Entlang der Strassen sind 0,4-kV-Niederspannungserdkabel verlegt. Vor allen Erdarbeiten innerhalb des Baugebietes ist E.ON Bayern AG, Kundencenter Altdorf Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf zu verständigen.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2,50m beidseits von Erdkabeln freizuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen mit E.ON Bayern abzustimmen ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen).

V) GRÜNORDNUNG

5.1 GESTALTUNG DER HAUSGÄRTEN

Entlang der nördl. bzw. östl. Grenze der Parzellen ist eine 3 - 4m breite Hecke mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen (Arten siehe Pkt. 5.2).

Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen.

5.2 PFLANZENLISTE FÜR HAUSGÄRTEN (Artenvorschläge)

- Bäume :

Acer platanoides (Spitzahorn)

Juglans regia (Walnuss)

Quercus robur (Stieleiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Acer campestre (Feldahorn)

Sorbus aucuparia Eberesche)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Pflanzenqualifikation : Hochstamm 3 x v.,
StU mind. 12/14

Obstbäume:

Halb-oder Hochstämme

- Sträucher :

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Haselnuss)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Viburnum lantana (Schneeball)

Ribes alpinum "Schmidt" (Alpenjohannisbeere)

Pflanzenqualifikation :

Sträucher 2 x v., Höhe 60 bis 100 cm.

5.3 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen an den östlichen Grundstücksgrenzen sind kleintierdurchlässig ohne sichtbare Sockel auszubilden.

5.4 AUSGLEICHSFÄCHE

Zur Extensivierung der Fläche sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen:

- 2-malige Mahd pro Jahr

1. Mähgang ab dem 15.06.

2. Mähgang je nach Bedarf ab Sommer

Das Mähgut ist zu entfernen.

- Keine Düngungen

- Kein Pflanzenschutz

- Keine Einzäunung

- Keine Nutzung als Freizeitanlage

- Keine gärtnerische Nutzung

Entwässerungsanlagen oder Einrichtungen baulicher Art sind unzulässig.

Änderungen an dem Gestaltungs- und Pflegekonzept sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ausschließlich aus naturschutzfachlichen Gründen möglich.

5.5 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Auf den Grün- bzw. Ausgleichsflächen im Überschwemmungsgebiet sind Aufschüttungen, Einfriedungen, sowie bauliche Anlagen aller Art unzulässig.

**Planverfasser
Bebauungsplan:**



**INGENIEURBÜRO MARTIN HUBER
DIPL. ING. FÜR BAUWESEN
REGENSBURGERSTR. 24, 84048 MAINBURG
Tel.: 08751/86 800, Fax.: 08751/86 80-80
e-mail: huber@ing-huber.com**

**Planverfasser
Grünordnungsplan:**

gez. Fröschl

**LANDSCHAFTSARCHITEKT
ERWIN FRÖSCHL DIPL. ING FH
ULMENWEG 8
93333 NEUSTADT A. D. DONAU
Tel.: 09445/21117
e-mail: erfroeschl@aol.com**

I) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "MITTERMÜHLE"

1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
Ausnahme gemäß §4 Abs. 3 BauNVO unzulässig

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
0,6	Geschossflächenzahl als Höchstmaß

1.4 BAUWEISE UND BAUGRENZE



Baugrenze



Baulinie



Wohnhaus mit eingetragener Firstrichtung



Garage bzw. Nebengebäude mit eingetragener Firstrichtung



Grundstückszufahrt (wasserdurchlässige Befestigung)
Breite max. 4,50m

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche



Geh-u. Radwegabsenkung für Grundstückszufahrt



Rückbau vorhandener Grundstückszufahrten



Sichtdreieck:
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 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

1.6 GRÜNFLÄCHEN



Bäume zu pflanzen



Bäume vorhanden



Sträucher zu pflanzen



Sträucher vorhanden



Biotop



private Grünfläche



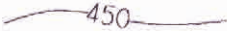
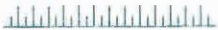
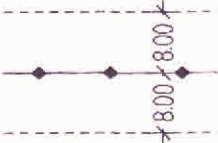
Aufschüttung, zulässig bis max. OK Staatsstraße (siehe Schnitt)

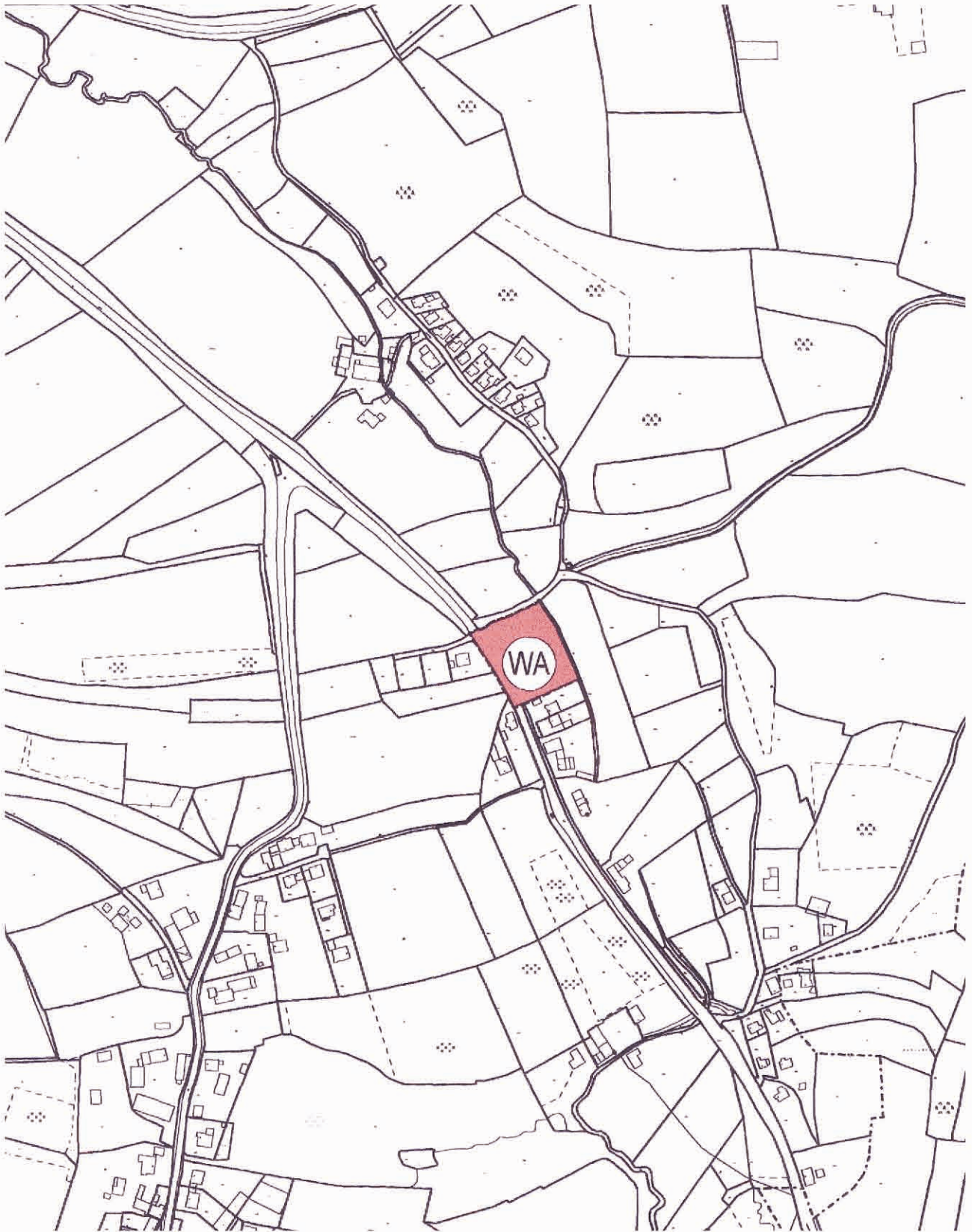


Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche)

PLANLICHE HINWEISE

KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

	Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksteilung
962/5	best. Flurnummern
	best. Wohngebäude
	best. Nebengebäude
	Parzellierung
	best. Hopfengarten
	Höhenlinien
	Grenze Überschwemmungsgebiet
	Böschung Bestand
	20-kV-Freileitung mit Sicherheitszone



E + OG
DN 20° - 28°
WANDHÖHE 8,00m

