

BEBAUUNGS- U. GRÜNORDNUNGSPLAN

"Mitterweg - Schleißbacher Straße", Deckblatt Nr. 7

Verfahren der Innenentwicklung nach § 18a BauGB

Stadt: Mainburg
Landkreis: Kelheim
Regierungsbezirk: Niederbayern

Eing. 06. MAI 2021

Az.:
SG Bell

1. Beschluss

Die Stadt Mainburg hat in der Sitzung vom 16.06.2020 die Änderung des Bebauungsplans durch das Deckblatt Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 16.06.2020 hat in der Zeit vom 23.07.2020 bis 04.09.2020 stattgefunden.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 16.06.2020 hat in der Zeit vom 16.07.2020 bis 04.09.2020 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 14.10.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.11.2020 bis 08.01.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.

5. Behördenbeteiligung

Zum Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 14.10.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2020 bis 08.01.2021 beteiligt.

6. Satzung

Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 10.02.2021 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

7. Ausfertigung

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausfertigt.

Siegel



Mainburg, den 28.04.21

Helmut Fichtner
Helmut Fichtner
1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 30.04.21 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich in der Hallertauer Zeitung und im Internet bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Siegel



Mainburg, den 03.05.21

Helmut Fichtner
Helmut Fichtner
1. Bürgermeister

Josef Müller

Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Spessartweg 10
84048 Sandelzhausen
Tel.: 0 87 51 / 33 39
e-mail: j.mueller@gmx.net


genehmigte Planfassung
im Verfahren nach § 13a BauGB

M 1:500

bearbeitet	
Vorentwurf	16.06.2020
Entwurf	14.10.2020
genehmigte Planfassung	10.02.2021

Präambel

Die Stadt Mainburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 10.02.2021 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Mitterweg - Schleißbacher Straße, Deckblatt Nr. 7" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 10.02.2021 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit: I. zeichnerischen Teil im Maßstab 1 : 500 und II. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Festsetzungen und Hinweise gelten nur für die Bauparzelle 18. Für die Parzelle 17 (Laurentiusweg 17) gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans "Mitterweg - Schleißbacher Straße" in der Fassung vom November 1977.

I. Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 -11 BauNVO)

1.1  Mischgebiet (§ 6 BauNVO) - wie bestehender Bebauungsplan

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) - wie bestehender Bebauungsplan

2.2 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) - wie bestehender Bebauungsplan

2.3 II Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 o offene Bauweise

3.2  Baugrenze

3.3  Firstrichtung bei Sattel- und Pultdächern (Vorschlag)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.2  Gehweg und Grundstückszufahrt, öffentlich

4.3  Einfahrtsbereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1  Laubbaum Bestand (ist zu erhalten)

5.2  Strauch- und Heckenpflanzung Bestand

5.3  Laubbaum zu Pflanzen in privater Grünfläche (Standortvorschlag)

5.4  private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.5  öffentliche Grünfläche

5.6  Spielplatz

6. Sonstige Planzeichen

6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

6.2  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Na), Carports (Ca) und Stellplätze (St).
Stellplätze sind auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Planliche Hinweise

7.1  bestehende Flurstücksgrenze und Flurnummern

7.2  geplante Flurstücksgrenze

- 7.3 aufzuhebende Flurstücksgrenzen und Flurnummern
- 7.4 Gebäudebestand
- 7.5 geplanter Baukörper
- 7.6 Abbruch bestehender baulicher Anlagen
- 7.7 Maßangabe in Metern
- 7.8 Parzellennummer

II. Textliche Festsetzungen

2.1 Gebäude

2.1.1. Baukörper

Das Überschreiten der südlichen und westlichen Baugrenzen durch erdgeschossige Vorbauten ist bis zu 1,25 m auf max. 2/3 der Fassadenlänge zulässig.

Das Überschreiten der südlichen und westlichen Baugrenzen durch Balkone ist bis zu 1,50 m auf max. 1/3 der Fassadenlänge zulässig.

2.1.2. Terrassen

Das Überschreiten der südlichen und westlichen Baugrenzen durch Terrassen ist bis zu 3,00 m zulässig.

2.1.3 Dachform

Zulässig sind Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD).

2.1.4 Dachneigung

Satteldach (SD): 20° bis 30°, Pultdach (PD): bis 20°. Für Nebengebäude und Carports sind zusätzlich Flachdächer zulässig. Diese sind als Gründächer auszuführen.

2.1.5 Dachdeckung

Zulässig sind Deckungen mit Dachziegel und Betondachsteinen in roter und grauer Farbe. Außerdem sind Metalldeckungen in grauer Farbe zulässig.

2.1.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie z.B. Gauben und Quergiebel sind unzulässig.

2.1.7. Wand- und Firsthöhen

Wandhöhe traufseitig max. 6,50 m. Firsthöhe für Pult- und Satteldächer max. 9,00 m. Höhenbezugs-punkt ist das bestehende Gelände an der am tiefsten gelegenen Gebäudeecke.

2.1.8 Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse in der Bauweise Erdgeschoss und Normalgeschoss mit darüber angeordneter Dachkonstruktion zulässig.

2.1.9 Geländemodellierung

Zulässig sind Aufschüttungen bis zu 50 cm und Abgrabungen bis zu 1,75 m.

2.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.2.1 Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Mainz

2.2.2 Garagen / Carports: Als Dachformen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Dachneigungen wie unter 2.1.4 definiert. Flachdächer sind mit einer Dachbegrünung auszuführen.

2.2.3 Nebenanlagen: Die maximale Wandhöhe darf 3,00 m nicht überschreiten. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.3 Abstandsflächen: Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

2.4 Oberflächenwasser

Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und in das öffentliche Kanalsystem abzuleiten.

2.5 Beläge

Die befahrbaren Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Flächen für Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge, herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Fahrzeuge von Menschen mit Behinderung.

2.6 Einfriedungen

Zulässig sind Zäune mit senkrechten Strukturen (Stahl, Holz) und Maschendrahtzäune. Die Zaunhöhe darf maximal 1,20 m betragen.

2.7 Stützwände, Abgrabungen, Aufschüttungen

Zulässig sind Stützwände bis 2,00 m Höhe. Der Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen muss 2,50 m betragen.

Zulässig sind notwendige Abgrabungen und Aufschüttungen, um eine barrierefreie Bauweise der Gebäude, Stellplätze, Erschließungsflächen und Gärten zu ermöglichen.

2.8 Grünordnung

2.8.1 In den Grünflächen ist pro 500 m² Grundstücksfläche je Parzelle mindestens ein Laubbaum (Pflanz-qualität: H 4xv StU 20-25) zu pflanzen (siehe planliche Festsetzung

2.8.2 Im Bereich sämtlicher Baumstandorte sind mindestens 2,0 m x 2,0 m große Pflanzflächen sicher-zustellen.

2.8.3 Für Neu- und Nachpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und überwiegend heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 2.8.5 zu verwenden.

2.8.4 Erhalt von Gehölzen

Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten, und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen.

2.8.5 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Bäume:

Pflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, StU 20 - 25 cm

- Feldahorn - *acer campestre*
- Bergahorn - *acer pseudoplatanus*
- roter Hartriegel - *cornus sanguinea*
- Winterlinde - *tilia cordata*

Heckengehölze für Einfriedungen (Schnitthecke) und freiwachsende Laubhecken

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind. 3 bis 5 Grundtriebe:

- Feldahorn - *acer campestre* (Heckenpflanzen für Schnitthecke als Einfriedung)
- Hainbuche - *carpinus betulus* (Heckenpflanzen für Schnitthecke als Einfriedung)
- Kornelkirsche - *cornus mas*
- roter Hartriegel - *cornus sanguinea*
- Liguster - *ligustrum vulgare* (Heckenpflanzen für Schnitthecke als Einfriedung)
- Haselnuss - *corylus avellana*
- gemeine Heckenkirsche - *lonicera xylosteum*
- schwarzer Holunder - *sambucus nigra*
- Hybr. Flieder in Sorten - *syringa vulgaris*
- wolliger Schneeball - *viburnum lantana*

Textliche Hinweise

0.1 Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern:

1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Für eventuelle Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- 0.2 Bauliche Anlagen sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt. Wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden (§ 37 WHG). Es wird empfohlen Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen. Mit zeitweise hohen Grundwasserständen und Schichtenwasser bis nahe an die Geländeoberkante muss gerechnet werden. Bauliche Anlagen im Erdreich sollten daher fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

0.3 Immissionsschutz

Es wird empfohlen die Oberflächen der Fahrgassen und der Gebäudezufahrten asphaltiert auszuführen.

0.4 Schutz von Gehölzen

Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

0.5 Artenschutz

Gebäudebrüter / Fledermäuse: Aufgrund des Abrisses vorhandener/älterer Gebäude können Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG betroffen sein. Seitens des Maßnahmenträgers ist vor Abrissbeginn eigenverantwortlich zu klären, ob Gebäudebrüter oder Fledermäuse vorhanden sind.

0.6 Zugänglichkeit von DIN-Vorschriften, Normblättern, Richtlinien etc.:

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungs- und Grünordnungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind im Rathaus der Stadt Mainburg (Rathaus, Marktplatz 1-4, 84048 Mainburg, Zimmer Nr. 4.03) während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

