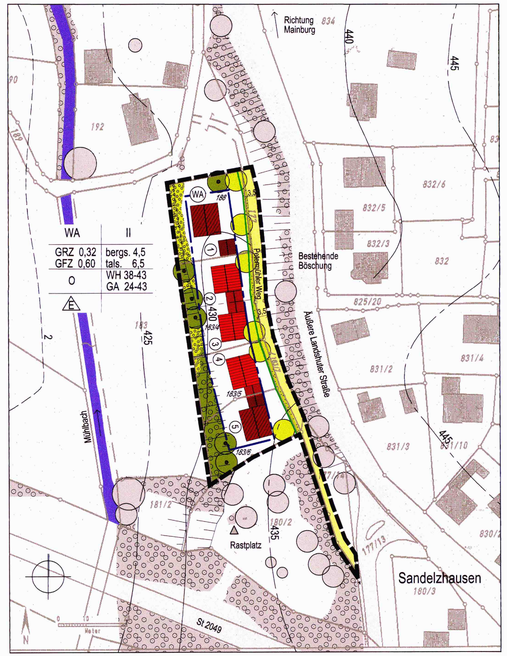
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN "PETERMÜHLE" in Sandelzhausen

Verfahren nach §13a BauGB

STADT MAINBURG



1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. GELTUNGSBEREICH

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Petermühle"

1.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

1.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.3.1. 0,60 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

1.3.2. 0,32 Grundflächenzahl als Höchstmaß

1.3.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.4. BAUWEISE UND BAUGRENZE

1.4.1. O Offene Bauweise

1.4.2. E Nur Einzelhäuser zulässig

1.4.3. Baugrenze

1.4.4.

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Wandhöhe bergseitig talseitig
Bauweise	Dachneigung
Haustyp	

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN

1.5.1. Straßenverkehrsfläche als Schotterstraße, 3,50 - 4,20 m Breite

1.5.2. Regelquerschnitt Schotterstraße

1.5.3. Straßenbegrenzungslinie

1.6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

1.6.1. Straßenbegleitgrün

1.7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

1.7.1. Zu pflanzende Bäume mit vorgeschlagener Platzierung zum Straßenraum hin. Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, STU 14-16

1.7.2. bestehende Bäume

1.7.3. zu pflanzende Sträucher als Ortsrandbegrünung auf Privatgrund, mind. 3,0 m breit

1.7.4. bestehende Sträucher

2. TEXLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. GEBÄUDE

2.1.1. Baukörper: Die Baukörper sind in klarer Form, ohne Vor- und Rücksprünge zu gestalten.

2.1.2. Firstrichtung: Die Firstrichtung ist in Nord-Süd-, bzw. in Ost-West-Richtung möglich.

2.1.3. Dachform: Es sind Satteldächer mit gleichschenkeligen Dachflächen festgesetzt.

2.1.4. Dachneigung: Wohngebäude: 38-43 Grad

2.1.5. Dachdeckung: Es sind Deckungen mit Tondachziegeln bzw. Betondachsteinen in roter Farbe zulässig.

2.1.6. Dachaufbauten: Es sind max. 2 Dachgaupen je Dachfläche mit je max. 2,0 m Außenmaß zugelassen.

2.1.7. Dachüberstände: Ortgang: max. 60 cm, Traufe: max. 70 cm

2.1.8. Wandhöhe: Bei Parzelle 2-5: bergseitig: 4,50 m U + I bzw. I + D
talseitig: 6,50 m
Bei Parzelle 1 (U+E+I): bergseitig: 5,70 m (Bestand)
talseitig: 7,70 m
angenommen in Gebäudemitte bezüglich dem natürlichen Gelände

2.1.9. Vollgeschosse: Es sind max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen.

2.1.10. Abgrabungen Aufschüttungen: Es sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis max. 1,0 m zulässig.

2.1.11. Immissionsschutz In Ruheräume sind Fenster der Schallschutzklasse 3 (VDI 2719) einzubauen.

2.2. GARAGEN

2.2.1. Baukörper: Die Garagen sind in Form und Gestalt den Wohnhäusern anzupassen.

2.2.2. Dachneigung: Garagen: 24-43 Grad

2.2.3. Stauraum: Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5 m freigehalten werden.

2.2.4. Ausfahrten: Ausfahrten aus den Grundstücken sind von jeder Bebauung und Bepflanzung über 80 cm freizuhalten. Bei Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden.

2.3. STELLPLÄTZE Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die jeweilige Satzung der Stadt Mainburg über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen.
Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze, mit mind. 1 Garagenstellplatz, nachzuweisen.
Die Lage der Garage ist entsprechend der vorgegebenen Lage im Bebauungsplan bei Parzelle 2 - 4 als Grenzgarage zwingend.

2.4. BELÄGE / OBERFLÄCHENWASSER Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Private Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge).
Das anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden bzw. in Sickermulden einzuleiten. Dazu ist vor Baubeginn ein Versickerungsnachweis zu erbringen.
Auf den Grundstücken ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass wild abfließendes Wasser Dritte nicht beeinträchtigt

2.5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.5.1. Wohneinheiten: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig

2.6. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

2.6.1. Abstandsflächen: Die notwendigen Abstandsflächen sind unabhängig von den planerischen Festsetzungen nach Art. 6 Abs. 5 und 6 BayBO einzuhalten.

2.7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

2.7.1. Pflanzung: Pflanzung auf privaten Grundstücksflächen

Je Parzelle ist entlang der Erschließungsstraße ein Großbaum (Qualität: H 3xv StU 14-16) entsprechend der Lage im B-Plan zu pflanzen. Bei Parzelle 1 sind zwei Großbäume zu pflanzen. Im westlichen Bereich der Parzellen sind in einem Streifen von mind. 3 m die bestehenden Bepflanzungen zu verdichten bzw. Bepflanzungen herzustellen. Dazu ist je 2 m² Pflanzfläche ein Strauch (Qualität: mind. vStr. Höhe 60-100) zu pflanzen.

2.7.2. Grundsätzlich sind nur standortgerechte heimische Bäume und Sträucher entsprechend der Artenliste Gehölzpflanzungen zu verwenden.

Großbäume:
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Echte Walnuss (Juglans regia)
Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Winter-Linde (Tilia cordata)

Sträucher
Bibernell-Rose (Rosa spinosissima)
Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)
Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Sal-Weide (Salix caprea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Samucus nigra)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Wein-Rose (Rosa rubiginosa)

3. PLANLICHE HINWEISE

3.1. Bestehende Grundstücksgrenzen

3.2. Vorgeschlagene Grundstücksteilung

3.3. 168 Bestehende Flurnummer

3.4. 1 Parzellenbezeichnung

3.5. 445 Höhenlinien laut Flurkarte

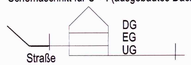
3.6. Böschung

3.7. Bestehende Bebauung mit Firstrichtung
Wohnhaus
Garage

3.8. Geplante Bebauung mit Firstrichtung (Vorschlag)
Wohnhaus
Garage

3.9. 4,20 Maßangabe

3.10. Schemaschnitt für U + I (ausgebautes Dachgeschoss kein Vollgeschoss)



4. TEXTLICHE HINWEISE

4.1. BODENDENKMÄLER Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der zuständigen Behörde zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 09.10.2007
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)
   a) Zeitung 03.01.2008
   b) Amtstafel 03.01.2008 - 11.02.2008
3. Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
   a) Zeitung 03.01.2008
   b) Amtstafel 03.01.2008 - 11.02.2008
4. Auslegungszeit 11.01.2008 - 11.02.2008
5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) 01.04.2008
6. Ausfertigung (§ 26 Abs. 2 GO)

Mainburg 25. APR. 2008 (Siegel) 1. Bürgermeister A. Egger Bürgermeister

7. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB) (Hallertauer Zeitung, Amtstafel) 29. APR. 2008
8. Inkrafttreten des Bebauungsplans 29. APR. 2008

Mainburg 30. APR. 2008 (Siegel) 1. Bürgermeister A. Egger Bürgermeister

Präambel

Die Stadt Mainburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2005 (GBVI 2006, s. 2), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272) sowie Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.09.2007 (GVBl. S. 588), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) sowie Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG

diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN "PETERMÜHLE" in Sandelzhausen

STADT MAINBURG LANDKREIS KELHEIM REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

19. Februar 2008 M 1 : 1.000

ARCHITEKTURBÜRO BORTENSCHLAGER
Landshuter Straße 21 84048 Mainburg
Tel. 08751/1252 e-mail MaGeBo@t-online.de

Planformat: 95 cm x 30 cm