

BEBAUUNGSPLAN

3. AUSFERTIGUNG

M = 1:10000

SANDELZHAUSEN — „BREITENRAIN“

STADT MAINBURG
LANDKREIS KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 26.7.82 bis 27.8.82 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 14.7.82 ortsüblich durch Anschlag und Presse bekanntgegeben.

2. AUSLEGUNG

22.12.82 - 24.1.83

10.12.82 (Bekanntm.)

3. AUSLEGUNG

1.6. - 1.7.1983

24.5.83 (Bekanntm.)



..... MAINBURG, den 24.3.83

.....
1. Bürgermeister

Die Stadt Mainburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.7.1983 8.3.1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 Bay.B.O. als Satzung beschlossen.



..... MAINBURG, den 24.3.83

.....
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 3.5.1983 WA-610 gemäß § 11 BBauG mit § 6 Abs. 3 BBauG genehmigt.



..... kelheim, den 3.5.1983

.....
T. A. Wagner

Regierungsdirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 14.10.83 ortsüblich in der Hallertauer Zeitung und an der Amtstafel bekanntgegeben. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.



..... MAINBURG, den 17.10.83

.....
1. Bürgermeister

PLANUNG:

geändert am 30.6.1982

geändert am 18.11.1982

„ am 8.2.1983 Ecker

STADTBAUAMT MAINBURG
MAINBURG, DEN 4.3.1982

.....
Ecker

(ECKER)STADTBAUMEISTER

GEZ. KÖGL

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Festsetzungen nach § 9 BBauG

- 0.1 bauweise
- 0.11 bei freistehenden Einzelhäusern - offen -
- 0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
- 0.21 bei Einzelhausgrundstücken 500 qm
- 0.3 FIRSTRICHTUNG
- 0.31 falls Firstrichtung festgelegt verläuft diese parallel zum Mitteltrieb unter Ziff. 2.1, 2.2, 2.3.

Festsetzungen nach Art. 107 BayBO

(Außere Gestaltung der baulichen Anlagen)

- 0.4 EINFRIEDUNGEN (für die planlichen Festsetzungen der Ziff. 2.1 - 2.3)
- 0.41 Straßenseitig: Vertikaler Holzlattenzaun oder Ähnliches, exakt 1,00 m. Sockel generell in Sichtbeton max. 0,10 m über Gebsteig bzw. StraßenOK. Es sind ruhige Farbtöne zu verwenden.
- 0.42 Gartenseitig: Drahtmaschenzaun mit Rundrohrpfählen \varnothing max. 4 cm auf eine Höhe von 1,20 m, gemessen über GOK (fertiges Gelände). Farbton zink.
- 0.43 Sockel: Sockel max. 20 cm über GOK (fertiges Gelände), Breite straßenseitig 25 cm, gartenseitig 15 cm.
- 0.44 Gartentore: Vor Garageneinfahrten sind nur zulässig, wenn die Garagenvorderseite sich mehr als 10 m vor 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, Dachabdeckung 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 vorgesehen 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 Doppelreihengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Dachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Im Bereich der Böschungen und des schrägen Geländes sind diese Garagen wo nötig in Hangschräbungen teils einzuböschern, oder als Unterflurgaragen auszubilden.

0.6 GEBAUDE Bei E + U sind soweit bautechnisch möglich Kellergaragen zulässig.

0.61 Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1:

U+E	Dachform:	Satteldach 32 - 36° (Walmdach 24-28°)
	Dachdeckung:	Pfannen
	Kniestock:	bis max. 50 cm
	Ortsgang:	Überstand 20 - max. 50 cm
	Traufe:	Überstand 20 - max. 70 cm
	ROK EG:	max. 0,50 m ü. OK fert. Straße bzw. Fußweg, ausgehend von der endgültigen Höhe am Gebäudeeingang bzw. Einfahrt.
	Stockwerkshöhe:	2 x (2,75 bis max. 3,00 m) = Höhe OK Fußboden EG

0.62 Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.2:

E+1	Dachform:	Satteldach 32 + 36° (Walmdach 24-28°)
	Dachdeckung:	Pfannen
	Kniestock:	bis max. 30 cm
	Ortsgang:	Überstand 20 - max. 50 cm
	Traufe:	Überstand 20 - max. 50 cm
	ROK EG:	wie bei Ziff. 0.61

0.63 Den im Bebauungsplan nächstliegenden landwirtschaftlichen Betrieben werden keine Auflagen bezüglich des Immissions- und Emissionsgesetzes entstehen, soweit gesetzliche Richtwerte nicht überschritten werden. Mit Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben ist aber zu rechnen.

0.64 Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.3:

E+DG	Dachform:	Satteldach 36 - 38°
	Dachdeckung:	Pfannen
	Kniestock:	bis max. 80 cm
	Ortsgang:	Überstand 20 - max. 50 cm
	Traufe:	Überstand 20 - max. 50 cm
	ROK EG:	wie bei Ziff. 0.61

0.65 Wegen Rückstau in den Abwasserkanälen müssen bei den Hausanschlüssen Rückstauklappen gemäß DIN 1986 eingebaut werden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

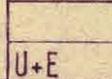
1.00 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

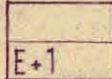
1.1  Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

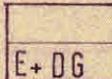
 Mischgebiet § 6 BauNVO

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 möglich) GRZ = 0,4
GFZ = 0,8

2.2  Erdgeschoß und 1. Obergeschoß (Dachgeschoßausbau beschränkt zulässig Rücksprache Kreisbauamt) GRZ = 0,4
GFZ = 0,8

2.3  Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß GRZ = 0,4
GFZ = 0,8

3.00 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1  Baugrenze

4.00 BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF entfällt

5.00 FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ORTLICHEN HAUPTVERKEHRSWEGE

5.1  Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
 Hauptverkehrswege

5.2  Sichtdreiecke: Innerhalb dieser darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

6.0 VERKEHRSPFLÄCHEN

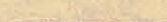
6.1  Straßenverkehrsflächen, Gehsteige und Parkstreifen (mit Angabe der Ausbaubreite)

6.2  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

 Umformerstation bestehend  Umformerstation geplant

8.0 FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENSANLAGEN UND LEITUNGEN

8.1  Trinkwasserversorgung unter Betriebsdruck von 4 bar ab Höhenlinie 450 U.N.N.

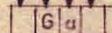
9.0 GRÜNFLÄCHEN

9.1  Öffentliche Grünfläche  Private Grünfläche

9.2  Zu pflanzende Bäume und Sträucher (bodenest. Arten)

10.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

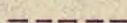
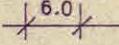
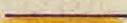
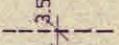
10.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

10.2  Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

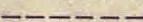
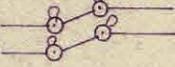
10.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs d. Bebauungspl.

PLANLICHE HINWEISE

11.00 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

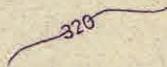
- 11.1  Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
- 11.2  Ortstafel
- 11.3  Garagendurchfahrt
- 11.4  Hauseingang
- 11.5  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu vermessung)
- 11.6  Maßzahl
- 11.7  Grundstücksnummerierung
- 11.8  öffentl. Fuß- und Erschließungswege
- 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 - Firststr.)
- 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 Weg, 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 **810** Flurstücksnummern

- 12.9.3  Zu schützender Baumstand und Sträucher

12.9.4 In den privaten Grundstücken ist je 300 qm Grundstückfl. mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Standort ist beliebig, jedoch mindestens ein Laubbaum in Straßennähe.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1:5000

