



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

MAINBURG - ALTSTADT, BEREICH - GUGGENMOOSGASSE

Landratsamt Kelheim
 Eing. 08 APR. 2021
 Az.:
 SG. Beil:

STADT
 LANDKREIS
 REGIERUNGSBEZIRK

MAINBURG
 KELHEIM
 NIEDERBAYERN

Präambel:

Die Stadt Mainburg erlässt gemäß § 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), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 0 5 7) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Mainburg – Altstadt, Bereich - Guggenmoosgasse“ als **Satzung**.

rechtsverbindliche Fassung

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom 16.12.2020 einschließlich Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung

Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m P l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-2985 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	Stadt Mainburg Marktplatz 1-4 84048 Mainburg
Maßstab	Plandarstellung M 1:500 Übersichtslageplan M 1:5.000
Stand	16.12.2020



Bearbeitung	Juni. 2020	SE
Geändert Anlass		
§ 4 Abs. 1 BauGB	Sept. 2020	SE
§ 4 Abs. 2 BauGB	Dez. 2020	SE
Projekt Nr.		
19-1193_BBP		

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

- 1 **Aufstellungsbeschluss**
Die Stadt Mainburg hat in der Sitzung vom 03.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Mainburg – Altstadt, Bereich Guggenmoosgasse" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2 **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.06.2020 hat in der Zeit vom 15.07.2020 bis 19.08.2020 stattgefunden.
- 3 **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.06.2020 hat in der Zeit vom 15.07.2020 bis 19.08.2020 stattgefunden.
- 4 **Beteiligung der Öffentlichkeit**
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 öffentlich ausgelegt.
- 5 **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 beteiligt.
- 6 **Satzungsbeschluss**
Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 16.12.2020 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.12.2020 als Satzung beschlossen.
- 7 **Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.**

Die Stadt Mainburg, den 24. März 2021

1. Bürgermeister
Helmut Fichtner

- 8 **Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am 27.03.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich in der Hallertauer Zeitung und im Internet bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Die Stadt Mainburg den 29.03.2021

1. Bürgermeister
Helmut Fichtner



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 6 und 81 BayBO

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

1.1 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO die Ziffern 1-4 und 6-7 für zulässig erklärt. Wohnungen gemäß Ziffer 7 werden zudem für allgemein zulässig erklärt.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen des § 7 BauNVO:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Versammlungsstätten mit mehr als 200 Besuchern.

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

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
MK	max. 1,0	max. 3,0

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) innerhalb des Geltungsbereiches ist den Festsetzungen im Planeintrag zu entnehmen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Gebäude bis 1 VG (Bauweise E):	max. 4,00 m
Gebäude bis 2 VG (Bauweise E+I):	max. 7,50 m
Gebäude bis 3 VG (Bauweise E+I+D):	max. 8,50 m
Gebäude bis 3 VG (Bauweise E+II):	max. 10,50 m
Gebäude bis 4 VG (Bauweise E+II+D):	max. 11,50 m

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab bestehender Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Die FFOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das bestehende Gelände zu legen.

Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die zulässige Bebauung orientiert sich dabei an den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien, Baugrenzen).

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen zulässig.

Bei einer Beseitigung von baulichen Anlagen muss ein zeitnaher Ersatzbau erfolgen.

Hinweis:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gemäß § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO entsprechend dem Planeintrag geregelt. Gebäude und bauliche Anlagen können somit nur innerhalb dieser Flächen errichtet werden.



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

22.04.2021 JM

4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

4.1.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den im Planeintrag ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen wird verwiesen.

Tiefgaragennutzungen sind zulässig, soweit es die verkehrlichen Anforderungen zulassen und die Vorschriften des Denkmalschutzes eingehalten werden.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg in der jeweils gültigen Fassung.

4.2 Abstandsflächen

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen gelten die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien) gemäß Art 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

Hinweis:

Ein Nachweis der Abstandsflächen sowie eine Abstandsflächenübernahme sind in den nachgeordneten Verfahren nicht erforderlich, sowie keine Bebauung außerhalb der Begrenzung der Baulinien bzw. Baugrenzen erfolgt.

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD)

Dachneigung: bei SD 30 - 45°
bei WD 20 - 35°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun;

Dachüberstand: unzulässig;

Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppegauern in Form von Einzelgauern; Aneinandergereihte Dachgauern, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig;

Zwerggiebel/

Standgiebel: zulässig; Breite: max. 1/4 der Gebäudelänge

Schildgiebel: Giebelfassaden als Schildgiebel ohne Dachüberstand sind zulässig;

Bauliche Anlagen in Form von Einzeltürmen oder turmartige Gebäude im Geltungsbereich sind nicht zulässig.

6.2 Alternative Energien

Aufgeständerte Modulkonstruktionen als Dachanlagen in Form von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind unzulässig.

Zulässig sind ausschließlich Anlagen, die sich strikt am Verlauf der Dachfläche orientieren für untergeordnete Nebenanlagen.

6.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den jeweiligen Gebäudefassaden zulässig und diese sind im Bereich des Erdgeschosses anzuordnen.

Freistehende Werbeanlagen, Werbestelen, sowie Fahnenmasten sind unzulässig.

Werbeanlagen mit Leuchtreklamen und Wechsellichter sowie grelle Farben sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.

Seite 4 von 13

Altstadt_Bereich_Guggenmoosgasse



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6.4 Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken im Altstadtbereich sind zu den Außenfassaden der Gebäude grundsätzlich unzulässig.

Zulässig sind diese ausschließlich im rückwärtigen Bereich der Grundstücke wie folgt:

Art und Ausführung: Metallzaun/ lebende Zäune,

Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m,

Sockel: zulässig bis max. 0,30 m ab fertigem Gelände.

6.5 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen:

Im gesamten Altstadtbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

Stützmauern:

Stützmauern sind im gesamten Altstadtbereich nicht zulässig.

Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.

Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die bestehende Geländeoberfläche.

7 DENKMAL SCHUTZ

Baumaßnahmen oder bauliche Veränderungen bei baudenkmalgeschützten Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches, sind grundsätzlich gemäß Art. 7 BayDSchG mit dem zuständigen Denkmalamt abzustimmen und bedürfen einer baudenkmalrechtlichen Erlaubnis.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Altstadtgebietes sind versickerungsfähig als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Versickerungsfähige Belagsarten sind zu berücksichtigen.

9 VERKEHRSFLÄCHEN, PARKFLÄCHEN, ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind hinsichtlich der jeweiligen Nutzung unterschiedlich auszubilden. Straßenflächen der Abensberger Straße sowie der Poststraße und der Mittertorstraße sind in Asphaltbelag zulässig. Untergeordnete Verkehrsflächen der Guggenmoosgasse sind in Pflasterbelag auszubilden.

Parkflächen sind in versickerungsfähiger Ausführung in Pflasterbelag zu errichten.

Zufahrten und Zugänge im öffentlichen Bereich sind ebenfalls im Altstadtbereich in Pflasterbelag auszubilden.

10 PFLANZMASSNAHMEN

10.1 Anpflanzung von Bäumen

Zur Begrünung des Altstadtbereiches sind auf den im Bebauungsplan zugeordneten Standorten angemessene Einzelgehölzpflanzungen vorzunehmen. Hier sind standortgerechte Gehölze gemäß Artenliste 12.1 und 12.2 zu verwenden.

10.2 Pflege der Gehölzpflanzungen

Die vorhandenen sowie geplanten Gehölze sind zu pflegen bzw. zu erhalten.

Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen sind.

11 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

22.04.2021 JM

12 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

12.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)

Acer platanoides Spitz-Ahorn

Tilia cordata Winter-Linde

und andere standortgerechte Arten.

12.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)

Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)

Acer campestre Feld-Ahorn

Corylus colurna Baumhasel

Sorbus aria Mehlsbeere

Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche

und andere standortgerechte Arten.

12.3 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Haselnuss

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche

Rosa canina Hunds-Rose

Rosa arvensis Kriech-Rose

Rosa rubiginosa Wein-Rose

Rosa corymbifera Busch-Rose

Rosa majalis Zimt-Rose

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Viburnum opulus Wasser-Schneeball

und andere standortgerechte Arten.

Seite 7 von 13



HINWEISE DURCH TEXT

22.04.2021 JM

1 PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Mainburg zur Verfügung gestellt.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 BAUGRUND

Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.

3 BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

4 DENKMALSCHUTZ

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen 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.

6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.

Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

7 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-V 43) wird verwiesen.

8 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

9 GRUNDWASSERSCHUTZ

Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung – Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAWS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Kelheim zu beteiligen.

Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

Seite 8 von 13

Allstadt_Bereich_Guggenmoosgasse

10 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreIV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfäche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldeckern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

11 HOCHWASSERGEFAHRENLAGE

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (Quelle: Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Die Darstellung des HQ_{extrem} dient in erster Linie der Information. Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen mit Überflutungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Bauwerber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen zu informieren.

Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen. Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Vils dürfen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasste Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden. Im Falle eines Hochwassers ist mit eindringendem Wasser bis zum Erdgeschoss zu rechnen.

Geeignete Schutzmaßnahmen gegen Wassereintritt sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

Im Einzelfall bedarf ein Bauvorhaben der Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut und dem Landratsamt Kelheim Abt. Wasserrecht.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Vils ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG).

12 DIN-NORMEN

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan mit 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.

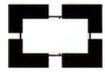
13 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 39/6 Tfl., 45, 45/2, 45/3, 45/4, 45/5, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 53/2, 53/3, 53/4, 53/5, 53/6, 53/7, 54, 56, 56/2, 58, 59, 59/1, 60, 61, 63/2, 63/6 Tfl. der Gemarkung Mainburg mit einer Fläche von 11.333 m².

14 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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



Kerngebiet (s. Ziffer 1.1)

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

Zahl der Vollgeschosse

- 1 Vollgeschoss zwingend
- 2 Vollgeschosse zwingend
- 3 Vollgeschosse zwingend
- 4 Vollgeschosse zwingend

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



Baulinie: Die baulichen Anlagen sind auf der festgesetzten Baulinie zu errichten.



Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.



Baufläche für öffentliche Parkflächen und private Stellplätze/ Garagen/ Carports/ Nebengebäude (s. Ziffer 4.1.2)

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



**Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Haupterschließung**



**Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigte Wohnstraße**



Öffentlicher Gehweg/ Geh- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie



**Private Verkehrsflächen
zur Erschließung der Grundstücke**



Einfahrt/ Ausfahrt



Öffentliche Parkflächen

Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Hochwassergefahrenfläche: HQ₁₀₀ – Grenze

Ermittlungsdatum: 03.03.2006

Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebietsgrenze (HQ₁₀₀)

Datum der Sicherung: 20.12.2013

Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de



Festgesetzte Überschwemmungsgebietsgrenze (HQ₁₀₀)

Datum der Verordnung: 08.06.1991

Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de



Hochwassergefahrenfläche: HQ_{extrem} – Grenze

Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

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



Einzelgehölz – bestehend

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 und 5, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Bauliche Maßnahmen dürfen hier nur in Abstimmung mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz sowie ausschließlich unter baudenkmalrechtlicher Genehmigung durchgeführt werden.



Bodendenkmal

Lage gemäß Bayern Atlas Plus

Aktennummer sowie Beschreibung:

D-2-7336-0060

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der historischen Marktsiedlung von Mainburg.

D-2-7336-0160

Untertägige Befunde der mittelalterlichen Marktbesetzung von Mainburg.

Sonstige Planzeichen



Firstrichtung



Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen
Hausgartennutzung

St

Stellplätze

FSt

Fahrradstellplätze

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 58/6 Flurnummer
-  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 6 Hausnummer (Beispiel)
-  Bebauung – bestehend
-  Bebauung – entfällt
-  Einzelgehölz – entfällt
-  Feuerwehr
-  Trafostation
-  Fahrtrichtung

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5.000

