

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"UNTERWANGENBACH"
IN UNTERWANGENBACH, STADT MAINBURG

M 1:1000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



ÜBERSICHT AUSGLEICHSLÄCHE FLUR NR. 1262/2 M 1:2000



I) PLANISCHE FESTSETZUNGEN

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "UNTERWANGENBACH"

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNO
Ausnahme gemäß §4 Abs. 3 unzulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

3. BAUWEISE UND BAUGRENZE



Offene Bauweise



Baugrenze



Baulinie



Wohnhaus mit vorgeschlagener Firstrichtung
Doppelhausbebauung ist unzulässig, außer bei Parz. 9 + 10.



Garage bzw. Nebengebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung

4. VERKEHRSFLÄCHE

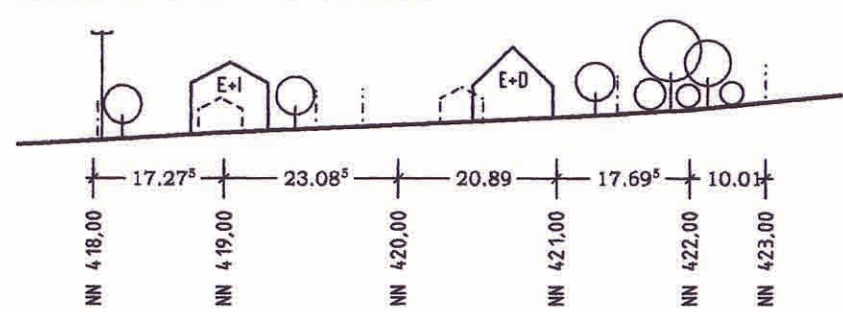


Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m.
einschließlich niveaugleichem Gehweg (Breite ca. 1,50 m).

SCHNITT A-A M 1:1000



5. GRÜNFLÄCHE



zu pflanzende öffentliche Bäume



zu pflanzender Hausbaum



6-reihige Bepflanzung als Abschirmung zum best. Hopfgarten



zu pflanzender Strauch



best. Strauch



öffentliche Grünfläche mit Neupflanzung



öffentl. Grünfläche



private Grünfläche



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
(Ausgleichsfläche - abschirmende Grünfläche zum Hopfgarten)

II) PLANISCHE HINWEISE

6. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN



Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksteilung



best. Flurnummern



best. Wohngebäude



best. Nebengebäude



Parzellierung



best. Hopfgarten

III) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. WOHNENGEBAUDE

Firstrichtung: Parallel zur Längsrichtung des Gebäudes, parallel oder senkrecht zur Straßennachse, bei zusammengebaute Wohnhaus mit der Garage ist die Firstrichtung der Garage senkrecht zum Wohnhaus möglich.

Dachform: Satteldach

Dachneigung: E + DG : 42° - 48°
E + I : 22° - 28°, außer bei Parz. 13 : nur 22°

Dachgauben: nur bei E+DG zulässig, max. 2 Gauben je Dachfläche, Breite der Dachgauben je Dachfläche : max. 1/3 der Gebäudelänge des Wohnhauses.

Zwerggiebel / Erker: nur bei E+DG zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind, d.h. Breite max. 1/3 der Wandlänge des Wohnhauses.

Dachaufbauten: Turmartige Dachaufbauten (Spitztürmchen sind unzulässig).

Socket: Sichtbarer Putzansatz, max. 0,30 m ab fertigem Gelände, Gemessen am höchsten Geländepunkt am Wohngebäude.

Dachüberstand: max. 0,60 m an Ortsgang und Traufe zulässig
max. 0,20 m über Balkonvorderseite

Wandhöhe: bergseitig max. 4,20 m bei E + DG, gemessen ab natürlichem Gelände
bergseitig max. 6,30 m bei E + I, gemessen ab natürlichem Gelände
bergseitig max. 6,00 m bei E + I (nur Parz. 13) gemessen ab natürl. Gelände

Geschossigkeit: E + DG max. II Vollgeschosse zulässig
E + I max. II Vollgeschosse zulässig

Abstandsflächen: Unabhängig von den planlichen Festsetzungen wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO angeordnet.

Aufschüttungen und Abgrabungen: Zulässig sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 0,75 m.

8. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE (§ 14 BauNO)

- Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Firstrichtung dem Hauptgebäude anzupassen, Dachneigung max. 22° bzw. 28°.

- Zwischen Garagator und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,00 m frei gehalten werden (Stauraum als Garagenzufahrt).

- Garagen sind als genehmigungsfreie Grenzbebauung innerhalb der festgelegten Baugrenzen (Bau- fenster) zulässig.

- Die Garagenzufahrten müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (bevorzugt Pflaster mit Rasenfuge) gepflastert werden.

- Garagenlängen an der Grundstücksgrenze max. 8,00 m.

9. ENFRIEDUNG

Straßenseitig Holzzaun max. 1,00 m hoch, gemessen ab OK -Straße bzw. OK-Gehweg, zwischen den Grundstücken Maschendrahtzaun max. 1,00 m Höhe, Bei seitlicher und rückwärtiger Begrenzung ist ab OK Gelände zu messen. Stützmauern und Zaunsockel an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

10. ZAHL DER WOHNHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

II. STELLPLATZBEDARF

Richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg. Im Moment treffen 2 Stellplätze je Wohneinheit zu.

12. AUSGLEICHSLÄCHE (Flur Nr. 1343 TIFL und 1262/2, Gmk Lindkirchen)

Oberbodenabtrag im Bereich der Extensivgrünflächen.
Mähzeitpunkt nicht vor dem 15.06. jeden Jahres, 3 Mähgänge pro Jahr, Schnittgut entfernen.
Nach 10 Jahren sind nur noch 2 Mähgänge pro Jahr erforderlich.
Das Ausbringen von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
Die Ausgleichsfläche darf nicht umzäunt werden.
Auf der Fläche dürfen keine dauerhaften Freizeitanlagen errichtet oder gärtnerische Nutzung betrieben werden.
Die Anlage von Entwässerungsanlagen oder die Errichtung baulicher Anlagen sind nicht zulässig.
Änderungen an dem Gestaltungs- und Pflegekonzept sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ausschließlich aus naturschutzfachlichen Gründen möglich.

IV) TEXTLICHE HINWEISE

13. ABWASSERBESEITIGUNG

- Das Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern z.B. über Sickerschächte. Überlauf bzw. nicht versickerfähiges Regenwasser muss über den Regenwasserkanal direkt der nächsten Vorflut zugeleitet werden. Die Anlage von Regenwasserzisternen für die Dachentwässerung wird empfohlen.

- Mit Hang- und Schichtenwasser ist im Baugebiet zu rechnen.
Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern.

- Das Abwasser aus dem geplanten Gebiet muss gemäß den heutigen Technischen Anforderungen (ATV - Arbeitsblatt A128) der Kläranlage zugeführt werden.

- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezugsfertigkeit an die öffentliche Be- und Entwässerung angeschlossen werden.

14. ABFALLWIRTSCHAFT

- Die Abfallgefäße der Parzelle 5, 8 und 9 müssen am Abfuhrtag am Wendehammer bereitgestellt werden.

15. BODENDECKUNGSMAßNAHMEN

Sollten bei den Erschließungsmaßnahmen bzw. Hochbauarbeiten unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muß die zuständige Dienststelle umgehendst davon unterrichtet werden.

VI) GRÜNORDNUNG

16. GESTALTUNG DER HAUSGARTEN

- Je 200 qm private Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen (vorgeschlagene Arten siehe Pflanzenliste Pkt. 19). Der Anteil an heimischen Sträuchern im Übergangsbereich zur "freien Landschaft" muss mindestens 50% betragen (Arten siehe Pkt. 18 - Sträucher).

17. PRIVATE ORTRANDENGRÜNUNG

- Je 2qm ist ein Gehölz zu pflanzen und zusätzlich pro Bauparzelle ist in diesem Streifen mind. 1 Groß- oder Kleinbaum zu pflanzen (Gehölzarten siehe Pflanzenliste).

18. ABSCHIRMUNG ZUM HOPFGARTEN

- Am privaten Grüntreifen der Parzellen 1 - 5 muss eine 6-reihige Bepflanzung als Abschirmung zum Hopfgarten erstellt werden.
siehe Tabelle zur Bepflanzung:

Größtbäume:	Sträucher:
- Quercus robur (Stieleiche)	- Corylus avellana (Wald - Hasel)
- Tilia cordata (Winterlinde)	- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Acer platanoides	- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Fraxinus excelsior	- Euonymus europaeus (Hoffenbüchchen)
Pflanzqualifikation: Hochstamm 3 x v, mit Ballen, StU mindestens 16/18	- Ligustrum vulgare (Geme. Liguster)
Kleinstbäume / Großsträucher:	- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Salix caprea (Salweide)	- Prunus spinosa (Schlehdorn)
- Acer campestre (Feldahorn)	- Rosa canina (Hundsrose)
Pflanzqualifikation: Solitärsträucher 3 x v, mit Ballen, Höhe 150/200	Pflanzqualifikation: Sträucher 2 x v, Höhe 60/100

Größtbäume:	Sträucher:
- Quercus robur (Stieleiche)	- Corylus avellana (Wald - Hasel)
- Tilia cordata (Winterlinde)	- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Acer platanoides	- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Fraxinus excelsior	- Euonymus europaeus (Hoffenbüchchen)
Pflanzqualifikation: Hochstamm 3 x v, mit Ballen, StU mindestens 16/18	- Ligustrum vulgare (Geme. Liguster)
Kleinstbäume / Großsträucher:	- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Salix caprea (Salweide)	- Prunus spinosa (Schlehdorn)
- Acer campestre (Feldahorn)	- Rosa canina (Hundsrose)
Pflanzqualifikation: Solitärsträucher 3 x v, mit Ballen, Höhe 150/200	Pflanzqualifikation: Sträucher 2 x v, Höhe 60/100

19. PFLANZEN FÜR HAUSGARTEN (Artenvorschläge)

Bäume:	Sträucher:
- Acer platanoides (Spitzahorn)	- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Juglans regia (Walnuss)	- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Quercus robur (Stieleiche)	- Corylus avellana (Haselnuss)
- Tilia cordata (Winterlinde)	- Ribes alpinum "Schmidt" (Alpenjohannisbeere)
- Acer campestre (Feldahorn)	zierstrauch in verschiedenen Arten
- Sorbus aucuparia (Eberesche)	z.B. Philadelphus, Forsythien, Ribes, Weigela, Spiraea usw.
- Crataegus laevigata (Rothorn)	Pflanzqualifikation: Sträucher 2 x v, Höhe 60 bis 100 cm
- Capinus betulus (Hainbuche)	Obst, Halb- oder Hochstämme
	Pflanzqualifikation: Hochstamm 3 x v, StU mind. 14/16
	Obstbäume Hoch- oder Halbstamm 2 x v, StU 12/12

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000
"UNTERWANGENBACH"
- farbig -

STADT MAINBURG REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	04.06.2002
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	
a) Zeitung	14.12.2002
b) Amtstafel	14.12.2002
3. Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	19.12.2002
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	02.01.2003
5. Billigungsbeschluss	29.04.2003
6. Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
a) Zeitung	31.05.2003
b) Amtstafel	12.07.2003
7. Auslegungszeit	10.06.2003 - 11.07.2003
8. Abwägungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)	29.07.2003
9. Nach Ergänzung nochmalige Beteiligung (§ 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB)	25.08.2003 - 19.09.2003
10. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	21.10.2003
11. Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit dem Bescheid vom 03.12.2003 Nr. 14-610 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.	

Kelheim, 03.12.2003
Landratsamt Kelheim
Egger, 1. Bürgermeister
Mainburg, 14.12.2003
Haller-auer Zeitung / Amtstafel
Bekanntmachung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
15.12.2003
Mainburg, 16.12.2003
Egger, 1. Bürgermeister
Planung:
Mainburg, 10.10.2002/Ho.
Gez.: 05.11.2002, 29.04.2003
Gez.: 24.07.2003/Ho.
Huber Martin (Dipl. Ing. für Bauwesen), Regensburgerstr. 24, 84048 Mainburg
Tel.: 08751/86 80-0, Fax.: 08751/86 80-60, e-mail: huber@ing-huber.com
Als Planungsunterlagen wurden zwei Kartorien der Vermessungsämter im Maßstab M 1:1000 verwendet für Maßstabsentwurf nur bedingt geeignet! Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planstellers gestattet.