BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

MITTERWEG/SCHLEISSBACHERSTRASSE
DECKBLATT NR. 03

STADT	MAINBURG
LANDKREIS	KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Stadt Mainburg
erlässt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG i.d.F. vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, S. 2), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Gesetz zur Änderung des Kommunalrechts vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272), sowie Art. 91 Abs. 3 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 58 3. Aufhebungsgesetz vom 07.08.2003 (GVB. S. 497) diesen Bebauungsplan "Mitterweg/Schleißbacherstraße-Deckblatt Nr. 03" als Satzung.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Neustadt 449 84028 Landshut Fon 0871. 61091 Fax 0871. 630664 info @ KomPlan-Landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski F. Bauer
Planungsträger	Stadt Mainburg Marktplatz 1-4 84048 Mainburg
Maßstab	Lageplan M 1 : 500
Stand	14.03.2006

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER K.d.ö.R. LANDSCHAFTS-ARCHITEKTIN BYAK 178 948

Bearbeitung	21.08.05	Nie
Geändert Anlass:		
§ 4 Abs. 1 BauGB	20.09.05	Nie
§ 4 Abs. 2 BauGB	13.12.05	Nie
§ 4 Abs. 2 BauGB	14.03.06	Nie
Projekt Nr.		
05-0221_BBP_D		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB):

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB):

2.1 Zulässige Grund- bzw. Geschossfläche:

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
MI	max. 0,4	max. 0,8

2.2 Zahl der Vollgeschosse:

max. 3 Vollgeschosse zulässig

Bauweise:
- Haus 1 - Erdgeschoss und 2 Obergeschosse
- Haus 2 - Erdgeschoss und 2 Obergeschosse
- Haus 3 - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
- Haus 4 - Erdgeschoss und 2 Obergeschosse
- Haus 5 - Erdgeschoss und 2 Obergeschosse
- Haus 6 - Erdgeschoss und 2 Obergeschosse

2.3 Höhe baulicher Anlagen:

2.3.1 Wandhöhe

Wohn-/Büro-/Geschäftsgebäude:	Haus 1-2:	max. 9,00 m
	Haus 3:	max. 6,00 m
	Haus 4-6:	max. 9,50 m
Garagen/Carports/Nebengebäude:		max. 3,00 m
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO:		max. 2,50 m

Definition:
Zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB):

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB):

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Diese hat allerdings parallel bzw. senkrecht zu den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zu erfolgen.

5 ANZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB):

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus - Haus 1	max. 3 WE
Einzelhaus - Haus 2	max. 3 WE
Einzelhaus - Haus 3	max. 2 WE
Einzelhaus - Haus 4	max. 5 WE
Einzelhaus - Haus 5	max. 6 WE
Einzelhaus - Haus 6	max. 6 WE

6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB):
Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen im Planungsbereich haben unterirdisch zu erfolgen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 91 BAYBO):

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen:

7.1.1 Wohn-/Büro-/Geschäftsgebäude
Haus 1-6

Dachform:	Walmdach (WD)/Zeltdach (ZD)
Dachneigung:	max. 20°
Dachdeckung:	alle harten Deckungen
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m; bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,50 m.
Dachgaupen:	unzulässig
Zwerch-/Standgiebel:	zulässig Breite max. 35% der Gebäudelänge

7.1.2 Garagen/Carports/Nebengebäude (Müll-/Fahrrad)

Dachform:	Satteldach (SD)/Walmdach (WD)/Zeltdach (ZA)/Pultdach (PD)
Dachneigung:	max. 20°
Dachdeckung:	alle harten Deckungen
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m;
Dachgaupen:	unzulässig
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig

7.1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Garten-/Geräteschuppen) sind bis zu einer Nutzfläche von max. 15,0 qm pro Grundstücksteilfläche zulässig.
Hinweis: Die hierfür erforderliche Genehmigung ist über eine isolierte Befreiung zu beantragen.

Dachform:	Satteldach (SD)/Zeltdach (ZD)/Pultdach (PD)
Dachneigung:	max 20°
Dachdeckung:	alle harten Deckungen
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m;
Dachgaupen:	unzulässig
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig

7.2 Private Verkehrsflächen:

7.2.1 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.3 Anzahl der Stellplätze:
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg. Zur Zeit sind 2 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.

7.4 Abstandsflächen:

Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen die Bestimmungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO.
Für die Bebauung mit Zubehöranlagen für Garagen/Carports/Nebengebäude der Grundstücksbereiche - Haus 5 und 6, ist nach Art. 7 Abs. 4 BayBO eine Grenzbebauung entsprechend den festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO für Garten-/Geräteschuppen können ausnahmsweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

7.5 Einfriedungen:

Art und Ausführung:	Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun
Zaunhöhe:	max. 1,00 m
	Definition:
	Zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche.
Sockel:	unzulässig

7.6 Gestaltung des Geländes:

Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 0,50 m ab natürlichem Gelände. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

GRÜNORDNUNG

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

8 NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:
Die nichtüberbaubaren, privaten Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

9 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN:
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasen- bzw. sandverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.)

10 PFLANZMASSNAHMEN:

10.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Hausgärten:
Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume gemäß der festgesetzten Mindestbaumqualität H, 3xv., m. B., StU 12-14 zu pflanzen. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Zusammen mit den, im Lageplan festgesetzten Gehölzen, ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (Winter-Linde, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Eberesche, Obst- und Nussgehölze) zu pflanzen.
Für Gehölzpflanzungen sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze wie Heckenkirsche, Haselnuss, Liguster, Wildrosen, Geißblatt etc. in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden.
Der Anteil heimischer Gehölze beträgt dabei mindestens 50 %.

10.2 Anpflanzung von Einzelgehölzen im Bereich der Haupterschließung:
Zur Gestaltung und Gliederung des Straßenraumes sind im Bereich der Erschließungsstraße insgesamt 10 Exemplare Säulen-Hainbuche, H, 4xv., m.B., StU 14-16, zu pflanzen.

11 NACHBARSCHAFTSRECHT (BGBAG):
Zu angrenzenden benachbarten Flächen, sind nachfolgende Abstände einzuhalten:
0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

12 SCHUTZ BESTEHENDER GEHÖLZE
Die Wurzelräume benachbarter Gehölze, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden, sind zu sichern und zu erhalten um die Standsicherheit nicht zu gefährden (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB).
Vor und während der Bauarbeiten sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Diese sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen.

13 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:
Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet von Elsendorf auf der privaten Grundstücksfläche Fl.Nr. 1574, Gemarkung Ratzenhofen, bereit gestellt und über Grunddienstbarkeiten dinglich gesichert.
Geplante Maßnahme:
- Schaffung eines extensiv gepflegten, grabenbegleitenden Uferschutzstreifens

TEXTLICHE HINWEISE

14 DENKMALSCHUTZ:
Bodendenkmalpflege
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landshut, mitzuteilen.

15 PFLEGE DER PFLANZUNGEN:
Die festgesetzte Pflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind, den grünordnerischen Festsetzungen entsprechend, nachzupflanzen.

16 SCHUTZ DES OBERBODENS:
Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass dieser jederzeit zu Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, Höhe 1,50m, bei Flächenlagerung 1,00m) zu lagern. Eine Einsaat mit Gründüngung ist angeraten, eine Befahrung mit Maschinen zu unterlassen.

17 LEUCHTMITTEL:
Die Verwendung natriumbedampfter Leuchmittel zum Schutze der Insekten wird angeraten.

18 FASSADEN- UND DACHBEGRÜNUNG:
Fassaden, Sichtschutz- sowie sonstige Architekturelemente sollten begrünt werden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des Deckblattes

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI Mischgebiet

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

II max. 2 Vollgeschosse zulässig - Haus 3

III max. 3 Vollgeschosse zulässig - Haus 1-2/4-6

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptbaukörper sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche, geplant

Öffentlicher Gehweg, geplant

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen:
nicht eingezäunt zur Erschließung der Grundstücksflächen.

Ein- / Ausfahrt

Hauseingang

Sichtdreiecke: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder darf die Sicht ab 0,80 m über der Fahrbahnebene durch nichts beeinträchtigt werden.

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

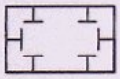
Öffentliche Grünfläche, geplant
als Flächen zum Ausgleich

Private Grünfläche, geplant
Hausgärten mit Pflanzgebot (Wiesen-/ Rasen-/ Pflanzflächen)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz, geplant
innerhalb privater Flächen

Gehölzgruppe, geplant
innerhalb privater Flächen


Umgrenzung von Flächen
zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für
Garagen, Carports, Stellplätze, Nebengebäude (Müll, Fahrrad)

geplante Bebauung

GA Garage

CP Carports

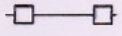
St Stellplatz

M/F Müll/Fahrrad

PLANLICHE HINWEISE

Trafostation (TS), vorhanden

320/4 Flurnummer


Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Baubestand

vorhandener Baubestand zum Abbruch vorgesehen

VERFAHRENSHINWEISE

1 Änderungsbeschluss:
Die Stadt hat in der Sitzung vom 10.05.2005 die Aufstellung des Deckblattes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.08.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.08.2005 bis 14.09.2005 durchgeführt. Zusätzlich erfolgte am 01.09.2005 eine Bürgerversammlung.

3 Beteiligung der Behörden:
Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.08.2005 bis 14.09.2005 durchgeführt.

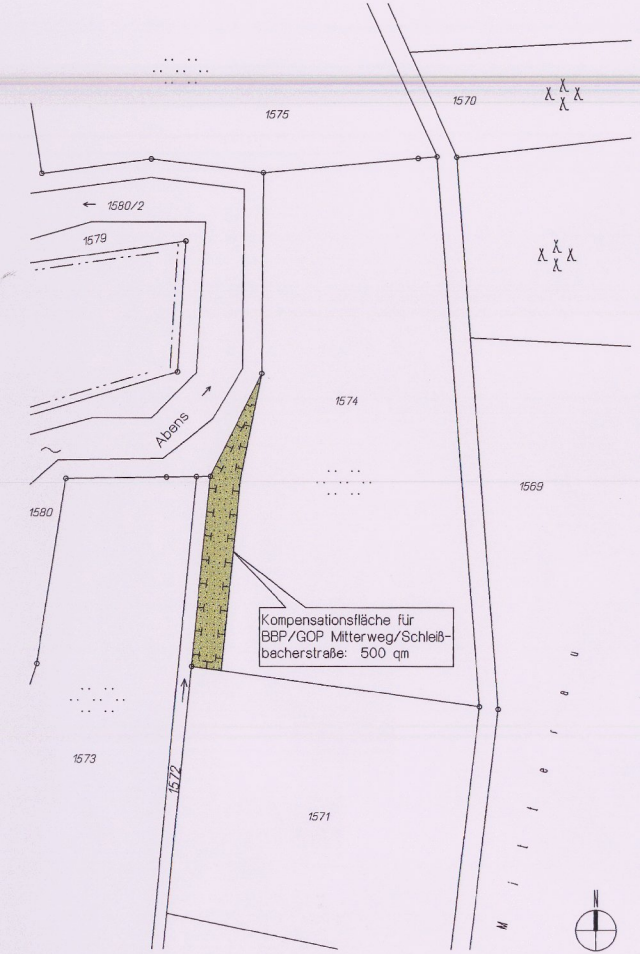
4 Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Deckblattes i.d.F. vom 20.09.2005 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2005 bis 04.11.2005 öffentlich ausgelegt.
Die 2. öffentliche Auslegung i.d.F. vom 13.12.2005 wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 28.01.2006 bis 28.02.2006 durchgeführt.

5 Satzungsbeschluss:
Das Deckblatt i.d.F. vom 14.03.2006 wurde mit Beschluss vom 04.04.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

7 Inkrafttreten:
Das Deckblatt wurde am 12.04.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Mainburg, den 18. APR. 2006

1. Bürgermeister
Eggler
1. Bürgermeister

KOMPENSATIONSFLÄCHE M 1 : 2.000