

BEBAUUNGSPLAN

" WOHNEN AM HOPFENWEG "

ERSTER TEILBEREICH

LAGEPLAN M 1 : 1000

GEMEINDE MAINBURG

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

- | | | |
|-----|---|---------------------|
| 1 | AUFSTELLUNGSBESCHLUß (§ 2 ABS. 1 BauGB) | 15.02.2000 |
| 2 | BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUBES (§ 2 ABS. 1 BauGB) | |
| 2.1 | ZEITUNG | 04.03.2000 |
| 2.2 | AMTSTAFEL | 03.03. - 06.03.2000 |
| 3 | BÜRGERBETEILIGUNG | 10.04.2000 |
| 4 | BETEILIGUNG ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 1 BauGB) | 28.03. - 05.05.2000 |
| 5 | BILLIGUNGSBESCHLUß | 06.06.2000 |
| 6 | BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG | |
| 6.1 | ZEITUNG | 05.08.2000 |
| 6.2 | AMTSTAFEL | 04.08. - 19.09.2000 |
| 7 | AUSLEGUNGSZEIT | 14.08. - 18.09.2000 |
| 8 | ABWÄGUNGSBESCHLUß | 20.09.2000 |
| 9 | SATZUNGSBESCHLUß (§ 10 BauGB) | 26.09.2000 |
| 10 | DAS LANDRATSAMT KELHEIM HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHIED VOM NR. <u>HA-610</u> GEMÄß § 10 BauGB Abs. 2 GENEHMIGT. | <u>27.03.2001</u> |



KELHEIM 06.12.2001

Dr. Fischer
Regierungsrat
LANDRATSAMT KELHEIM

- | | | | |
|----|------------------------------------|--|----------------------|
| 11 | BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES | <u>Hallertauer Zeitung / Amtstafel</u> | <u>15. DEZ. 2001</u> |
| 12 | INKRAFTTRETUNG DES BEBAUUNGSPLANES | | <u>15. DEZ. 2001</u> |

MAINBURG

18. DEZ. 2001

PLANUNG
MÜNCHEN ~~13.07.2000~~ 26.09.2000

1. BÜRGERMEISTER
Egger
1. Bürgermeister

Dirk Becherer
DIPL. ING. ARCHITEKT DIRK BECHERER
GABELSBERGERSTR. 62
80 333 MÜNCHEN

TEL 089 / 523 897 89
FAX 089 / 523 897 34

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ALLGEMEINES WOHNGEBIET MISCHGEBIET	WA MI
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	WA GRZ 0.40 GFZ 0.70 MI GRZ 0.40 GFZ 0.70	II VOLLGESCHOSSE II VOLLGESCHOSSE
VOLLGESCHOSSE	ZULÄSSIG SIND ZWEI VOLLGESCHOSSE:	
	E + I BZW E + U E + DG	MAX. WANDHÖHE = 6,80 METER MAX. WANDHÖHE = 4,80 METER
	DIE ZULÄSSIGE MAXIMALE WANDHÖHE WIRD GEMESSEN AB OK NATÜRLICHEM GELÄNDE TALSEITIG IM MITTEL.	
BAUWEISE	OFFENE BAUWEISE NACH § 22 BauNVO. ZWEI GEBÄUDE KÖNNEN ÜBER DAS GARAGENGEBÄUDE BAULICH GEKOPPELT WERDEN. DIE GARAGEN SIND DANN HÖHENGLEICH UND MIT GLEICHER DACHNEIGUNG AUSZUBILDEN. INNERHALB DER BAUGRENZE, INSBESONDERE BEI PARZELLEN-ÜBERGREIFENDER BAUGRENZE, SIND DIE ABSTANDSFLÄCHEN DER GEBÄUDE NACH Bay BO ART 6 EINZUHALTEN.	
GARAGEN	GARAGEN EINSCHLIEßLICH DEREN NEBENRÄUME SIND NACH BayBO ART. 7, (4) INNERHALB DER BAUGRENZE ALS GRENZ-BEBAUUNG ZULÄSSIG. ZWISCHEN GARAGE UND ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHE MÜSSEN ZU- UND ABFAHRTEN VON MINDESTENS 5 METER VORHANDEN SEIN.	
STELLPLÄTZE	DIE ANZAHL DER STELLPLÄTZE RICHTET SICH NACH DER JEWEILS AKTUELL GÜLTIGEN SATZUNG DER STADT MAINBURG. ZUR ZEIT ERFORDERLICH:	
	WOHNHAUS 1 WOHN-EINHEIT	2 STPL
	WOHNHAUS 2 WOHN-EINHEITEN	4 STPL
ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN	HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSEN NEBENERSCHLIESSUNGSSTRASSEN	B = 5.50 m B = 5.00 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

DACHFORM

SATTELDACH	
ZWEI VOLLGESCHOSSE	20 - 22 GRAD
EG UND DG ALS VOLLGESCHOß	42 - 45 GRAD
GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE	20 - 22 GRAD

HAUSFORM

ES SIND EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG. PRO AUSGEWIESENER PARZELLE (1 - 58) SIND ZWEI WOHN EINHEITEN ZULÄSSIG.

BEFESTIGTE FREIFLÄCHEN

DIE HOF- UND ZUFahrTSFLÄCHEN SIND WASSER- DURCHLÄSSIG ZU BEFESTIGEN.

EINFRIEDUNGEN

STRABENSEITIG SIND ALS EINFRIEDUNGEN NUR HOLZLATTENZÄUNE, AN SEITLICHEN UND DAHINTERLIEGENDEN GRENZEN AUCH MASCHENDRAHTZÄUNE ZULÄSSIG.

PLANLICHE HINWEISE

ERSCHLIESSUNGS- STRASSEN

DIE BESTEHENDE BEBAUUNG WIRD ÜBER DEN WEG " AM HANG " ERSCHLOSSEN. IN DIESEM BEREICH DARF DER WEG NUR VON DEN DIREKTEN ANLIEGERN BEFAHREN WERDEN. DIE HAUPTERSCHLIESSUNGSTRABE IN VERLÄNGERUNG DER STRABE " AM HANG " WIRD ALS GESCHWINDIGKEITS- BESCHRÄNKTE ZONE (30 KM/ H) AUSGEWIESEN. DIE ÜBRIGEN STRABEN WERDEN ALS SPIELSTRABEN AUSGEBILDET. DIESE WERDEN DURCH BELAGSBÜNDIGE PFLASTERSTREIFEN (BREITE CA 5.00 M) GEGLIEDERT.

VORGESEHENE GLIEDERUNG DER STRABEN



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG/
WOHNSTRABE



HAUPTERSCHLIESSUNGSTRABE MIT FUßWEG /
ZONE 30 KM/ H



SPIELSTRABE MIT BELAGSBÜNDIGEN PFLASTERSTREIFEN.

PLANLICHE HINWEISE

PFLANZLISTE

GROSSBÄUME

HOCHSTAMM STU 16/ 18 CM

ACER PLATANOIDES	SPITZAHORN
JUGLANS REGIA	WALNUSS
QUERCUS ROBUR	STIELEICHE
TILIA CORDATA	WINTERLINDE

KLEINBÄUME

HOCHSTAMM STU 14/ 16 CM

ACER CAMPESTRE	FELDAHORN
ALNUS INCANA	GRAUERLE
CARPINUS BETULUS	HAINBUCH
PRUNUS AVIUM	WILDKIRSCH
SORBUS AUCUPARIA	GEM. EBERESCH

STRÄUCHER UND GEHÖLZE

2 X V. 80 - 100 CM HÖHE

CORNUS SANGUINEA	ROTER HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA	WALDHASEL
CRATAEGUS MONOGYNA	WEISSDORN
DAPHNE MEZEREUM	SEIDELBAST
EUONYMUS EUROPAEUS	PFAFFENHÜTCHEN
LIGUSTRUM VULGARE	GEM. LIGUSTER
PRUNUS SPINOSA	SCHLEHE
ROSA CANINA	HUNDSROSE
SAMBUCUS RACEMOSA	TRAUBENHOLUNDER
VIBURNUM LANTANA	WOLLIGER SCHNEEBALL

BODENDECKENDE PFLANZUNG

RUDUS ODORATUS	ZIMT HIMBEERE
VINCA MINOR	IMMERGRÜN
HEDERA HELIX	EFEU

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BauNVO
	MISCHGEBIET NACH § 6 BauNVO
	EBAUUNGSVORSCHLAG FÜR DAS WOHNHAUS MIT FIRSTRICHTUNG
	EBAUUNGSVORSCHLAG FÜR DAS GARAGENGEBÄUDE
	EINZEL- UND DOPPELHAUS, MAXIMAL ZWEI WOHNHEINHEITEN
II	ZWEI VOLLGESCHOSSE
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, STANDORTGERECHTE BEPFLANZUNG
	GRÜNINSEL / VERKEHRSBERUHINGUNG
	ERHALT UND ENTWICKLUNG DER BESTEHENDEN RAIMPFLANZUNG
	EAUM / SCHUTZWÜRDIGER BESTAND
	ZU PFLANZENDER BAUM
	ZU PFLANZENDER OBSTBAUM, MIND. EIN BAUM PRO PARZELLE
	PRIVATE ORTSRANDEINGRÜNUNG BZW. DEN GRÜNZUG BEGLEITENDE EINGRÜNUNG / HOCHSTÄMMIGE BÄUME, WIE IM PLAN DARGESTELLT, SIND ZU PFLANZEN / STANDORTGERECHTE PFLANZUNG
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG / WOHNSTRASSE
	FJB - UND RADWEG
	BAUGRENZE
	GRENZE DER GEBIETE WA / MI
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

PLANLICHE HINWEISE

1356	FURNUMMERN
--450--	HÖHENLINIE
—o—	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-----	NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
12	NUMMER DER GEPLANTEN PARZELLE

TEXTLICHE FESTSETZUNG GRÜNORDNUNG

HAUSGÄRTEN

DIE HAUSGÄRTEN SIND STANDORTGERECHT ZU BEPFLANZEN. DER ANTEIL AN HEIMISCHEN PFLANZENARTEN IST AUF MIND. 60 % ZU HALTEN. ANGRENZEND AN ÖFFENTLICHE FLÄCHEN UND RANDBEREICHEN ZUR FREIEN LANDSCHAFT SIND HECKEN AUS THUJEN UND FICHTEN NICHT ZULÄSSIG. PRO PARZELLE IST MINDESTENS EIN OBSTBAUM ODER EIN GROSSKRONIGER, STANDORTGERECHTER LAUBBAUM ZU PFLANZEN, SOWEIT DIE PFLANZUNG DES BAUMES NICHT BEREITS DURCH PLANZEICHNERISCHE FESTSETZUNG GETROFFEN WURDE.

ORTSRANDEINGRÜNUNG

DIE ENTWICKLUNG DER PRIVATEN ORTSRANDEINGRÜNUNG BZW. DER PRIVATEN, DEN GRÜNZUGBEGLEITENDEN EINGRÜNUNG ERFOLGT MIT STANDORTGERECHTER STRAUCH- UND BODEN-DECKENDER BEPFLANZUNG. JE PARZELLE IST EIN GROSSKRONIGER STANDORTGERECHTER BAUM ZU PFLANZEN (SIEHE PFLANZLISTE)

GRÜNZUG

DER FELDWEG AM HANG WIRD ALS FUß- UND RADWEG MIT BEGLEITENDEM GRÜNZUG ENTWICKELT. DIE BESTEHENDEN RAUPPFLANZUNGEN SIND ZU ERHALTEN UND ZU ENTWICKELN. IM WESTEN WIRD DER GRÜNZUG SÜDLICH DES WEGES AUF ÖFFENTLICHEN GRUND MIT HOCHSTÄMMIGEN, STANDORTGERECHTEN BÄUMEN FORTGEFÜHRT. AUF DER NORDSEITE DES WEGES WIRD DER GRÜNZUG DURCH EINE STANDORTGERECHTE BEPFLANZUNG AUF PRIVATEM GRUND ERGÄNZT. (SIEHE PFLANZLISTE)

STREUOBSTBESTAND

IM NÖRDLICHEN BEREICH DES PLANUNGSGEBIETES SOLLTEN DIE TIEFEN PARZELLEN ZUR BILDUNG EINES STREUOBSTBESTANDES SENKRECHT ZUM GRÜNZUG ENTWICKELT WERDEN.

STRAßENBEGRÜNUNG

DIE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN ERHALTEN EINE GROSSKRONIGE BAUMPFLANZUNG. DIE BAUMART SOLL INNERHALB EINER STRAßE NICHT WECHSELN. DIE BAUMSCHEIBEN SIND MIT BODENDECKENDEN PFLANZUNGEN HERZUSTELLEN. (SIEHE PFLANZLISTE)

