

BEBAUUNGSPLAN

M=1 : 10000

SANDELZHAUSEN - LIPPENBAUERNBUCKEL

STADT: MAINBURG
LANDKREIS: KELHEIM
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 16.6.1980 bis 16.7.1980 im PATHAUS öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 24.5.1980 ortsüblich durch ANSCHAU U. PRESSE bekanntgemacht.



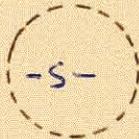
.....MAINBURG....., den 11.8.1980
.....gez. Kirzinger.....
.....1. Bürgermeister.....

Die Stadt MAINBURG hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.7.1980 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 Bay.B.O. als Satzung beschlossen.



.....MAINBURG....., den 11.8.1980
.....gez. Kirzinger.....
.....1. Bürgermeister.....

Die Regierung (Das Landratsamt KELHEIM) hat den Bebauungsplan mit Entschliebung (Verfügung) vom 21.10.1980 Nr. KA-610 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der ~~Verordnung vom 17. Oktober 1966~~ 6 Abs. 3 B3a ~~GVBl. S. 194~~) genehmigt.



.....KELHEIM....., den 21.10.1980
.....I.A......
.....gez. WAGNER (Reg. Direktor).....

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 29.10.1980 ortsüblich in der Hallertauer Zeitung und an der Amtstafel bekanntgemacht ~~wobei~~. Der Bebauungsplan ist damit nach § 11 BBauG rechtsverbindlich.



.....MAINBURG....., den 30.10.1980
.....Bürgermeister.....

PLANUNG:

Geiselhöring, den 8. April 1980

INGENIEURBÜRO
Loderer & Wurzer

Hofm. 121, Otto Mützer
Straubinger Str. 30, 8441 Hadersbach 27
8442 Geiselhöring, Telefon 09423/667
Telefon 09423/421

Planunterlagen: Stand der Vermessung vom Jahre 1971. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Ergänzung des Baubestandes: Sept. 1979 (keine amtliche Messungsgenauigkeit).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Festsetzungen nach § 9 BauG

- 0.1 bauweise
- 0.11 bei freistehenden Einzelhäusern - offen -
- 0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
- 0.21 bei Einzelhausgrundstücken 600 qm
- 0.3 FIRSTRICHTUNG
- 0.31 falls Firstrichtung festgelegt verläuft diese parallel zum Mittelstrich unter Ziff. 2.1, 2.2.

Festsetzungen nach Art. 107 BayoD (Äußere Gestaltung d. baul. Anlagen)

- 0.4 EINFRIEDUNGEN (für die planlichen Festsetzungen der Ziff. 2.1-2.2)
- 0.41 Straßenseitig: Vertikaler Holzlatten- oder vertikaler Stahlstabzaun. Gesamthöhe über Gehsteig bzw. StraßenOK. exakt 1,00 m. Die Einfriedung hat durchlaufende Lattung oder Bratterung aufzuweisen - Säulen in Stahlrohr verdeckt. Beton- oder Mauerwerksäulen sind nicht zulässig. Sockel generell in Sichtbeton max. 0,40 m über Gehsteig bzw. StraßenOK. Es sind ruhige Farbtöne zu verwenden.
- 0.42 Gartenseitig: Drahtmaschenzaun mit Rundrohrsäulen \varnothing max. 4 cm auf eine Höhe von 1,20 m, gemessen über GOK (fertiges Gelände). Farbton zink.
- 0.43 Sockel: Sockel max. 40 cm über GOK (fertiges Gelände), Breite straßenseitig 24 cm, gartenseitig 15 cm.
- 0.44 Gartentore: Vor Garageneinfahrten sind nur zulässig, wenn die Garagenvorderseite sich mehr als 10 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze entfernt befindet. Sie sind dann in der Gestaltung 0.41 anzugleichen.
- 0.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen (z.B. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung etc.). Es kann jedoch in besonders begründeten Einzelfällen, wenn die Baugruppe oder die Baugrundstücke es erfordern, davon abgewichen

werden, nicht aber in einer Straße mit einheitlich geplanten Garagen-Standorten. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) unzulässig. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauer in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Für den Bereich des steilen Hanges Flachdach 0° möglich. Traufhöhe jedoch max. 3,00 m. Im Bereich dieser Böschungen und des schrägen Geländes sind diese Garagen wo nötig in Hangabgrabungen teils einzuhöhlen, oder als Unterflurgaragen auszubilden. Kellergaragen sind unzulässig.

0.6 GEBÄUDE

0.61

U+E

Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1 :

Dachform: Satteldach 23 - 30°
 Dachdeckung: Pfannen
 Kniestock: bis max. 80 cm
 Ortgang: Überstand 0 - max. 50 cm
 Traufe: Überstand 0 - max. 70 cm
 ROK EG: max. 0,50 m ü. OK fert. Straße bzw. Fußweg, ausgehend von der endgültigen Höhe am Gebäudeeingang bzw. Einfahrt. Im Bereich des Steilhanges ROK 0,5 m über OK fert. Straße + Stockwerkshöhe UG. + 2,5 m max.
 Stockwerkshöhe: 2 x (2,75 bis max. 3,00 m)
 Sockelhöhe: = Höhe OK Fußboden EG

0.62

E+1

Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.2 :

Dachform: Satteldach 23 - 30°,
 Reihenhäuser 43-47°
 Dachdeckung: Pfannen
 Kniestock: bis max. 30 cm, Reihenhäuser max. 80 cm.
 Ortgang: Überstand 0 - max. 50 cm
 Traufe: Überstand 0 - max. 50 cm
 ROK EG: max. 0,50 m ü. OK fert. Straße bzw. Fußweg ausgehend von der endgültigen Höhe am Gebäudeeingang bzw. Einfahrt

0.63

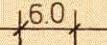
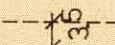
Für die Reihenhäuser wird eine verringerte Abstandsfläche von Minimum 5 m festgelegt!

0.64

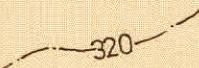
Den im Bebauungsplan nächstliegenden landwirtschaftl. Betrieben werden keine Auflagen bez. des Immissions- u. Emissionsgesetzes entstehen, soweit gesetzliche Richtwerte nicht überschritten werden. Mit Emissionen aus landwirtschaftl. Betrieben ist aber zu rechnen.

PLANLICHE HINWEISE :

11.00 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN :

- 11.1  Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
- 11.2  Ortstafel
- 11.3  Garagenzufahrt
- 11.4  Hauseingang
- 11.5  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 11.6  Maßzahl
- 11.7  Grundstücksnummerierung
- 11.8  Öffentliche Fuß- und Erschließungswege
- 11.9  private Grundstückszufahrten

12.00 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN :

- 12.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 12.2  Nutzungsartengrenze
- 12.3 BAUWERKE:
- 12.3.1  Vorhandene Wohngebäude (Mittelstrich - Firstrichtung)
- 12.3.2  Vorhandene Nebengebäude (dto.)
- 12.4  Böschungen
- 12.5  Abgemarkter Weg
- 12.6  Gewässer
- 12.7 NUTZUNGSARTEN:
- 12.7.1 OHNE KARTENZEICHEN Acker, Grünland, Hofraum, Weg, freier Platz, etc.
- 12.7.2  Acker mit Bäumen
- 12.8 TOPOGRAPHISCHE GEGENSTÄNDE
entfällt
- 12.9 VERSCHIEDENES:
- 12.9.1  Höhenlinien mit Höhe ü. NN
- 12.9.2  Flurstücksnummern
- 12.9.3  Zu schützender Baumstand
- 12.9.4  Darst. f. über bzw. untergeordnete u.-einmündungen Straßenkreuzungen

PLANLICHE FESTSETZUNGEN:

1.00 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO Abs. 1 - 5
Anlagen nach Abs. 3 Ziff. 2, 5
und 6 sind unzulässig

2.00 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Grenzangaben:

- 2.1  Zwingend Untergeschoß und Erdgeschoß
(Dachgeschoßausbau beschränkt Im WA GRZ = 0,4
zulässig-Rückspr. Kreisbauamt) GFZ = 0,8
- 2.2  Maximal Erdgeschoß und 1. Obergeschoß
(Dachgeschoßausbau beschränkt Im WA GRZ = 0,4
zulässig-Rückspr. Kreisbauamt) GFZ = 0,8

3.00 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1  Baulinie
- 3.2  Baugrenze

4.0 BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

entfällt

5.0 FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSWEGE

- 5.1  Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
Hauptverkehrswege
- 5.2  Sichtdreiecke: Innerhalb dieser darf die Sicht ab 0,80 m
über Straßenoberkante durch nichts be-
hindert werden.

6.0 VERKEHRSPFLÄCHEN

- 6.1  Straßenverkehrsflächen, Gehsteige und öffentliche Wege
(mit Angabe der Ausbaubreite)
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrs-
flächen

7.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

-  Umformerstation bestehend Umformerstation geplant

8.0 FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN

- 8.1
- 8.2

9.0 GRÜNFLÄCHEN

- 9.1  Öffentliche Grünfläche
- 9.2  Zu pflanzende Bäume und Sträucher (bodenständige Arten)

10.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 10.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht
eingezäunt werden dürfen
- 10.2  Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 10.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



