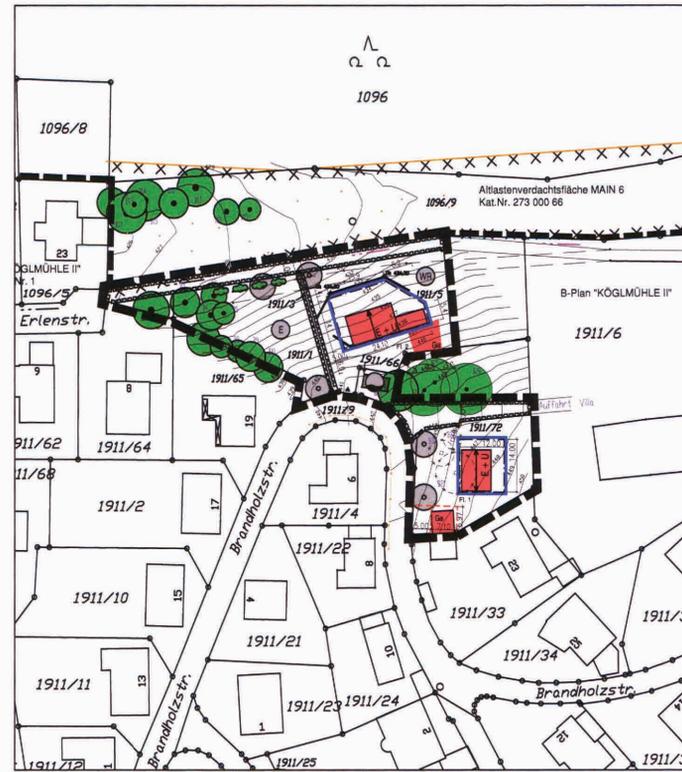
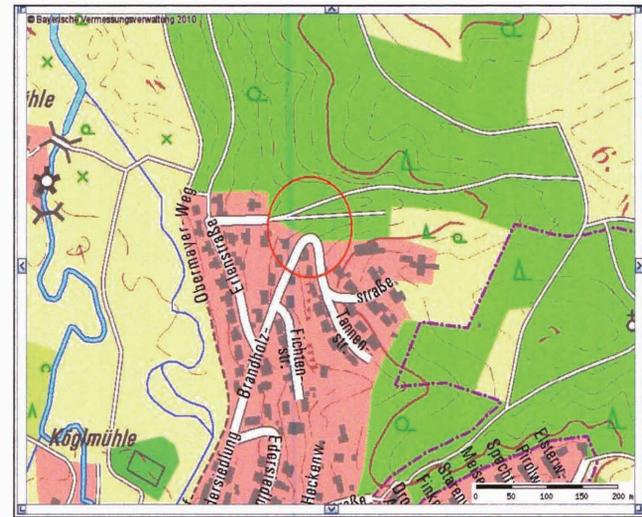


Sockelhöhe: max. 30 cm bergseits
Fußbodenoberkante Erdgeschoss max. 30 cm über OK-Straße (bergseits)
Kniestock: max. 50 cm, gemessen von Rohdecke Oberkante bis OK Fußplatte
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: talseitig max. 6,60 m
bergseitig max. 3,60 m



1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes
3. Art der baulichen Nutzung
- 3.1 Reine Wohngebiete
4. Maß der baulichen Nutzung
- E + U 4.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zwei Vollgeschosse: Untergeschoss + Erdgeschoss
- 4.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Dachform, Kniestockhöhe und Traufhöhe
5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 5.1 Baugrenze
- 5.2 Vorgeschlagene Firstrichtung
- 5.3 Verlauf der Pultdachneigung, Pfeilspitze = höchste Dachseite
6. Verkehrsflächen
- 6.1 Einfahrt
- 6.2 Sichtdreieck
7. Grünflächen
- 7.1 Private Grünflächen
8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- 8.1 Flächen für Wald
- 8.2 Flächen für Wald: Zweckbestimmung "Erholungswald"
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 9.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 9.2 Zu erhaltender Baumbestand mit Baumnummer gem. Baumliste
- 9.3 Zu pflanzender Baum 1. Ordnung, geringe Abweichung der Lage ist zulässig
- 9.4 Zu pflanzende Sträucher
10. Sonstige Planzeichen
- 10.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
- 10.2 Garagen
- 10.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 10.4 Stützmauer
- 10.5 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- 10.6 Vermaßung in Meter
- 10.7 Höhenlage (Oberkante) als Höchstmaß bei Festsetzungen in Meter über NN, z.B. 434,30 m über NN

2. **Bauweise**
Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig.
3. **Dächer**
Flachdächer sind nur mit extensiver Begrünung zugelassen. Die extensive Dachbegrünung kann nur bei Energiegewinnungsanlagen (Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren) entfallen.
4. **Einfriedigungen**
4.1 Es sind nur offene, sockellose Einfriedigungen bis zu einer max. Höhe von 1,10 m zulässig. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit der Einfriedigungen für Kleintiere (z.B. Igel) ist zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Erdreich/befestigte Fläche ein mind. 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedigung einzuhalten. Alternativ kann an jeder Grundstücksseite je 10 m laufender Einfriedigungslänge ein Durchlass ausgeführt werden.
5. **Sonstiges**
5.1 Wegen des Funkenfluges sind Kaminmündungen der zum Waldrand angrenzenden Parzellen mit Prallblechen auszubilden.
5.2 Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten muss in Zisternen auf dem Privatgrundstück gesammelt, zur Brauchwassererzeugung herangezogen und soweit technisch möglich auf dem Grundstück dezentral über die belebte Bodenebene versickert werden. Das verbleibende Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, ist der Mischwasserkanalisation in der Brandholzstraße zuzuleiten.
5.3 Die Stellplätze, Garagenvorplätze, Garagenzufahrten und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.
5.4 Sofern Hangwasser / Schichtwasser / Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Verfasser Bebauungsplan und Grünordnungsplan:

Ingenieurbüro NOVÁK & GÖTZ
Bahnhofstraße 47, 84048 Mainburg, Tel. 08751 / 810 450
Fax 08751 / 810 452

Dipl.-Ing. V. Bartoš/ Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Leutweinstraße 17, 81929 München, Tel. 089 / 820 26 52
Fax 089 / 203 237 52



Die Stadt Mainburg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, das 5. Deckblatt zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Köglmühle II" bestehend aus Planzeichnung und Text als

SATZUNG

Das Deckblatt Nr. 5 ersetzt vollständig in seinem Geltungsbereich den überplanten Teilbereich des Bebauungsplanes "Köglmühle II".
Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5 gelten folgende Festsetzungen. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden für den Bereich des Deckblattes Nr. 5 aufgehoben.

Mainburg,

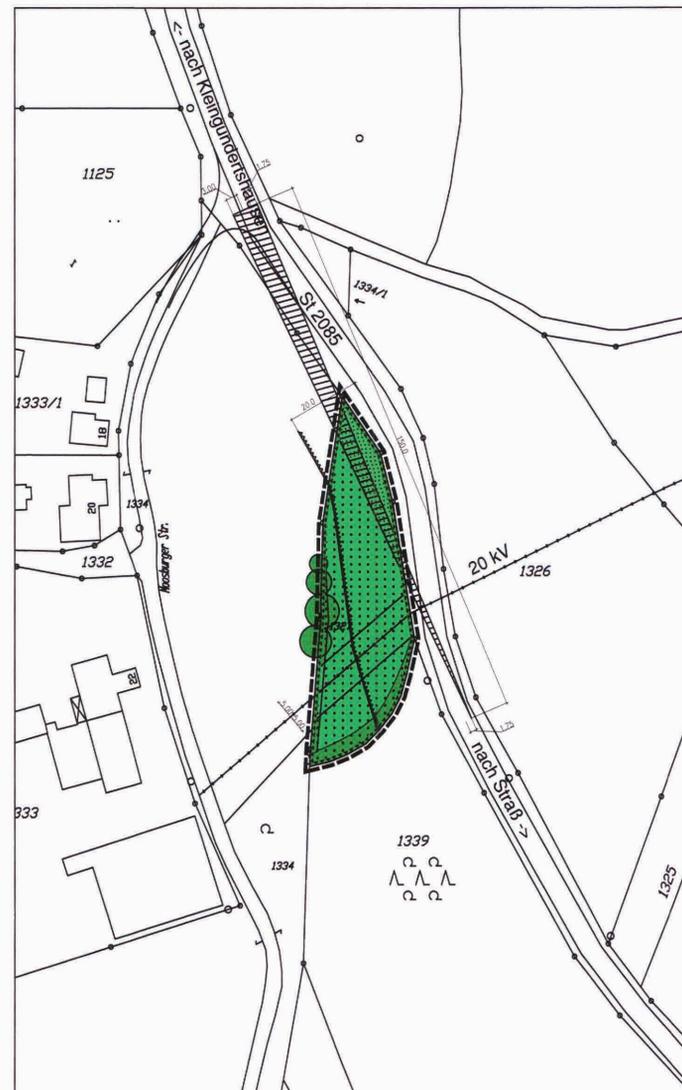
Stadt Mainburg



.....
Josef Reiser
1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

- A. Planzeichnungen im Maßstab 1:1000
A.1 Deckblatt Nr. 5
A.2 Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1327 / Gem. Sandelzhausen
- B. Festsetzungen durch Planzeichen
- C. Hinweise durch Planzeichen
- D. Festsetzungen durch Text
- E. Hinweise durch Text
- F. Verfahrensvermerke



1. Flurstücksnummer
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. Vorschlag neue Grundstücksgrenzen
4. Grundstücksgrenzen aufzuheben
5. Bestehende Nebengebäude (Druckerhöhungsanlage Wasserversorgung)
6. Vorschlag Gebäude
- Fl. 1 7. Flächennummer, z.B. 1
8. vorh. Baumbestand entfernen mit Baumnummer gem. Baumliste
9. Höhenlinien mit Höhenangabe in Meter über NN, z.B. 438,00 m über NN

D. Festsetzungen durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), als Höchstmaß 0,25
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß 0,5

1.1 für die **Flächennummer 1 (E + U)** entsprechend der Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen Punkt 2.1 des Bebauungsplanes "Köglmühle II".

Dachform: Satteldach, Pultdach oder Flachdach

Dachneigung: max. 38°, bei Pultdach max. 24°

Ortgang: max. 0,35 m

Traufe: max. 0,50 m

Sockelhöhe: max. 30 cm bergseits
Fußbodenoberkante Erdgeschoss max. 30 cm über OK-Straße (bergseits)

Kniestock: max. 30 cm, gemessen von Rohdecke Oberkante bis OK Fußplatte

Dachgauben: unzulässig

Traufhöhe: talseitig max. 5,80 m (2 x 2,75 + 0,30)
bergseitig max. 3,35 m (0,30 + 2,75 + 0,30)

1.2 für die **Flächennummer 2 (E + U):**

Dachform: Pultdach

Dachneigung: max. 24°

Ortgang: max. 0,35 m

Traufe: max. 0,50 m

E. HINWEISE durch Text

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und des Deckblattes Nr. 5 ist entsprechend der Plandarstellung mit Altlasten (Altlastenverdachtsfläche MAIN 6.15) zu rechnen. Die Ergebnisse und Empfehlungen des umwelttechnischen Berichtes Altlastenverdachtsfläche MAIN 6.15 vom 2008 (siehe Anlage) sind zu beachten.

Sollten schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind in diesem Bereich die Auffüllungen großflächig auszuheben, einer entsprechenden Deklarationsanalytik zu unterziehen und nach abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu entsorgen.

2. Denkmalpflege
Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Unvermeidbare Gehölzbeseitigungen
Die Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen 1.10. und 28.2. durchgeführt werden.

F. Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Stadt Mainburg am 18.05.2010 gefasst und am 27.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1, BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.05.2010 hat in der Zeit vom 31.01.2011 bis 25.02.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.05.2010 hat in der Zeit vom 26.01.2011 bis 25.02.2011 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des von der Stadt Mainburg gebilligten Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.2011 hat in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden zum von der Stadt Mainburg gebilligten Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.2011 hat in der Zeit vom 27.06.2011 bis 27.07.2011 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

2. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Stadt Mainburg am 02.10.2012 gefasst und am 17.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1, BauGB).

Die öffentliche Auslegung des von der Stadt Mainburg gebilligten Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.10.2012 hat in der Zeit vom 21.01.2013 bis 25.02.2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden zum von der Stadt Mainburg gebilligten Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.10.2012 hat in der Zeit vom 21.01.2013 bis 25.02.2013 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.04.2013 wurde vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Mainburg am 29.04.2013 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB i. V. Art. 81 BayBO).

3. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
Mainburg, den **20. Aug. 2013**

Josef Reiser, 1. Bürgermeister

.....

.....

4. Die ortsübliche Bekanntmachung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am **29.08.2013 (Bekanntmachung)** dabei wurde auf die Empfehlungen des § 215 BauGB sowie Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.04.2013 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Mainburg, den **29. Aug. 2013**

Josef Reiser, 1. Bürgermeister

.....

.....

