

STADT MAINBURG

Stadt Mainburg - Landkreis Kelheim

Regierungsbezirk Niederbayern

- 1. Aufstellungsbeschluß ( § 2 Abs. 1 BauGB ) 14.6.94
- 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ( § 2 Abs. 1 BauGB ) 9.7.94
  - a) Amtstafel 7.7. - 11.7.94
- 3. Bürgerbeteiligung 7.9.94
- 4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange ( § 4 Abs. 1 BauGB ) 6.7.94
- 5. Billigungsbeschluß 13.9.94
- 6. Bekanntmachung der Auslegung
  - a) Zeitung 13.10.94
  - b) Amtstafel 12. - 26.11.94
- 7. Auslegungszeit 24.10.94 - 25.11.94
- 8. Abwägungsbeschluß 6.12.94
- 9. Satzungsbeschluß ( § 10 BauGB ) 6.12.94
- 10. Genehmigung  
 Das LRA KEH hat mit Bescheid Nr. IV 1-610 vom 09.03.1995 Kelheim, 09.03.1995  
 den Bebauungsplan genehmigt Landratsamt  
 Die Genehmigung ist am 5.A.  
 ortsüblich bekannt gemacht worden. Kühn, Reg.-Rat 2.A.
- 11. Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten 22.3.1995  
 ( Anschlag an die Amtstafel )



Mainburg, den 12.4.1995  
 2. Bürgermeister

INGENIEUR- U. PLANUNGSBÜRO  
 Planung: **MARTIN HUBER**  
 DIPL. ING. FÜR BAUWESEN  
 BAHNHOFSTR. 24  
 84048 MAINBURG  
 TELEFON 08751 / 40 44  
 TELEFAX 08751 / 40 47  
 DIPL. ING. MARTIN HUBER  
 Mainburg den 25.05.1994 GEÄ: 05.10.1994

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzung nach § 9 BauGB



- o.1 Bauweise - offen
- o.2 Mindestgrösse der Baugrundstücke ca. 600qm
- o.3 Firstrichtungen

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichen unter Ziff. 2.1

Festsetzungen nach Art. 98 Bay Bo

- o.4 Einfriedung [ siehe auch Grünordnung ]

Art: strassenseitig: offene Vorgärten, soweit mögl. bzw. senkr. Holzlattenzaun  
nachbarseitig: verzinkter Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Gehölzen (siehe Grünordnung)

Höhe: max. 1,20m

- o.5 Garagen und Nebengebäude

o.51 Garagen dürfen ausser in den hierfür besonders festgesetzten Flächen, auch in den sonstigen ausgewiesenen, überbaubaren Flächen errichtet werden.  
Die max. Baulänge an der Grundstücksgrenze darf 7m nicht überschreiten.

o.52 Der gesetzliche Stauraum (5m Tiefe) sowie die Hauszugänge in einer Breite von 1,50m können befestigt werden.  
Darüberhinausgehende Flächen der Garagenzufahrt sind in wasserdurchlässiger Form zu erstellen, wobei die Fahrspuren (je 40cm breit) befestigt werden können

o.53 zulässig Garagen und Nebengebäude in direktem Zusammenbau mit dem Hauptgebäude

o.54 Dachform: Satteldach 16° - 25° bzw. 38-45° [ dem Haupthaus angeglichen ]  
sonstige Festsetzungen siehe unter o.61

- o.6 Gebäude

o.61 zu den planlichen Festsetzungen

Ziff. 2.1

Dachform: Satteldach 38°-45°

Dachdeckung: Biber oder Pfannen naturrot, ziegelrot, rotbraun

Dachgaupen: je Dachfläche max. 2 stehende Gaupen a' 1,40 qm Frontfläche

Ortgang: 0 - 0,20m [ kann an einer Giebelseite um Balkonbreite vergrössert werden, wenn im Bereich der Vorderkante Holzstützen durchgezogen werden ].

Traufe: 0,20 - 0,40m

Sockel: kein sichtbarer Sockel, im Regelfall keine sichtbaren Kellerfenster, FOK. EG max. 2 Eingangsstufen ü. fertigem Gelände.

Kniestock: max. 0,75 OK. Rohdecke bis UK Pfette

o.62 zulässig sog. Zwerchgiebel mit Breite max. 1/4 der Hauslänge des Hauptgebäudes, max. 1,00m über die Hausflucht vorspringend

o.63 Bei Wintergärten bis max. 10qm darf die Baugrenze überschritten werden.

## o.7 Verkehrsflächen

### o.71 Erschliessungsstrassen

Strassenbreite 4.50m, zusätzlich Grünstreifen 2.25 m und Gehweg 1.75m.

## o.8 Wasserentsorgung

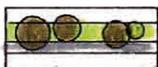
o.81 Je Grundstück dürfen nur 30 qm befestigte Fläche vor den Garagen angelegt werden, um eine maximale Versickerung zu erreichen.

o.82 Alle Bauvorhaben müssen gegen Hang- u. Schichtenwasser gesichert sein.

# GRÜNORDNUNG

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

2.25  
\*\*\*  
175



OFFENTLICHER GRÜNSTREIFEN MIT FUSSWEG



BAUME 1. ORDNUNG ZU PFLANZEN



BAUME 2. ORDNUNG ZU PFLANZEN



STRAUCHER

## PFLANZVORGABEN FÜR OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN U. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT

### PFLANZSYMBOLE BAUME 1. ORDNUNG

- A AESCULUS HIPPOCASTANEUM ( ROSSKASTANIE )
- F FAGUS SYLVATICA ( BUCHE )
- Q QUERCUS ROBUR ( STIELEICHE )
- T TILIA CORDATA ( WINTERLINDE )

### PFLANZSYMBOLE BAUME 2. ORDNUNG

- o OBSTBAUME
- p PRUNUS AVIUM ( VOGELKIRSCHEN )
- s SORBUS AUCUPARIA ( VOGELBEERE )

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

### PFLANZGRÖSSEN:

BAUME 1. ORDNUNG: H. 3.v 18/20, bzw. Sol.-Stb. 4.v B 200-300, H. 350-400 STU 16/20  
BAUME 2. ORDNUNG: H. 3.v 16/18, bzw. Sol. 3.v 350/400

### STRAUCHPFLANZUNGEN:

#### HEISTER:

Anteil: 4% Der Gesamtzahl je Pflanzgruppe.

Grösse: 2.v 250/300

Arten:

- Acer campestre ( Feldahorn )
- Alnus glutinosa ( Schwarzerle )
- Prunus avium ( Vogelkirsche )
- Carpinus betulus ( Hainbuche )

#### STRAUCHER:

Grösse: 2.v. oB 80/100-100/150 ( je nach ART )

Pflanzungen im 1.25m-Raster versetzen.

Arten ( dahinter Anteile in % )

- |                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Cornus sanguinea ( Hartriegel )       | 8  |
| Corylus avellana ( Hasel )            | 8  |
| Crataegus monogyna ( Weissdorn )      | 30 |
| Euonymus europaeus ( Pfaffenhütchen ) | 8  |
| Prunus spinosa ( Schlehdorn )         | 8  |
| Rosa canina ( Hundsrose )             | 10 |
| Salix caprea ( Salweide )             | 8  |
| Sambucus nigra ( Schwarzer Holunder ) | 8  |

Innerhalb betroffener Hausgärten können bis zu 50% Ziersträucher beigemischt werden

#### BODENDECKENDE PFLANZUNGEN:

Hierzu sind folgende Arten zu verwenden:

Rubus odoratus	( Zimt-Himbeere )
Vinca minor	( Immergrün )
Hedera helix	( Efeu )
Cotoneaster salicifolius	( Herbstfeuer )

#### EINFRIEDUNGEN:

Privatgrundstücke zu öffentlichen Flächen bzw. Aussenbereich:

Latten- bzw. Staketenzaun, Lattung senkrecht.

Sockel - gleich welcher Art - sind nicht zulässig

Privatgrundstücke zu Privatgrundstücke:

Zusätzlich sind hier beidseitig bepflanzte bzw. berankte Maschendrahtzäune zulässig

#### ÖFFENTLICHE ANGER UND WIESEN:

Diese Flächen sind mit einer Wiesenmischung anzusäen und 2-3 mal jährlich zu mähen.

#### GESTALTUNG DER HAUSGARTEN:

Je 200 qm private Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen. Es sind hier vor allem traditionelle Hausbäume zu verwenden.

Zusätzlich können andere heimische Bäume und Obstbäume gepflanzt werden.

Der Anteil an heimischen Sträuchern ist auf mind. 50% z. halten

Rasenflächen sollten nicht mehr als 50% der Freiflächen in Anspruch nehmen.

Angrenzend an öffentliche Flächen und Randbereich zur freien Landschaft sind Hecken aus Fichten und Thujen nicht zulässig.

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung: Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser mit max. 4 Wohnungen

1.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO GFZ: 0,6  
GRZ: 0,4

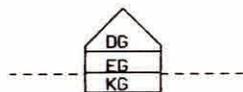
2. Mass der Baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Haustypen Beschreibung im Anschluss.  
Anzahl der Zulässigen Wohneinheiten.  
Stellplatzbedarf 1.5/WE.

2.2 Mehrfamilienhaus mit Satteldach E + I + DG  
Traufhöhe max. 6.50m im Mittel ab natürlichem bzw. von der  
bauaufsichtlichen Behörde festgelegtem Gelände.  
Dachneigung 42°



2.3 Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohnungen



Geschosshöhe: EG: 2.90m  
KG: 2,60m  
Dachgeschoss ausgebaut

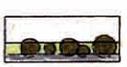
Max. Hausbreite 12.00m  
Verhältnis Breite zu Länge nicht unter 1:1,3

3. Baugrenzen

3.1  Baugrenze

3.2 sogen. Wintergärten und dergl. untergeordnete Bauteile in Stahl-Glas-  
konstruktion oder Holz-Glas-Konstruktion können über die  
festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.  
Sie sind unter der durchlaufenden Dachtraufe des Hauptgebäudes  
mit flacher Dachneigung anzusetzen.

4. Verkehrsflächen

4.1  Erschliessungsstrasse mit Grünstreifen  
und Fussweg



5. FUHRUNG DER VERSÖGUNGSLEITUNGEN:

Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung: Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser mit max. 4 Wohnungen

1.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO GFZ: 0,6  
GRZ: 0,4

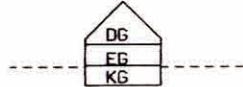
2. Mass der Baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Haustypen Beschreibung im Anschluss.  
Anzahl der Zulässigen Wohneinheiten.  
Stellplatzbedarf 1.5/WE.

2.2 Mehrfamilienhaus mit Satteldach E + I + DG  
Traufhöhe max. 6.50m im Mittel ab natürlichem bzw. von der bauaufsichtlichen Behörde festgelegtem Gelände.  
Dachneigung 42°



2.3 Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohnungen



Geschosshöhe: EG: 2.90m  
KG: 2,60m  
Dachgeschoss ausgebaut

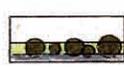
Max. Hausbreite 12.00m  
Verhältnis Breite zu Länge nicht unter 1:1,3

3. Baugrenzen

3.1  Baugrenze

3.2 sogen. Wintergärten und dergl. untergeordnete Bauteile in Stahl-Glas-konstruktion oder Holz-Glas-Konstruktion können über die festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.  
Sie sind unter der durchlaufenden Dachtraufe des Hauptgebäudes mit flacher Dachneigung anzusetzen.

4. Verkehrsflächen

4.1  Erschliessungsstrasse mit Grünstreifen und Fussweg

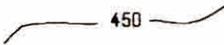


# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

## 1. Kennzeichnungen

- 1.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung.

## 2. Kartenzeichen

- 2.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 2.2  Wohngebäude best.
- 2.3  Nebengebäude best.
- 2.4  Höhenlinien
- 2.5  $\frac{917}{2}$  Flurstücknummer
- 2.6  Parzellennummer

Planunterlagen: Amtliche Lagepläne,  
zur genauen Massentnahme nicht geeignet.

# ZEICHENERKLÄRUNG ZUR GRÜNORDNUNG



Wiese



Private Grünfläche

