

# BEBAUUNGSPLAN

M/1:1000

## " JOSEF - MARIA - LUTZ - STRASSE " STADT MAINBURG

Stadt Mainburg - Landkreis Kelheim

Regierungsbezirk Niederbayern

- |   |               |
|---|---------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß ( § 2 Abs. 1 BauGB )  | 18.10.94      |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ( § 2 Abs. 1 BauGB )  | 26.10.94      |
| a) Amtstafel  | 24.-27.10.94  |
| 3. Bürgerbeteiligung  | 9.2.95        |
| 4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange ( § 4 Abs. 1 BauGB )   | 8.11.94       |
| 5. Billigungsbeschluß   | 14.3.95       |
| 6. Bekanntmachung der Auslegung   |               |
| a) Zeitung  | 29.3.95       |
| b) Amtstafel  | 28.3.-12.5.95 |
| 7. Auslegungszeit   | 10.4.-11.5.95 |
| 8. Abwägungsbeschluß  | 30.5.95       |
| 9. Satzungsbeschluß ( § 10 BauGB )  | 30.5.95       |
| 10. Anzeige<br>Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er ist deshalb der höheren Verwaltungsbehörde nicht anzuzeigen ( 2 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 06.05.1993 BGBl. S 623) |               |
| 11. Bekanntmachung und Inkrafttreten  | 9.6.1995      |



Mainburg, den 28.6.1995  
1. Bürgermeister

INGENIEUR- U. PLANUNGSBÜRO  
**MARTIN HÜBER**  
DIPL.-ING. FÜR BAUWESEN  
BAHNHOFSTR. 24  
84048 MAINBURG

TELEFON 08751 64044  
TELEFAX 08751 64047

DIPL. ING. MARTIN HÜBER  
Mainburg, den 23.09.1994  
Geändert, den 23.03.1995 GEÄNDERT: 30.05.1995



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzung nach § 9 BauGB



o.1 Bauweise - offen

o.2 Mindestgrösse der Baugrundstücke ca. 600qm

o.3 Firstrichtungen

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichen unter Ziff. 2.2

Festsetzungen nach Art. 98 Bay Bo

o.4 Einfriedung [ siehe auch Grünordnung ]

Art: strassenseitig: offene Vorgärten, soweit mögl. bzw. senkr. Holzlattenzaun  
nachbarseitig: verzinkter Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Gehölzen [siehe Grünordnung]

Höhe: max. 1,20m

o.5 Festsetzungen zu Garagen und Nebengebäude

o.51 Garagen dürfen ausser in den hierfür besonders festgesetzten Flächen, auch in den sonstigen ausgewiesenen, überbaubaren Flächen errichtet werden.  
Die max. Baulänge an der Grundstücksgrenze darf 8m nicht überschreiten.

o.52 Der gesetzliche Stauraum (5m Tiefe) sowie die Hauszugänge in einer Breite von 1,50m können befestigt werden.  
Darüberhinausgehende Flächen der Garagenzufahrt sind in wasserdurchlässiger Form zu erstellen, wobei die Fahrspuren [je 40cm breit] befestigt werden können

o.53 zulässig Garagen und Nebengebäude in direktem Zusammenbau mit dem Hauptgebäude

o.54 Dachform: Satteldach 20° - 25° bzw. 42° - 45° [ dem Haupthaus angeglichen ]  
sonstige Festsetzungen siehe unter o.61

o.6 Festsetzungen zu den Haustypen

o.61 Dachform: Satteldach 42° - 45°

o.62 Dachdeckung: Biber oder Pfannen naturrot, ziegelrot, rotbraun

o.63 Dachüberstand an der Traufe max. 0.40 Meter

o.64 Dachüberstand am Ortgang max. 0.30 Meter

o.65 Gaupen sind zulässig, wenn sie sich untergeordnet in die Dachfläche einfügen.  
An den Gaupen sind Dachüberstände unzulässig, Außenflächen verblecht.

o.66 Wintergärten und Zwechgiebel sind mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudebreite bzw. Gebäudelänge und einer Baugrenzenüberschreitung von max. 10% der bebaubaren Fläche möglich.

- o.67 Terrassen sind als Geländeanschlüttungen unzulässig.  
Terrassen die talseitig im Mittel mehr als 0.70 Meter über dem natürlichen Gelände liegen, sind als Freisitze zu planen und unterliegen als bauliche Maßnahme den Größeneinschränkungen unter Punkt 0.66
- o.68 Geländeeinschnitte und -anschlüttungen um mehr als 0.60 Meter sind unzulässig.

o.7 Verkehrsflächen

o.71 Erschliessungsstrassen

Strassenbreite 5.00m und zusätzlich 2.00m Grünstreifen

o.8 Wasserentsorgung

- o.81 Je Grundstück dürfen nur 30 qm befestigte Fläche vor den Garagen angelegt werden, um eine maximale Versickerung zu erreichen.

- o.82 Alle Bauvorhaben müssen gegen Hang- u. Schichtenwasser gesichert sein.

- 0.9 Parzelle 1 kann erst bebaut werden, wenn der nördlich gelegene Hopfengarten (Fl.Nr. 1233 und 1234) bis auf 50m Abstand zum Wohngebäude gerodet wird.

## GRÜNORDNUNG

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



### PFLANZVORGABEN FÜR OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN U. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT

#### PFLANZSYMBOLE BAUME 1. ORDNUNG

- A AESCULUS HIPPOCASTANEUM ( ROSSKASTANIE )
- F FAGUS SYLVATICA ( BUCHE )
- Q QUERCUS ROBUR ( STIELEICHE )
- T TILIA CORDATA ( WINTERLINDE )

## PFLANZSYMBOLE BÄUME 2. ORDNUNG

- o OBSTBÄUME
- p PRUNUS AVIUM ( VOGELKIRSCHEN )
- s SORBUS AUCUPARIA ( VOGELBEERE )

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

### PFLANZGRÖSSEN:

BAUME 1. ORDNUNG: H. 3.v 18/20, bzw. Sol.-Stb. 4.v B 200-300, H. 350-400 STU 16/20  
BAUME 2. ORDNUNG: H. 3.v 16/18, bzw. Sol. 3.v 350/400

### STRAUCHPFLANZUNGEN:

#### HEISTER:

Anteil: 4% Der Gesamtzahl je Pflanzgruppe.

Grösse: 2 v 250/300

#### Arten:

- Acer campestre ( Feldahorn )
- Alnus glutinosa ( Schwarzerle )
- Prunus avium ( Vogelkirsche )
- Carpinus betulus ( Hainbuche )

#### STRAUCHER:

Grösse: 2.v. oB 80/100 100/150 ( je nach ART )

Pflanzungen im 1.25m Raster versetzen.

Arten ( dahinter Anteile in % )

Cornus sanguinea ( Hartriegel )	8
Corylus avellana ( Hasel )	8
Crataegus monogyna ( Weissdorn )	30
Euonymus europaeus ( Pfaffenhütchen )	8
Prunus spinosa ( Schlehdorn )	8
Rosa canina ( Hundsrose )	10
Salix caprea ( Salweide )	8
Sambucus nigra ( Schwarzer Holunder )	8

Innerhalb betroffener Hausgärten können bis zu 50% Ziersträucher beigemischt werden

### BODENDECKENDE PFLANZUNGEN:

Hierzu sind folgende Arten zu verwenden:

Rubus odoratus	( Zimt-Himbeere )
Vinca minor	( Immergrün )
Hedera helix	( Efeu )

Die Verwendung fremdländisch wirkender Gehölzer, insbesondere buntlaubiger und Hängeformen, ist auszuschliessen.

### EINFRIEDUNGEN:

Privatgrundstücke zu öffentlichen Flächen bzw. Aussenbereich:

Latten- bzw. Staketenzaun, Lattung senkrecht.

Sockel - gleich welcher Art - sind nicht zulässig

Privatgrundstücke zu Privatgrundstücken:

Zusätzlich sind hier beidseitig bepflanzte bzw. berankte Maschendrahtzäune zulässig

### ÖFFENTLICHE ANGER UND WIESEN:

Diese Flächen sind mit einer Wiesenmischung anzusäen und 2-3 mal jährlich zu mähen.

### GESTALTUNG DER HAUSGÄRTEN:

Je 200 qm private Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen. Es sind hier vor allem traditionelle Hausbäume zu verwenden.

Zusätzlich können andere heimische Bäume und Obstbäume gepflanzt werden.

Der Anteil an heimischen Sträuchern ist auf mind. 50% z. halten.

Rasenflächen sollten nicht mehr als 50% der Freiflächen in Anspruch nehmen.

Angrenzend an öffentliche Flächen und Randbereich zur freien Landschaft sind

Hecken aus Fichten und Tujen nicht zulässig

# PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung: Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohnungen

1.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO GFZ: 0,6  
GRZ: 0,4

2. Mass der Baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Haustypen Beschreibung im Anschluss.  
Anzahl der Zulässigen Wohneinheiten.  
Stellplatzbedarf 1.5/WE.

2.2 Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohnungen  
Wandhöhe max. 3.90 Meter im Mittel bergseitig ab natürlichen bzw. von der Bauausichtsbehörde festgelegten Gelände.



Dachneigung 42° - 45°  
Max. Hausbreite 12,00m  
Verhältnis Breite zu Länge nicht unter 1:1,3

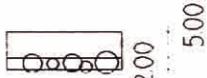
Geschosshöhe: EG: 2.90m

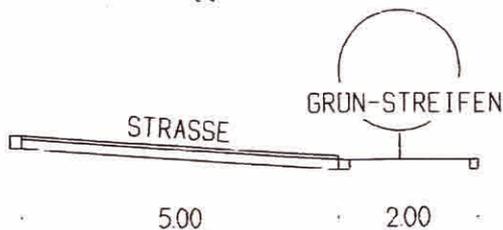
Dachgeschoss ausgebaut

3. Baugrenzen

3.1  Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1  Erschliessungsstrasse mit Grünstreifen



5. FUHRUNG DER VERSORGUNGSLEITUNGEN:

Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen 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.

## 6 Sonstige Festsetzungen

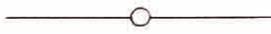
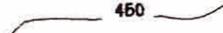
- 6.1  Fläche für Garagen
- 6.2  priv. Stellplatz.  
Privater Stellplatz, tagemässig als Hinweis dargestellt, kann auch an anderer Stelle auf dem Baugrundstück erstellt werden.
- 6.3  Der hinterlegte Teil umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 6.4 Oberflächenwasser muß soweit technisch möglich versickert werden.  
Oberflächenwasser von befestigten Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen ( Straße etc. ) abgeleitet werden.

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

### 1. Kennzeichnungen

- 1.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten Baulichen Entwicklung.

### 2. Kartenzeichen

- 2.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 2.2  Wohngebäude best.
- 2.3  Nebengebäude best.
- 2.4  Höhenlinien
- 2.5  Flurstücknummer
- 2.6  Parzellennummer

Planunterlagen: Amtliche Lagepläne,  
zur genauen Massentnahme nicht geeignet.

## ZEICHENERKLÄRUNG ZUR GRÜNORDNUNG



Wiese



Private Grünfläche

