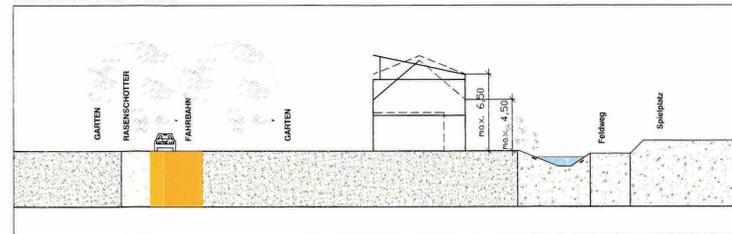


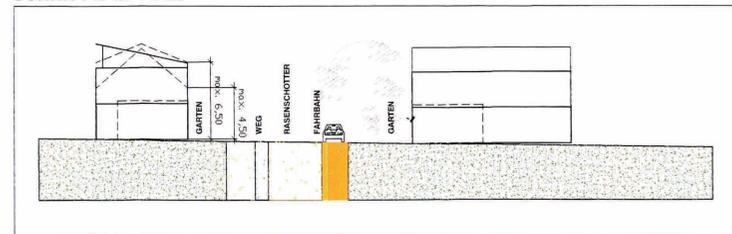
ÜBERSICHT M. 1 : 5 000



SNITT 1 M. 1 : 250



SNITT 2 M. 1 : 250



SNITT 3 M. 1 : 250



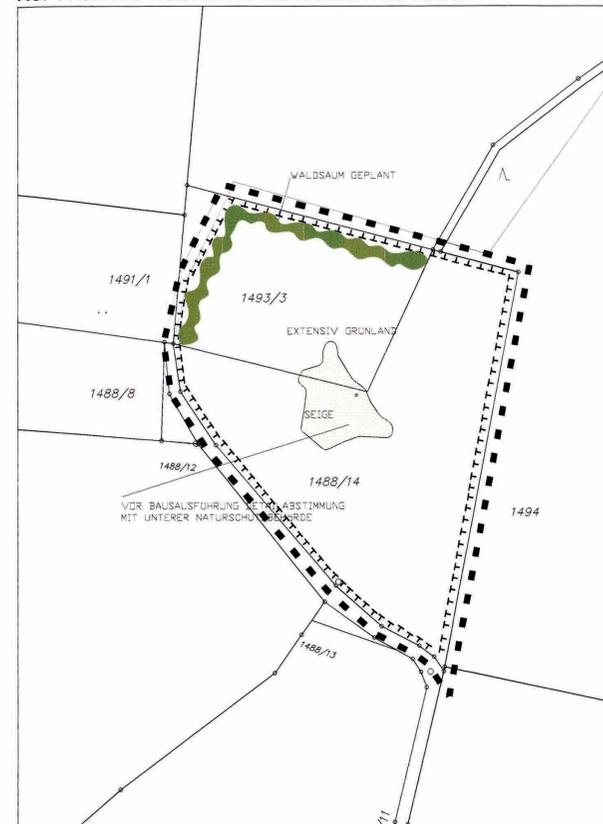
BEBAUUNGSPLAN M. 1 : 1 000



KOMPENSATIONSFLÄCHE M. 1:1000 AUF FLUR-NR. 726 GMK. SANDELZHAUSEN



KOMPENSATIONSFLÄCHE M. 1:1000 ÖKOKTO. DER STADT MAINBURG AUF FLUR-NR. 1493/3 UND 1488/14 GMK. STEINBACH



Bebauungsplan

" am Kindergarten " Mainburg - Sandelzhausen

A textliche Festsetzungen

- A 1 Art der baulichen Nutzung** allgemeines Wohngebiet WA
- Nutzung**
- A 2 Maß der baulichen Nutzung** WA GRZ 0,40 GFZ 0,60 II Vollgeschoss
- A 3 Vollgeschoss** max 2 Vollgeschosse zulässig:
E + OG max. Wandhöhe = 6,50 Meter
E + DG max. Wandhöhe = 4,50 Meter
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen längs im Mittel an der Traufe. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.
- A 4 Bauweise** offene Bauweise nach § 22 BauNVO. Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 Abs. 4 und 5.
- A 5 Garagen** Garagen, einschl. deren Nebenräume dürfen an der Grenze lt. Festlegungen in der BayBO Art. 7, Abs. 4 errichtet werden. Zwischen Garage und asphaltierter Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von min. 5 Meter vorhanden sein. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit niedrigem Versiegelungsgrad (Schotterterrassen) werden auf die Zu- und Abfahrt angerechnet.
- A 6 Stellplätze** Die Anzahl der erf. Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Satzung der Stadt Mainburg, derzeit erforderlich:
Wohnhaus mit einer Wohneinheit 2 Stellpl.
Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten 4 Stellpl.
Anbindung an best. Wohngebiet: B = 5,50 m/ 4,50m, einschl. gering versiegelte Fl. (Schotterterrassen) als Gehweg
- A 7 Erschließungsstraßen**
Erschließungsstraße (Einbahnregelung): B = bis zu 7,50, einschl. bis zu zwei gering versiegelten Streifen (Schotterterrassen) als Gehweg von bis zu 2,00 m Breite
Spielstrasse: B = 4,50 m, einschl. gering versiegelte Fläche (Schotterterrassen) als Gehweg

B zeichnerische Festsetzungen und Hinweise

- B 1 WA** allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- B 2** Firstrichtung Hauptwohngebäude bei Satteldach bzw. Längsrichtung bei Gebäude mit Pultdach
- B 3** Bebauungsvorschlag Garage / Bebauungsvorschlag Erweiterung
- B 4** Einzel- und Doppelhaus, max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude
E + DG oder zweigeschossig
- B 5** Strassenverkehrsfläche mit gering versiegelter Fläche als Fußweg
- B 6** verkehrsberuhigter Bereich
- B 7** private Zufahrt
- B 8** Baugrenze
- B 9** Baulinie
- B 10** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan
- B 11** Grenze des räumlichen Geltungsbereich spätere Erweiterung

C planische Hinweise

- 450.0 Höhenlinie
- bestehende Grundstücksgrenzen
- neue Grundstücksgrenzen
- Nummer der geplanten Parzelle
- 511 qm Grundstückfläche

D textliche Festsetzungen

- D 1 Dachform** Satteldach oder Pultdach, Garage auch Flachdach
Zelt Dach bei Parzelle 1 - 10, 14, 15, 20 zugelassen
EG + OG DN 20 - 25 Grad
EG + DG DN 38 - 45 Grad
Garagen und Nebengebäude DN 20 - 25 Grad oder Flachdach
- D 2 Hausform** Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Pro Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten zulässig.
- D 3 Dachgauben** Die maximale Breite der Gauben wird auf insgesamt max. 1/3 der Hauslänge beschränkt. Zwei Dachgauben in Sattel-/ Pultdachform sind pro Dachfläche zugelassen. Turmartige Ausbildungen sind nicht erlaubt. Gauben sind bei Bautypen mit zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung von 20 - 25° generell nicht erlaubt. Zwerchgebel, also Gauben, deren Vorderfront in der Ebene der Außenwand liegt, sind nicht erlaubt. Negative Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Dacheindeckungen in roten oder grauen Ziegeln, oder als Blech- oder begrünte Dächer.
- D 4 Dacheindeckung**
- D 5 Befestigte Freiflächen** Hof- und Zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- D 6 Einfriedungen** Strassenseitig sind als Einfriedungen nur Holzlatenzäune, an seitlichen und dahinterliegenden Grenzen auch Maschendrahtzäune zulässig. Bei Parzellen-Nr. 11-13, 16-19 und 21-26 sind straßenseitige Einfriedungen zwingend in der Baulinie auszuführen. Alle Einfriedungen sind ohne Sockel auszubilden, in einer maximalen Höhe von 1,20m über fertigem Gelände. Im Norden und Westen sind nur kleintierdurchlässige Zäune durchlässig. sind bis zu einer Höhe von 1 m erlaubt.
- D 7 Auffüllungen und Abgrabungen**
- D 8** Die Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen sind von jeder Bepflanzung über 80 cm Höhe über Straßenoberkante freizuhalten. Dies gilt gemäßig auch für Einfriedungen. Hochstämmige Bäume sind erlaubt.

Grünordnung

E Festsetzung durch Planzeichen

- E 1** öffentliche Grünflächen
- E 2** private Grünflächen
- E 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.
- E 4** Baum geplant
- E 5** Strauchflächen geplant
- E 6** Regenrückhaltebecken

F Festsetzungen durch Text

- F 1** **Bäume, 1. Wuchsordnung**
querqus robur - Eiche
acer platanoides - Spitzahorn
tilia cordate - Winterlinde
fraxinus excelsior - Esche
Pflanzenqualifikation
Hochstamm oder Stammbüsche, STU 16/18
- F 2** **Bäume, 2. Wuchsordnung**
sorbus aucuparia - Eberesche
acer campestre - Feldahorn
prunus avium - Vogelkirsche
carpinus betulus - Hainbuche
Pflanzenqualifikation
Hochstamm 3 x v., STU 14/16 oder Stammbüsche
- F 3** **Sträucher**
corylus avellana - Haselnuss
cornus sanguinea - roter Harttriegel
ligustrum vulgare - Liguster
viburnum lantana - wolliger Schneeball
cornus mas - Kornelkirsche
ionocera xylosteum - gew. Heckenkirsche
philadelphus coronarius - Bauernjasmin
Pflanzenqualifikation
Sträucher 2 x v., Höhe 60 / 100 cm
- F 4** **Ortsrandeingrünung**
Keine durchgängige Ortsrandeingrünung, jedoch zwei Bäume der Pflanzenliste F 1 und F 2 pro Grundstück an der westlichen Grenze des Baugebietes.

- F 5** **Hausgärten**
Je Grundstück ist ein Hausbaum aus der Liste F 1 und F 2, oder Obstbaum, halb- oder hochstämmig straßennah zu pflanzen. Für Grundstücke am Nord- und Westrand des Baugebietes gilt zusätzlich F 4.
- F 6** **Strassenbegleitgrün**
Pro Straßenzug ist nur eine Baumart aus der Pflanzenliste F 1 zulässig. Flächige Begrünung hat mit Rasen oder Bodendeckern zu erfolgen. Die Hinweise zu den Sichtverhältnissen unter D 8 sind zu beachten.
- F 7** **Oberflächenwasser**
Nicht verschmutztes Oberflächenwasser ist, soweit möglich, vor Ort zu versickern. Andernfalls ist es vor Einleiten in die Kanalisation einer Regenwasserückhalteeinrichtung (besseren nach ATV-DVWK-Merkblatt M Und ATV-Arbeitsblatt A 117) zuzuführen, um Abflusbeschränkungen entgegenzuwirken. Das Sammeln von Niederschlagswasser in Speichern zur Brauchwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen.
- G Hinweise**
- G 1** **Freiflächengestaltungsplan**
Für Regenrückhaltebecken mit Grabenverlauf und die öffentliche Grünfläche sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne zu erstellen.
- G 2** **Ausgleichsflächen**
Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungs-/ Grünordnungsplans zu errichten. Flächen und Maßnahmen sind der Ausgleichsflächenberechnung in der Begründung zu entnehmen.
- G 3** **Abfallwirtschaft**
Auf den Grundstücken sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter vorzusehen. Die Behälter der Parzellen 1, 2, 9, 10, 14, 15, 20 sind am Abfuhrtag an der Erschl.-straße bereit zu stellen.
- G 4** **Bodendenkmäler:**
Sollten bei den Baumaßnahmen unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muss die zuständige Dienststelle umgehend davon in Kenntnis gesetzt werden.
- G 5** **Wasserwirtschaft:**
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bauvorhaben müssen gegen Hang- und Schichtenwasser gesichert werden. Eine über die Festlegungen der NWF-reiV hinausgehende Einleitung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.
- G 6** **Wasserversorgung:**
Es wird darauf hingewiesen, dass bei starkem Wasserverbrauch der Versorgungsdruck unter 1 bar sinken kann. Sind Hausdruckerhöhungsanlagen notwendig, so müssen diese zu Lasten des Grundstückseigentümers eingebaut werden.
- G 7** **Öffentliche Beleuchtung**
nach Möglichkeit mit Natriumdampflampen;

Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1 : 1000 " am Kindergarten - Erweiterung " Mainburg-Sandelzhausen Stadt Mainburg Landkreis Kelheim Reg.-Bezirk Niederbayern

01.	Aufstellungsbeschluss	
02.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	12.05.2007
a)	a) Zeitung	
b)	b) Amtstafel	10.05.2007 - 09.06.2007
03.	Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB)	21.05.2007 - 08.06.2007
04.	Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	11.05.2007 - 08.06.2007
05.	Billigungsbeschluss (§4 Abs. 2 BauGB)	19.06.2007
06.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
a)	a) Zeitung	11.07.2007
b)	b) Amtstafel	10.07.2007 - 21.08.2007
	Auslegungszeit	19.07.2007 - 20.08.2007
07.	Abwägungsbeschluss	28.08.2007
08.	Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	08.09.2007
a)	a) Zeitung	
b)	b) Amtstafel	18.09.2007 - 01.10.2007
	Auslegungszeit	
09.	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	20.11.2007

ausgefertigt: 2.1. JAN. 2008
Mainburg, den

Landratsamt Kelheim
Reg.-Bezirk Niederbayern
20. Feb. 2008

Planung: Mainburg, den 13.03.2007
geändert: 19.06.2007
geändert: 06.11.2007

Neustadt, den 13.03.2007
geändert: 19.06.2007

Rainer Wetzelsarchitekt
Dipl.Ing. Dipl.Kfm. Rainer Wetzels

Josef Egger, 1. Bürgermeister
Dipl.Ing. FH Erwin Fröschl
Landschaftsarchitekt