

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1 : 1000 " AM RENNWEG-ERWEITERUNG " MAINBURG-AUFHAUSEN STADT MAINBURG

LANDKREIS KELHEIM

REG: NIEDERBAYERN

- |     |   |                        |
|-----|---|------------------------|
| 01. | Aufstellungsbeschuß   | 11. 12. 2001           |
| 02. | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                    |                        |
|     | a) Zeitung  | 17. 05. 2003           |
|     | b) Amtstafel  | 16. 05 - 19. 05. 2003  |
| 03. | Bürgerbeteiligung   | 30. 04. 2003           |
| 04. | Beteiligung Träger öffentlicher Belange<br>(§ 4 Abs. I BauGB) | 23. 05. - 02. 07. 2003 |
| 05. | Billigungsbeschuß   | 09. 03. 2004           |
| 06. | Bekanntmachung  |                        |
|     | a) Zeitung  | 20. 03. 2004           |
|     | b) Amtstafel  | 19. 03. - 30. 04. 2004 |
|     | Auslegungszeit  | 30. 3. - 29. 04. 2004  |
| 07. | Abwägungsbeschuß  | 25. 05. 2004           |
| 08. | 2. Bekanntmachung   |                        |
|     | a) Zeitung  | 08. 06. 2004           |
|     | b) Amtstafel  | 08. 06. - 01. 07. 2004 |
|     | Auslegungszeit  | 16. 06. - 30. 06. 2004 |
| 09. | 2. Abwägungsbeschuß   | 06. 07. 2004           |
| 10. | Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)                                  | 27. 07. 2004           |

11. Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 05.10.04, Nr. IV 1-610 genehmigt.

Kelheim, den 05.10.2004



*[Signature]*  
Landratsamt Kelheim  
Rieger  
Verwaltungsamtsrat

ausgefertigt:  
Mainburg, den 22.10.2004



*[Signature]*  
Josef Egger, 1. Bürgermeister

12. Bekanntmachung des Bebauungsplanes

a) Zeitung 23.10.2004

b) Amtstafel 22.10. - 25.10.2004

13. Inkrafttreten des Bebauungsplanes 23.10.2004

*[Signature]*  
Josef Egger, 1. Bürgermeister



Planung:  
Mainburg, den 01. 04. 2003  
geändert: 09. 03. 2004  
geändert: 25. 05. 2004  
geändert: 06. 07. 2004

Neustadt, den 01. 04. 2003  
geändert: 09. 03. 2004  
geändert: 25. 05. 2004  
geändert: 06. 07. 2004

*[Signature]*

*[Signature]*

# BEBAUUNGSPLAN

## " AM RENNWEG - ERWEITERUNG " MAINBURG - AUFHAUSEN

### A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA
- A 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WA GRZ 0,40 GFZ 0,60 II VOLLGESCHOSSE
- A 3 VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG SIND MAX. ZWEI VOLLGESCHOSSE:
- E + OG MAX. WANDHÖHE = 6,80 METER
- E + DG MAX. WANDHÖHE = 4,80 METER
- DIE ZULÄSSIGE MAXIMALE WANDHÖHE WIRD GEMESSEN AB OK NATÜRLICHEM GELÄNDE TALSEITIG IM MITTEL AN DER TRAUFE.
- A 4 BAUWEISE OFFENE BAUWEISE NACH § 22 BauNVO.
- DIE ABSTANDSFLÄCHEN DER GEBÄUDE NACH ART 6 ABS. 4 UND 5 BayBO SIND EINZUHALTEN.
- A 5 GARAGEN GARAGEN EINSCHLIESSLICH DEREN NEBENRÄUME DÜRFEN NUR MIT EINER MAX. LÄNGE VON 8,00 m AN DER GRENZE ERRICHTET WERDEN. ZWISCHEN GARAGE UND ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHE MÜSSEN ZU- UND ABFAHRTEN VON MINDESTENS 5 METER VORHANDEN SEIN.
- A 6 STELLPLÄTZE DIE ANZAHL DER STELLPLÄTZE RICHTET SICH NACH DER JEWEILS AKTUELL GÜLTIGEN SATZUNG DER STADT MAINBURG. ZUR ZEIT ERFORDERLICH:
- WOHNHAUS 1 WOHNEINHEIT 2 STPL  
WOHNHAUS 2 WOHNEINHEITEN 4 STPL
- A 7 ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN NEBENERSCHLIESSUNGSSTRASSEN B = 4,50 und 5,00 m  
BÜRGERSTEIG B = 1,50 m

### B ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- B 1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BauNVO
- B 2  FIRSTRICHTUNG NUR ALS VORSCHLAG  
BEBAUUNGSVORSCHLAG FÜR DAS WOHNHAUS,  
FIRSTRICHTUNG IN LÄNGSRICHTUNG DES WOHNGEBÄUDES
- B 3  BEBAUUNGSVORSCHLAG FÜR DAS GARAGENGEBÄUDE
- B 4  EINZEL- UND DOPPELHAUS, MAXIMAL ZWEI  
WOHNEINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE  
E + DG ODER ZWEIFGESCHOSSIG

|     |   |  |
|-----|---|--|
| B 5 |   | STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT FUSSWEG     |
| B 6 |  | PRIVATE ZUFAHRT                        |
| B 7 |  | SCHOTTERWEG                            |
| B 8 |  | BAUGRENZE                              |
| B 9 |  | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS |

## C PLANLICHE HINWEISE

|   |   |                               |
|---|---|-------------------------------|
| 1356  |   | FLURNUMMERN                   |
|  |   | HÖHENLINIE                    |
|  |   | BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN |
|  |   | NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN       |
|  |   | NUMMER DER GEPLANTEN PARZELLE |
| 511 qm  |  | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE             |

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

|   |  |              |
|---|--|--------------|
| <b>D 1 DACHFORM</b>                     | SATTELDACH ODER PULTDACH   |              |
|   | ZWEI VOLLGESCHOSSE   | 20 - 25 GRAD |
|   | EG UND DG ALS VOLLGESCHOSS   | 38 - 45 GRAD |
|   | GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE   | 20 - 25 GRAD |
| <b>D 2 HAUSFORM</b>                     | ES SIND EINZEL - UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG.<br>JE WOHNGEBÄUDE SIND ZWEI WOHNHEITEN ZULÄSSIG.   |              |
| <b>D 3 DACHGAUBEN/<br/>ZWERCHGIEBEL</b> | DIE BREITE DER ZWERCHGIEBEL UND DACHGAUBEN IST JE DACHFLÄCHE<br>AUF MAX. EIN DRITTEL DER HAUSLÄNGE ZU BESCHRÄNKEN.<br>DABEI SIND JE DACHFLÄCHE MAX. 2 DACHGAUBEN IN SATTELDACHFORM<br>MIT EINER MAX. EINZELBREITE VON 2,00 m ZULÄSSIG.<br>TURMARTIGE AUSBILDUNGEN DER DACHGAUBEN UND ZWERCHGIEBEL<br>SIND NICHT ZULÄSSIG.<br><br>DACHGABEN UND ZWERCHGIEBEL SIND BEI E + OG NICHT ZULÄSSIG.<br>NEGATIVE DACHEINSCHNITTE SIND NICHT ERLAUBT.<br>DACHEINDECKUNGEN IN STÖRENDE FARBEN WIE BLAU,<br>GRÜN UND GELB SIND AUSGESCHLOSSEN. |              |
| <b>D 5 BEFESTIGTE<br/>FREIFLÄCHEN</b>   | DIE HOF- UND ZUFAHRTSFLÄCHEN SIND WASSER-<br>DURCHLÄSSIG ZU BEFESTIGEN.  |              |
| <b>D 6 EINFRIEDUNGEN</b>                | STRASSESEITIG SIND ALS EINFRIEDUNGEN NUR<br>HOLZLATTENZÄUNE, AN SEITLICHEN UND DAHINTERLIEGENDEN<br>GRENZEN AUCH MASCHENDRAHTZÄUNE ZULÄSSIG.<br>ALLE EINFRIEDUNGEN SIND OHNE SOCKEL AUSZUFÜHREN.<br>MAX: HÖHE DER EINFRIEDUNGEN 1,20 m.  |              |

**D 7 SICHTVERHÄLTNISSE** DIE SICHTVERHÄLTNISSE IN DEN EINMÜNDUNGSBEREICHEN SIND VON JEDER BEPFLANZUNG ÜBER 80 cm HÖHE ÜBER STRASSENBEREICH FREIZUHALTEN. DIES GILT AUCH FÜR DIE EINFRIEDUNGEN BZW. GARTENMAUERN. HOCHSTÄMMIGE BÄUME SIND ERLAUBT.

## E PLANLICHE HINWEISE

**E 1 ERSCHLIESSUNGS-STRASSEN** DIE BEBAUUNG WIRD ÜBER DIE ERWEITERUNG DER STRASSE "AM WALL" UND "MAINBURGER STR." ERSCHLOSSEN

**E 2 VORGESEHENE GLIEDERUNG DER STRASSEN**



HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE MIT FUSSWEG



NEBENERSCHLIESSUNGSSTRASSE



SCHOTTERWEG

## GRÜNORDNUNG

### F FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

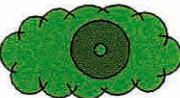
**F 1**  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

**F 2**  PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

**F 3**  AUSGLEICHSFLÄCHEN  
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND ABS. 6 BauGB.

**F 4**  BÄUME GEPLANT

**F 5**  BAUM ZU ERHALTEN

**F 6**  ABSCHIRMUNG ZUM HOPFENGARTEN  
DIE ABSCHIRMUNG ZUM NÖRDLICHEN HOPFENGARTEN IST ALS 6-REIHIGE BEPFLANZUNG GEMÄSS PFLANZSCHEMA ZU ERSTELLEN. DER ABSTAND ZUM HOPFENGARTEN MUSS MIND. 4 m BETRAGEN.

|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Ee | Ee | Cs | Cs | Cs | Lv | Lv | Lv | Cs | Cs | Ps | Ps | Ps | Ps | Ps | Cs | Cs | Lv | Lv | Lv | Cs | Cs | Cs | R  | Ee | Ee | Cs | Cs | Cs | Lv | Lv | Lv | Cs | Cs | Ps | Ps | Ps | Ps | Ps | Ps | Cs | Cs | Lv | Lv | Lv |    |    |
| Lx | Sc | Ca | Lx | Cs | Cs | Ca | Lv | R  | Cs | Ac | Ee | Ca | Ee | Ac | R  | R  | Cm | Cm | Cm | Cs | Lx | Ca | Sc | Lx | Sc | Ca | Lx | Cs | Cs | Ca | Lv | R  | Cs | Ac | Ee | Ca | Ee | Ac | R  | R  | Cm | Cm | Cm |    |    |    |
| Lx | Lx | Lx | X  | Lx | Cm | Lx | Cm | Lx | Lx | Lx |    | Lx | Lx | Lx | Lx | X  | Lx | Lx | X  | Lx | Lx | Lx | Lx | Lx | Lx | X  | Lx | Cm | Lx | Cm | Lx | Lx | Lx |    | Lx | Lx |    | Lx | Lx | Lx | Lx | X  | Lx | Cm | Lx | Cm |
|    | Lx | Lx | Lx | Lx | X  | Lx | Lx |    | Lx | Lx | Lx | Lx | X  | Lx | Cm | Lx | Cm | Lx | Lx | Lx |    | Lx | Lx | Lx | Lx | X  | Lx | Lx |    | Lx | Lx | Lx | Lx | X  | Lx | Lx | Lx | Lx | X  | Lx | Cm | Lx | Cm |    |    |    |
| Ca | Ee | Ac | R  | R  | Cm | Cm | Cm | Cs | Lx | Ca | Sc | Lx | Sc | Lx | Lx | Cs | Cs | Ca | Lv | R  | Cs | Ac | Ee | Ca | Ee | Ac | R  | R  | Cm | Cm | Cm | Cs | Lx | Ca | Sc | Lx | Sc | Lx | Lx | Cs | Cs | Ca | Lv |    |    |    |
| Ps | Ps | Ps | Cs | Cs | Lv | Lv | Lv | Cs | Cs | Cs | R  | Ee | Ee | Cs | Cs | Cs | Lv | Lv | Lv | Cs | Cs | Ps | Ps | Ps | Ps | Ps | Cs | Cs | Lv | Lv | Lv | Cs | Cs | Cs | R  | Ee | Ee | Cs | Cs | Lv | Lv |    |    |    |    |    |

**GROSSBÄUME:**

- QUERCUS ROBER (STIELEICHE)
- TILIA CORDATA (WINTERLINDE)
- ACER PLATANOIDES
- FRAXINUS EXCELSIOR



PFLANZQUALIFIKATION: HOCHSTAMM 3x V.  
MIT BALLEIN, STU MIND. 16/18

**KLEINBÄUME/ GROSSSTRÄUCHER:**

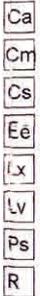
- SALIX CAPPREA (SALWEIDE)
- ACER CAMPESTRE (FELDAHORN)



PFLANZQUALIFIKATION: HEISTER-  
STRÄUCHER 2x V.  
MIT BALLEIN, HÖHE 150/200

**KLEINBÄUME/ GROSSSTRÄUCHER:**

- CORYLUS AVELLANA (WALD-HASEL)
- CRATAEGUS MONOGYNA (WEISSDORN)
- CORNUS SANGUINEA ROTER HARTRIEGEL)
- EUONYMUSS EUROPAEUS (PFAFFENHÜTTCHEN)
- LONICERA XYLOSTEUM (HECKENKRISCHE)
- LIGUSTRUM VULGARE (GEM. LIGUSTER)
- PRUNUS SPINOSA (SCHLEHDORN)
- ROSA CANINA (HUNDSROSE)



PFLANZQUALIFIKATION: STRÄUCHER 3x V.  
HÖHE 60/100

F 7



REGENRÜCKHALTEBECKEN

F 8



VERLEGUNG UND RENATURIERUNG DES BACHLAUFES

F 9



EXTENSIVE GRÜNLANDNUTZUNG FLUR 1620

**G FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

G 1

**BÄUME 1. WUCHSORDNUNG**

|   |                    |               |
|---|--------------------|---------------|
| Q | QUERCUS ROBUR      | - EICHE       |
| A | ACER PLATANOIDES   | - SPITZAHORN  |
| T | TILIA CORDATA      | - WINTERLINDE |
| F | FRAXINUS EXCELSIOR | - ESCH        |

**PFLANZENQUALIFIKATION**

HOCHSTAMM ODER STAMMBÜSCHE, StU 16/18

G 2

**BÄUME 2. WUCHSORDNUNG**

|                  |               |
|------------------|---------------|
| SORBUS AUCUPARIA | - EBERESCH    |
| ACER CAMPESTRE   | - FELDAHORN   |
| PRUNUS AVIUM     | - VOGELKIRSCH |
| CARPINUS BETULUS | - HAINBUCHE   |

**PFLANZENQUALIFIKATION**

HOCHSTAMM 3 x v., StU 14/16 ODER STAMMBÜSCHE

G 3

**STRÄUCHER (VORSCHLAG)**

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| CORYLUS AVELLANA        | - HASELNUSS           |
| CORNUS SANGUINEA        | - ROTER HARTRIEGEL    |
| LIGUSTRUM VULGARE       | - LIGUSTER            |
| VIBURNUM LANTANA        | - WOLLIGER SCHNEEBALL |
| CORNUS MAS              | - KORNEKIRSCH         |
| LONICERA XYLOSTEUM      | - GEW. HECKENKIRSCH   |
| PHILADELPHUS CORONARIUS | - BAUERNJASMIN        |

**PFLANZENQUALIFIKATION**

STRÄUCHER 2 x v., HÖHE 60 / 100 cm

G 4

**ORTSRANDEINGRÜNUNG**

DIE ORTSRANDEINGRÜNUNG WIRD IM ZUGE DER BAUGEBIETSAUSWEISUNG VORAB ENTLANG DER NORDGRENZE DER KÜNFTIGEN BAUGEBIETSERWEITERUNG ERSTELLT. FÜR DIESE EINGRÜNUNG DÜRFEN NUR PFLANZEN DER PFLANZENLISTE G 1, G 2 UND G 3 VERWENDET WERDEN.

G 6

**HAUSGÄRTEN**

ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE SIND DIE IM PLAN FESTGESCHRIEBENEN BAUMARTEN ZU PFLANZEN.

G 7

**EXTENSIVE GRÜNLANDNUTZUNG, AUF FLUR-NR. 1620**

KEINE DÜNGUNG, KEINE PFLANZENSCHUTZ, 2x JÄHRLICH MÄHEN

G 8

**AUSGLEICHSFLÄCHE:**

MASSNAHMEN, DIE DEN NATURHAUSHALT ODER DAS LANDSCHAFTSBILD BEEINTRÄCHTIGEN KÖNNEN, SIND UNTERSAGT.

HIERUNTER FALLEN U. A. DIE VERBOTE,

- BAULICHE ANLAGEN ZU ERRICHTEN,
- ZU DÜNGEN UND PFLANZENSCHUTZMITTEL AUSZUBRINGEN,
- STANDORTFREMDE PFLANZEN EINZUBRINGEN ODER NICHT HEIMISCHE TIERARTEN AUSZUSETZEN,
- FLÄCHEN AUFZUFORSTEN,
- DIE FLÄCHEN AUFZUFÜLLEN; ZU DRÄNIEREN ODER SONSTIGE ZWECKWIDRIGE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG VORZUNEHMEN,
- FREIZEITEINRICHTUNGEN ODER GÄRTNERISCHE NUTZUNGEN AUF DER KOMPENSATIONSFLÄCHEN ZU BETREIBEN.
  
- DIE KOMPENSATIONSFLÄCHEN SIND AUF DAUER ZU ERHALTEN.
  
- ÄNDERUNGEN DES PFEGEKONZEPTS KÖNNEN NUR AUF FACHLICHEN GESICHTSPUNKTEN IN ABSTIMMUNG MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE VORGENOMMEN WERDEN.

## **H HINWEISE**

### **OBERFLÄCHENWASSER**

NICHT VERSCHMUTZTES OBERFLÄCHENWASSER IST, SOWEIT MÖGLICH, VOR ORT ZU VERSICKERN.

### **FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN**

FÜR DAS REGENRÜCKHALTEBECKEN IST EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN ZU ERSTELLEN.

### **AUSGLEICHSFLÄCHEN**

DIE ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSFLÄCHEN SIND SPÄTESTENS 1 JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGS- / GRÜNORDNUNGS- PLANS ZU ERBRINGEN. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN SIND DER AUSGLEICHSFLÄCHENBERECHNUNG ZU ENTNEHMEN.

### **EINFRIEDUNG**

DIE PARZELLEN 1 - 6 DÜRFEN ENTLANG DER NORD- UND OSTSEITE NUR MIT KLEINTIERZULÄSSIGEN ZÄUNEN OHNE SOCKEL EINGEFRIEDET WERDEN.

### **BELEUCHTUNG**

FÜR DIE STRASSENBELEUCHTUNG SIND NATRIUMDAMPFLAMPEN ZU VERWENDEN.

### **ABFALLWIRTSCHAFT**

AUF DEN GRUNDSTÜCKEN SIND AUSREICHENDE FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLBEHÄLTER ZU BERÜCKSICHTIGEN.

### **BODENDENKMÄLER:**

SOLLTEN BEI DEN BAUMASSNAHMEN UNBEKANNTE BODENDENKMÄLER SICHTBAR WERDEN, MUSS DIE ZUSTÄNDIGE DIENSTSTELLE UMGEHEND DAVON UNTERRICHTET WERDEN.

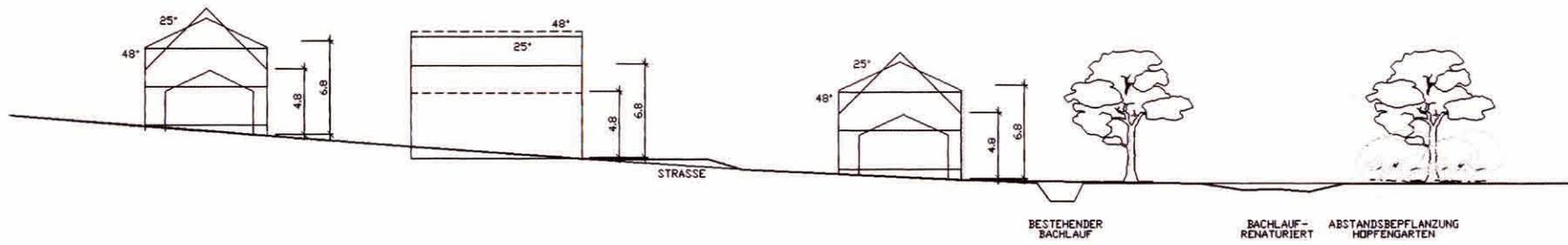
### **WASSERWIRTSCHAFT:**

DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG MUSS NACH DIN 1986 ff ERFOLGEN.

DIE BAUVORHABEN MÜSSEN GEGEN HANG- UND SCHICHTENWASSER GESICHERT WERDEN.

EINE ÜBER DIE NWF<sub>rei</sub>V HINAUS GEHENDE EINLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER BEDARF EINER WASSERRECHTLICHEN GENEHMIGUNG.

# SCHNITT A-A 1: 500



# ÜBERSICHT M. 1 : 5 000

