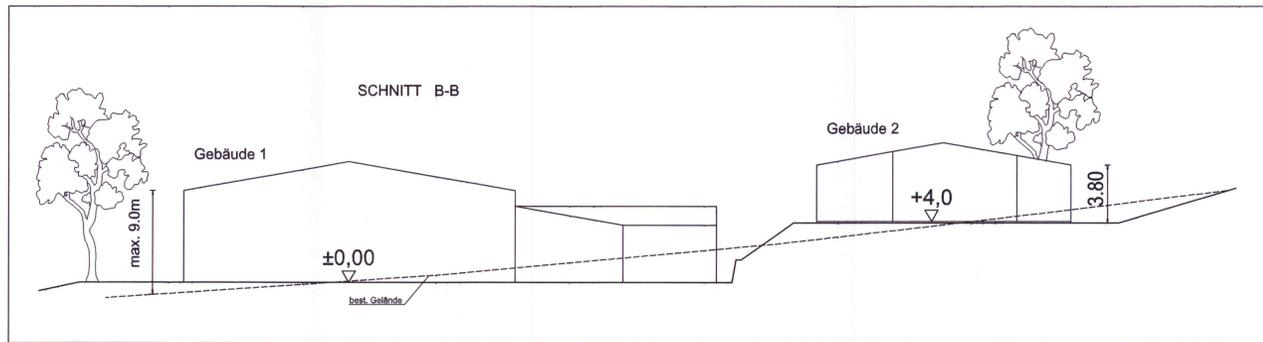
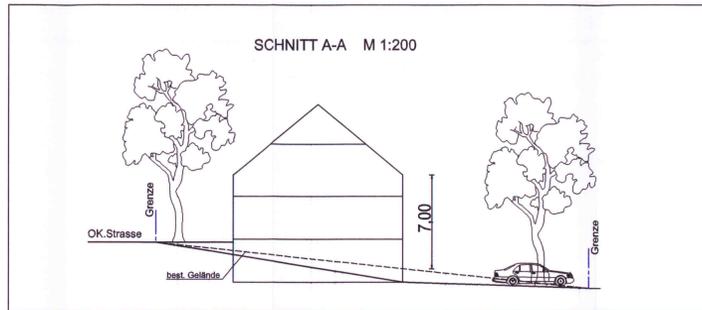


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN AN DER HACKERLOHE, M 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNG

Festsetzung nach §6 BauGB zu Punkt 1.1

0.1 Bauweise - offen

0.2 Firstrichtungen

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter Ziff. 2.1

0.3 Einfriedung (siehe auch Grünordnung)

0.31 Die Sichtdreiecke sind über 0,80m Höhe über Straßenebene freizuhalten.

0.4 Gargen und Carports

0.41 Garagen und Carports dürfen nur im Bereich der Baugrenzen sowie in der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.

0.42 Zusammengebaute Garagen und Carports sind in Höhe, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten

0.43 Dachneigung: 20° - 25°
Dacheindeckung: wie Wohngebäude oder Flachdach mit extensiver Dachbegrünung
Dachfarbe: Bei geneigten Dächern sind rote und schwarze Dachfarben erlaubt.

0.44 Die maximale Wandhöhe von 3,0m im Mittel ab natürlichem Gelände, darf nicht überschritten werden.

0.45 Es sind auch Kellergaragen zulässig

0.5 Gebäude

0.51 zu den planlichen Festsetzungen

Dachform: Satteldach 40 - 45°

Dacheindeckung: Birbe oder Pfannen naturrot, ziegelrot, rotbraun, schwarz

Ortgang: 0 - 0,50m (kann an einer Giebelseite um Balkonbreite vergrößert werden)

Traufe: 0,20 - 0,50m

Sockel: kein sichtbarer Sockel, im Regelfall keine sichtbaren Kellerfenster.
FOK EG max. 2 Eingangstufen über fertigem Gelände

0.52 Ergänzende Festsetzungen

1. Gauben sind zulässig, wenn sie sich untergeordnet in die Dachfläche einfügen. An den Gauben sind Dachüberstände unzulässig, Aussenflächen verbleicht

2. Wintergarten und Zwischengiebel sind mit einer Breite von max 1/3 der Gebäudebreite - länge und einer Baugrenzenüberschreitung von max. 10% der bebaubaren Fläche möglich

3. Die Bebauung der Parzellen 2,4 und 15 kann erst nach Auflösung der landwirtschaftlichen Hofstelle auf der Flurnummer 687 erfolgen.

0.6 Verkehrsflächen

0.61 Straßenverkehrsfläche Erschließungsstraße mit Gehweg

0.7 Abstandsflächen

0.71 Die Abstandsflächen der Gebäuden nach Art.6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

Textliche Festsetzung zur Grünordnung

- Je 200 qm private Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen

Artenauswahl:	Acer pseudoplatanus	Bengahorn
	Acer campestre	Feldahorn
	Betula pendula	Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig
Geschnittene Hecken sind möglichst zu vermeiden.

- Einfriedungen: Zaun (bis 1,20m Höhe) als Abgrenzung zur freien Landschaft, Privatgrundstücken bzw. zu den öffentlichen Flächen. Zur Abgrenzung zweier Privatgrundstücke können auch rankende Klettergehölze, wie z. B. Wilder Wein und Knöterich verwendet werden. Einfriedungen sind so zu gestalten, daß sie für Kleintiere (Igel) kein Hindernis darstellen. Dies kann z.B. durch die Schaffung von Durchschlupfmöglichkeiten realisiert werden.

- Priv. Erschliessungen und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Wegdecken zu befestigen.
- Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten muß in Zisternen auf dem Privatgrundstück gesammelt und zur Brauchwasserversorgung herangezogen werden und anschließend versickert werden.

- Regenrückhaltebecken
"Die Ausbildung hat nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu erfolgen, die naturnahe Modellierung und naturnahe Bepflanzung sind in einem Freiflächen-gestaltungsplan nachzuweisen"

- Fensterlose Fassadenteile > 10 qm sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Sollten Selbstklimmer aufgrund der Wandbeschaffenheit nicht verwendbar sein, sind Kletterhilfen für andere Kletterpflanzen vorzusehen"

- Der 10,0m Breite Grünstreifen zwischen den beiden Nutzungen, wird als Erdwall mit Bepflanzung ausgebildet. Die Walkrone hat eine Höhe von max. 3,50m ab natürlichem Gelände.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BAU NVO
- 1.2 **SO** Sondergebiet (Reiterhof) nach § 10 BauNVO

2. Mass der Baulichen Nutzung

- 2.1 zu 1.1
Wandhöhe taleitig max. 7,00m ab natürlichem Gelände, in der Mitte des Gebäudes.
Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
Es sind Auffüllungen und Abgrabungen bis zu 1,5m zulässig.
- 2.2 zu 1.2
Die Reithalle (Gebäude 1) mit Anbauten darf eine max. Wandhöhe taleitig von 9,00m ab natürlichem Gelände nicht überschreiten. Im Gebäude 1 kann eine Betriebsleiterwohnung errichtet werden. Der Pferdestall (Gebäude 2) darf eine Wandhöhe von 4,00m ab gepl. Gelände nicht überschreiten. Die Lagerhalle (Gebäude 3) darf eine max. Wandhöhe von 6,30m ab gepl. Gelände nicht überschreiten.
Die Dachneigung beträgt max. 20 Grad.
Es sind Auffüllungen und Abgrabungen bis zu 3,0m ab natürlichem Gelände festgelegt.

3. Baugrenzen

3.1 Baugrenze

4. Einrichtungen für den Gemeindebedarf

öffentl. Kinderspielplatz mit mind. Flächenangabe

5. Verkehrsflächen

5.1 Straßenverkehrsfläche 6,00m

6. FÜHRUNG DER VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die Hausanschlüsse werden in Wandnischen an der Straßenseite zugewandten Hausaussewand 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. Die Errichtung der Stromverteilerkästen ist in Abstimmung mit dem Stadtbauamt Mainburg vorzunehmen.

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- 7.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Art der baulichen Nutzung
- 7.4 Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen
- 7.5 Parzellen Nummer
- 7.6 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten
- 7.7 Einfahrtbereich der priv. Grundstücke
- 7.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 7.9 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

GRÜNORDNUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Bäume zu pflanzen
- Q Quercus robur, H 3 v 18/20, Stieleiche
- best. Sträucher
- Sträucher zu pflanzen (1,25m Verband)
- öffentliches Grün
- priv. Grünfläche, 40% der Fläche muß bepflanzt werden gem. folgender Pflanzliste

Größe 2 v oB 60/80 - 100/150

Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa arvensis	Kriechende Rose
Corylus avellana	Hasel	Rosa canina	Hundrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa glauca	Hechtrose
Ligustrum vulgare	Liguster	Rosa rubiginosa	Weinrose
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Rosa spinosissima	Bibemellrose
Prunus spinosa	Schlehe	Salix caprea	Salweide
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere	Sambucus nigra	Holunder

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 Flurstücksgrenze best.
- 2.3 Nebengebäude best.
- 2.4 Böschung
- 2.5 Höhenlinien
- 2.6 Flurstücknummer
- 2.7 Sichtdreieck
- 2.8 Gebäudevorschlag
- 2.9 priv. Erschliessung mit Stellplätzen z.B. 4 Stellplätze
- 2.10 Wasserfläche für Regenrückhaltebecken
- 2.11 Erdwall

TEXTLICHE HINWEISE

1. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 687 (Parzelle 2,4,15) für die geplante Bebauung befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Hier können sich Dunglager und Betriebsmittelager mit entsprechenden Schadstoffbelastungen befinden.
- Bei Auskofferungsmaßnahmen zu den jeweiligen Baumaßnahmen ist deshalb der jeweilige Aushub (Bauschutt, ggf. belastetes Material) nach den einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zuzuführen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist dafür zu sorgen, dass für die 30cm Oberboden unbelastetes Material (Humus) verwendet wird.
2. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Gewässerschutz
Anschluss sämtlicher Bauvorhaben an die öffentliche Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage vor Bezugserfertigung.
3. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der Boden- und altlastbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim empfohlen.
4. Die Sondagegrabungen haben a.d. Parzelle süd, der Pflzmeser Str., auf dem das Sondergebiet geplant ist, keine archaischen Befunde erbracht. Die nordöstlich davon gelegene durch Luftbild-befunde vermutete Siedlung scheint sich nicht in den Bereich des untersuchten Grundstück zu ziehen. Einer Bebauung der Parzelle steht aus archaischer Sicht nichts im Wege, das Grundstück kann ohne Einschränkung zur Bebauung freigegeben werden. Sollten bei den Baumaßnahmen jedoch unbekannt Bodendenkmäler sichtbar werden, muss die zuständige Dienststelle umgehend davon benachrichtigt werden.
5. Aus abfallrechtlicher Sicht ergibt sich folgender Hinweis:
Gemäß durchgeführten Bodenuntersuchungen soll bei Baumaßnahmen im Bereich der Wohnbebauung, außer auf den Parzellen 7, 8, 9 und 11 der Oberboden auf den Grundstücken verbleiben bzw. dem Rat des Amtes für Landwirtschaft und Forsten gefolgt werden. Eine Verwertung/Entsorgung von Oberboden des WA-Gebietes auf anderen Grundstücken ist mit dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Abfallwirtschaft abzustimmen.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "An der Hackerlohe"

Landratsamt Kelheim
Stadt Mainburg - Landkreis Kelheim
Regierungsbezirk Niederbayern

Eng: 17. Juni 2009
Az.:
SG: Bell: 06.12.2004

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 06.12.2004

2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
a, Zeitung 28. Okt. 2009
b, Amtstafel 28.04.2005 - 25.06.2005

3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) 03.05.2005

4. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) 20.04.2005 - 24.06.2005
19.07.2005

5. Billigungsbeschluss 19.07.2005

6. Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
a, Zeitung 10.09.2005
b, Amtstafel 09.09.2005 - 21.10.2005
Auslegungszeit 20.09.2005 - 20.10.2005

7. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) 05.09.2005 - 20.10.2005

8. Abwägungsbeschluss 08.11.2005

9. Bekanntmachung der erneuten Auslegung
a, Zeitung 11.11.2005
Erneute Auslegungszeit 22.11.2005 - 05.12.2005
07.03.2006

10. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) 07.03.2006

11. Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 17.08.2009, Nr. W. 2: 6102, gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Kelheim, den 17.08.2009

12. Ausfertigung
Mainburg, den 13. Okt. 2009

13. Bekanntmachung des Bebauungsplanes (Amtstafel, Hallertauer Zeitung)
Mainburg, den 16. Okt. 2009

14. Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Mainburg, den 16. Okt. 2009

Landratsamt Kelheim
Verw. Oberamtsrat
Josef Reiser, 1. Bürgermeister

NOVÁK + GÖTZ
INGENIEURBÜRO
DIPL.-ING. (FH) NOVÁK JUN.
BAUKONSTRUKTION U. VERGÄR GÖTZ

Aufsteller: Ing. Ingrid Novák + Götz, Landratsamt Kelheim
Novák + Götz, Dipl.-Ing. V. Bartos
Datum: 30.11.2004, geä. 19.07.2005, geä. 08.11.2005, geä. 20.05.2009