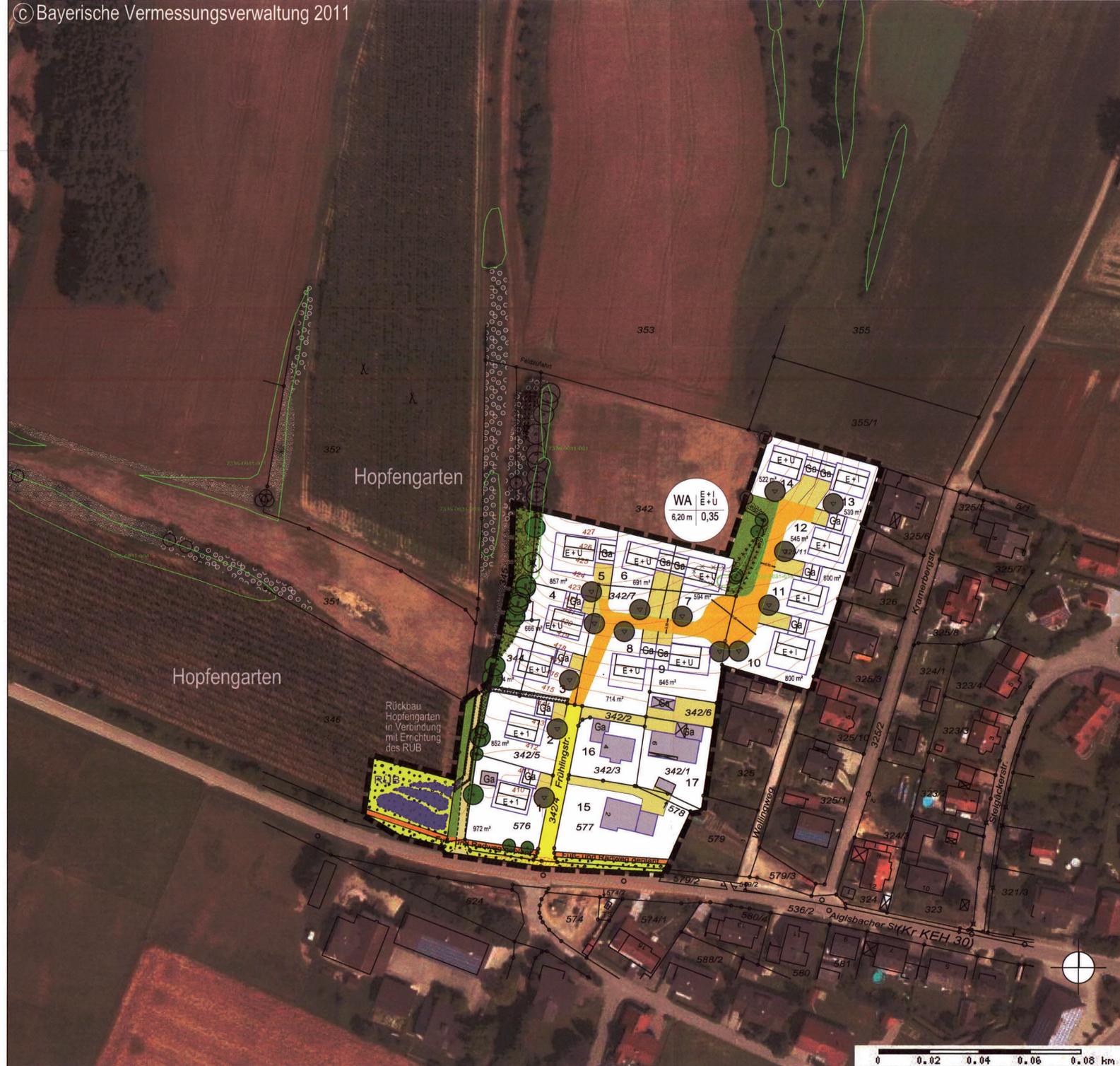


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Wohngebiet WA "An der Frühlingstraße" Meienhofen

STADT MAINBURG

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2011



Präambel

Die Stadt Mainburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 und 4 und § 9 und § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und §§ 11, 18 und 21 BayNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO) siehe Nutzungsschablone Ziffer 15.1
 - 2.1 als Höchstgrenze 1 Vollgeschoss und ein Obergeschoss als Höchstgrenze 1 Vollgeschoss und ein Untergeschoss
 - 2.2 für Einzelhäuser: GRZ = 0,3 GFZ = 0,5
Bei Einzelhausbebauung sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
 - 2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.1 Baugrenzen
nur Einzelhäuser zulässig, offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.2 Ga
abweichende Bauweise: Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an die jeweiligen Grundstücksgrenzen heran gebaut werden
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Verkehrsfläche, öffentlich, Bestand / Planung (Wohnweg)
 - 6.2 Feldweg (öffentlich) Bestand in wasserdurchlässiger Bauweise
 - 6.3 Fuß und Radweg geplant (öffentlich) Ausführung ohne Erhöhung bodengleich zum bestehenden Gelände
 - 6.4 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.5 Erschließungsfläche privat - Stellplätze und Garagenzufahrten in wasser-durchlässiger Bauweise, die zur Straße hin nicht eingefriedet werden dürfen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 9.1 öffentliche Grünfläche - Ranken und extensive Wiesenflächen, Wiesenweg, in Teilflächen mit Gehölz Sukzession
 - 9.2 öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün (Schotterterrassen) und extensive Wiesenmulden im Umfeld des Regenrückhaltebeckens (autochthones Saatgut)
 - 9.3 öffentliche Grünfläche - Retentionsflächen, naturnah ausgebildete Mulden für Oberflächenwasser (Regenrückhaltebecken, bewachsener Bodenfilter)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 13.1 zu erhaltende Baum-Strauch-Hecke im Westen und Strauchhecken im Nordosten
 - 13.2 Laubbaum zu erhalten, v. a. Stiel-Eichen, als Überhälter in der Hecke, in öffentlicher Grünfläche
 - 13.3 Hausbaum zu pflanzen, Pflanzqualität H StU 20-25, in privaten Hausgärten
 - 13.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Erhalt der Baumhecke, Pflegeeingriffe nur in Abstimmung mit der UNB zulässig) zu rodende Gehölze
 - 13.5 Sonstige Planzeichen
 - 15.1 Nutzungsschablone
 1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
 2. Haustyp
 3. maximal zulässige Wandhöhe, traufseitig (Bezugshöhe ist die Straßenoberkante im Bereich der festgesetzten Garagenzufahrt)
 4. maximal zulässige Grundflächenzahl mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Trasse Regenwasserkanal)
 - 15.2 Sichtflächen gemäß RAS-K-1
 - 15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

PLANLICHE HINWEISE

- 16.1 Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: Digitale Flurkarte 2011
- 16.2 Gebäude Bestand, Quelle: Digitale Flurkarte 2011
- 16.3 Höhenlinien laut Aufmaß Ingenieurbüro Novak + Götz 2011, hier 1,0 m Höhen-Schritte in mÜNN,
- 16.4 Gehölze im Umfeld
- 16.5 amtliche kartierte Biotope mit Angabe der Biotop-Nummer (nachrichtliche Übernahme laut Landesamt für Umwelt, Stand Juli 2001)
- 16.6 möglicher Baukörper mit Vorschlag zur Firstrichtung

TEXTLICHE HINWEISE

- 17.1 Externe Ausgleichsflächen: Der zu erbringende Ausgleichsbedarf nach § 1a BauGB (7.681 m²) wird auf externen Ausgleichsflächen erbracht. Es wird auf eine 7.681 m² großen Teilfläche (Nordteil) der Fl.Nr. 384, Gemarkung Meienhofen, zugeordnet. Hierfür ist bis zum Satzungsbeschluss ein Pflege- und Entwicklungskonzept mit Konkretisierung von Entwicklungsziel und -dauer zu erbringen: Herstellen offener Rohbodenflächen, Magerrasenentwicklung, Entwicklungsdauer 20 Jahre, d. h. Mahd mind. ein- bis zweimal jährlich, keine Düngung, kein Aufbringen von Pflanzenschutzmitteln, Abfuhr des Mähguts. Die Zuordnung erfolgt mittels städtebaulichem Vertrag.
- 17.2 Landwirtschaft: Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen.
- 17.3 Denkmalschutz: Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Boden Denkmäler befinden. Sollten bei den Bauarbeiten Boden Denkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- 17.4 Die Abfallbehälter der Parzellen 11, 12, 13 und 14 müssen zum Entleerungstag am Wendehammer bereit gestellt werden.
- 17.5 Als Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser ist die Anlage eines flachen Grabens bis max. 0,4 m Tiefe an der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 5, 6 und 7 sowie an der westlichen Grundstücksgrenze von Parzelle 14 zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Bebauung
 - 0.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch Planzeichen festgesetzt (siehe Ziffer 15.1 Nutzungsschablone). Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,5 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächenregelung der BayBO ist zu beachten.
 - 0.1.1.2 Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen sind zu dulden. Eine Wohnbebauung auf den Parzellen 1, 2 und 3 ist erst nach Beseitigung des Hopfengartens auf Fl.Nr. 346 zulässig oder nach Rückbau auf 50 m Abstand zu den Bauparzellen.
 - 0.1.2 Einfriedung
 - 0.1.2.1 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Mindestens eine Grundstücksseite ist kleintürdurchlässig zu gestalten, d. h. mit mind. 0,15 m Abstand zwischen Geländeoberkante und Zaun. Am Westrand der Parzellen 1, 2, 3, 4, 5 und 13 sowie am Nordrand der Parzellen 5, 6, 7 und 13 und am Südrand der Parzellen 1 und 14 sind bis zu 2,0 m hohe Hecken, geschnitten oder frei wachsend, gemäß Artenliste (0.4.3) zulässig.
 - 0.1.2 Gebäudegestaltung
 - 0.1.2.1 Dachform: zulässig sind nur Satteldächer, Pultdächer, Zelt- und Walmdächer zulässige Dachneigung 5° - 42°
 - 0.1.2.2 Ab einer Dachneigung von 35° sind Dachgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 4,0 m² mit einer Höhe bis max. 2,5 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen den Dachgauben beträgt 1,5 m. Der Abstand zum Ortsgang beträgt mind. 2,0 m. Zulässig sind auch untergeordnete Stand- oder Zwerchgiebel mit einer maximalen Breite von 1/3 der Dachlänge.
 - 0.1.2.3 Wand- und Firsthöhe: Bezugshöhe ist die Straßenoberkante im Bereich der festgesetzten Garagenzufahrt. Die zulässige traufseitige Wandhöhe von Oberkante Gelände darf max. 6,20 m betragen. Für die Parzellen 5, 6, 7 und 14 ist aufgrund der Topographie eine Wandhöhe von 8,70 m über Bezugshöhe zulässig. Die Firsthöhe wird auf maximal 10,5 m begrenzt.
 - 0.1.3 Garagen und Stellplätze
 - 0.1.3.1 Stellplätze sind gemäß Satzung der Stadt Mainburg nachzuweisen.
 - 0.1.3.2 Für Garagen ist im Mittel eine Wandhöhe von 3,0 m über gewachsenem Gelände zulässig. Ein Kniestock ist nicht zulässig. Dachform und -neigung der Garagen sind der des Haupthauses anzupassen.
 - 0.1.3.3 Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0 m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Diese befestigte Zufahrt darf zur Straße sowie zur gemeinsamen Grundstücksgrenze hin nicht eingezäunt werden und muss in seiner gesamten Länge und Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung ausgeführt werden.
- 0.2 Geländeoberfläche
 - 0.2.1 In den Parzellen sind Abgrabungen und Auffüllungen bis 1,0 m über natürlichem Gelände zulässig.
- 0.3 Abwasserbeseitigung sowie Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- 0.3.1 Versickerungsfähiges Oberflächenwasser von Dachflächen bzw. Hofflächen ist im Wohngebiet auf den jeweiligen Grundstücken in geeigneten baulichen Anlagen zu sammeln und über einen Regenwasserkanal in das geplante Regenrückhaltebecken (siehe Ziffer 9.3) zu leiten.
- 0.4 Grünordnung
 - 0.4.1 Die bestehenden Baum-Strauch-Hecken sind zu erhalten. Als Pflege wird ein jährlicher Stockhieb von 10 % zugelassen (Heckenpflege nur zwischen 01.10. und 28.02.). Es besteht keine Verpflichtung für die Durchführung der Maßnahme. Der Stockhieb muss in jährlich wechselnden Abschnitten durchgeführt werden, d. h. ein bereits bearbeiteter Abschnitt darf frühestens nach zehn Jahren wieder auf den Stock gesetzt werden. Die raumwirksamen Einzelbäume (siehe Ziffer 13.2) sind vom Stockhieb ausgenommen. Sie sind dauerhaft zu erhalten.
 - 0.4.2 Je Parzelle ist ein Hausbaum als Hochstamm H 4xv StU 20-25 zu pflanzen (siehe Ziffer 13.3).
 - 0.4.3 Die Artenliste für Gehölze ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
 - 0.4.4 Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung (auch verfahrensfreier), Ablagerungen und sichtbehinderndem Aufwuchs über 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Bäume sind nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,5 m zulässig.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

WA "An der Frühlingstraße" Meienhofen

Stadt: Mainburg
Landkreis: Kelheim
Regierungsbezirk: Niederbayern

Landratsamt Kelheim
Eing.: 07. Aug. 2013

1. BESCHLUSS	Die Stadt Mainburg hat am 31.01.2012 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.
2. BÜRGERBETEILIGUNG	Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 29.10.2012 bis 26.11.2012 durchgeführt.
3. TRÄGERBETEILIGUNG	Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 24.10.2012 bis 26.11.2012 stattgefunden.
4. AUSLEGUNG	Der Entwurf mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.02.2013 bis 14.03.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können. Die Fachstellenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum 14.02.2013 bis 14.03.2013 statt.
5. ERNEUTE AUSLEGUNG	Der Entwurf mit Begründung wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB vom 03.05. bis 17.05.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können. Die Fachstellenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB fand ebenfalls im Zeitraum vom 03.05.2013 bis 17.05.2013 statt.
6. SATZUNG	Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.06.2013 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.
7. AUSFERTIGUNG	Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
8. INKRAFTTRETEN	Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 31.07.2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtskräftig.
INGENIEURBÜRO NOVAK + GÖTZ	Bahnhofstraße 17 84048 Mainburg Tel.: 09751916450 email: edgar.gortz@ing-nov.de
MARION LINKE + KLAUS KERLING	STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDLA Papierstraße 16 84034 Landshut Tel.: 0971273936 email: kerling@linke@-online.de
bearbeitet:	Vorentwurf Entwurf Entwurf in Verbindung mit der UNB Genehmigungsfähige Planfassung
	31.01.2012 Li/Pe 11.12.2012 Li/Ho 09.04.2013 Li 11.06.2013 Li
	Planformat: 84,1 x 59,4 cm M 1:1.000