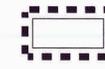


Bebauungs- und Grünordnungsplan

"An der Leitenstraße" in Mainburg - WA/MI

M 1/1000

A) Festsetzungen



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "An der Leitenstraße" mit Grünordnung

1. Art der baulichen Nutzung



WA Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
MI Mischgebiet nach §6 BauNVO

2. Mass der baulichen Nutzung

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmass
0,4 Grundflächenzahl

- max. II Vollgeschoss zulässig (Dachgeschossausbau als Vollgeschoss möglich)
- max. III Vollgeschoss zulässig (Dachgeschossausbau als Vollgeschoss möglich)
- max. III Vollgeschoss zulässig, Kellergeschoss ist kein Vollgeschoss (Dachgeschossausbau als Vollgeschoss möglich)
- max. IV Vollgeschoss zulässig (Dachgeschossausbau als Vollgeschoss möglich)
- max. III Vollgeschoss zulässig (Dachgeschossausbau als Vollgeschoss möglich)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze

Offene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

Bei den Doppel- und Reihenhäusern wird an der Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung festgesetzt.
Bei zusammengebauten Garagen ist an der gemeinsamen Grenze unmittelbar und in gleicher Weise anzubauen. Der Nachbarbauende hat sich an Bestand zu orientieren.

4. Bezüglich der Abstandsflächen wird angeordnet, daß die Art. 8 Abs. 4 und 5 BayBO Anwendung finden.

5. Gebäude

- Firstichtung Parallel zur Längsseite des Gebäudes, parallel zur Straßenseite
- Dachform Satteldach mit 38 - 45°
- Dachform Zeit- oder Walmdach mit 32 - 42°

Dachdeckung: Pflannen oder Biber; Farbe naturrot oder anthrazit im Abstand von 2m vom Ortsgang zulässig.
Dachgäuben und Zwerchgiebel: Zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind, d.h. Breite max. 1/3 der Wandlänge des Wohnhauses.
Sockel: Sichtbare Sockel sind unzulässig.
Dachüberstand: max. 0,50m an Ortsgang und Traufe zulässig (max. 0,20m über Balkonvordereite).
Wandhöhe: Bei KG+E+I max. 9,30m bergseitig (KG ist kein Vollgeschoss).
Bei E+I max. 7,00m bergseitig.
Bei E+I max. 4,30m bergseitig gemessen ab höchstem Geländepunkt am Gebäude des natürl. Geländes.

Die Reihenhäuser dürfen gem. Geländeverlauf höhenversetzt sein. Aufschüttungen und Abgrabungen ausserhalb des Schutzstreifens der Hochspannungslitung bis max. 1,20 m zulässig.
Die vorgeschriebenen Abstandsmaße zu den Stromleitungen (s. Schnitt A-A, B-B, C-C, D-D, und E-E) müssen jedoch eingehalten werden.

6. Garagen (§12 BauNVO)

Garagen
mögl. Stellplätze

Garagen sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
Wandhöhe: max. 3,00m bergseitig, gemessen ab höchstem Geländepunkt des natürlichen Geländes am Gebäude.

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,0m frei gehalten werden (Garagenzufahrt, keine Einfriedung).
Garagenzufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sowie private Verkehrswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
Fehlende Stellplätze sind im M-Gebiet in der Tiefgarage nachzuweisen.

7. Einfriedungen

Zum öffentlichen Straßenraum sind nur Holzlatenzäune zulässig. Maschendrahtzäune an den seitlich und dahinterliegenden Grenzen. Zaunhöhe mind. 0,80m und max. 1,20m ab festgesetztem Gelände. Zaunsockel sind unzulässig.
Die Vorgärten sind nach Möglichkeit nicht einzufrieden.

8. Zahl der Wohneinheiten

Mehrfamilienwohnanlage max. 30 Wohneinheiten
Doppelhaushälfte bzw. Reihenhauseitl max. 2 Wohneinheiten
freistehendes Wohnhaus max. 3 Wohneinheiten

9. Stellplatzbedarf

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg; z.Zt. 2 Stellplätze pro Wohneinheit

10. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinien
- Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Gehwegflächen
- private Gehwegflächen
- Pflasterflächen (Grundstückszufahrten)

B) Textliche Hinweise

10. Das Regenwasser soll soweit möglich über Sickerschächte dem öffentl. Kanal zugeführt werden.
11. Das häusliche Abwasser aus dem geplanten Gebiet muß gemäß den heutigen technischen Anforderungen (ATV - Arbeitsblatt A 128) der Kläranlage zugeführt werden.
12. Beim Bau der Gebäude bzw. bei der Ausführungsplanung muß beachtet werden, daß Hang- und Schichtwasser aufzutreten kann. Die Gebäude sind dementsprechend abzusichern.
13. Beim Baugrubenausbau und den Fundamentierungen ist darauf zu achten, daß Erdungsbänder und Leitungen der Hochspannungsmasten nicht beschädigt werden. Die vorgeschriebenen Abstandsmaße zu den Stromleitungen müssen eingehalten werden.
Vor Baubeginn ist diesbezüglich mit der DB Energie Verbindung aufzunehmen.
Im Bereich der Bahnstromleitung kann es zu Störungen von Elektrogeräten, wie z.B. Monitore, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen empfindlichen Elektrogeräten kommen.
14. Bei Parzelle 1 bis 9 ist der Genehmigungsplan der DB Energie vorzulegen. Im Bauantrag ist ein amtlicher Lageplan mit Angabe der NN-Höhen und des seitlichen Abstandes des geplanten Bauwerkes zur Leitungsschneitzuzufügen.
15. Innerhalb des Schutzstreifens (maßgeblich ist die tatsächliche Lage vor Ort) dürfen keine Änderungen an Geländeniveau (Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterialien) durchgeführt werden. Unzulässige Ausnahmeregelungen sind der DB Energie GmbH rechtzeitig zur Genehmigung vorzulegen. Unter den Leitersellen muß mit Eisabwurf gerechnet werden.

C) Grünordnung

- Große Bäume zu pflanzen (öffentlich/privat)
- Private Grünflächen - Hausgärten
- Öffentliche Grünflächen
- Private gemeinsame Grünflächen der Parz. 12-20

Grünordnung

Gestaltung der Hausgärten
Pro Parzelle ist die Pflanzung eines Hausbaumes (Kleinbaum, Großbaum oder Obstbaum Halb- oder Hochstamm) erforderlich (siehe Pflanzenliste).
Es dürfen nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden.
Rasenflächen sollen nicht mehr als 50 % der Freifläche in Anspruch nehmen.
Angrenzend an öffentlichen Flächen und am Randbereich sind Hecken aus Thuja und Fichte nicht zulässig.
Grünpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der DB Energie dürfen eine Endhöhe von 3,50m nicht überschreiten. Auf ausreichenden Abstand zu Stromleitungen ist zu achten.

Pflanzenliste
Großbäume, Hochstamm mind. 3xv., 350-400cm oder Stammumfang 18-20cm
Acer platanoides Spitzahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Juglans regia Walnuss
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde

Kleinbäume, Hochstamm mind. 3xv., 250-300cm oder Stammumfang 14-16cm
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Gem. Eberesche

Sträucher bzw. Gehölze, mind. 2xv., 60-100cm (Pflanzgröße)
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Ligustrum vulgare Gem. Liguster
Rosa canina Hundrose
Sambucus racemosa Trauben-Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Für Parzellen 01, 10 und 11 muss für die Außenanlagen ein Freiflächengestaltungsplan von einem qualifizierten Planer vorgelegt werden.

D) Planliche Hinweise

- Höhenlinie
- Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Nutzungsgrenze
- best. Flurnummer
- best. Gebäude
- Parzellierung
- Hochspannungslitung der DB Energie
- Hochspannungslitung-Schutzzone
- für Schnittdarstellungen A-A bis E-E
- Linie "A": Bauwerks-Grenzlinie: darf nicht vom geplanten Bauwerk oder Teilen davon überschritten werden.
- Linie "B": Arbeits-Grenzlinie: darf weder von Personen, Baumaschinen noch Gerüsten überschritten werden.
- Linie "C": Feuerschutz-Grenzlinie: Für Gebäude mit einer Höhe zwischen Linie "A" und "C" ist die Zustimmung der für die Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 einzuholen. Die Dachdeckung muss DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "AN DER LEITENSTRASSE" IN MAINBURG M 1:1000

GEMEINDE MAINBURG - LANDKREIS KELHEIM - REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1 BauGB)
Die Stadt Mainburg hat in der Sitzung vom 19.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Bürgerbeteiligung (§4 Abs.1 BauGB)
Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB hat am 04.10.1999 stattgefunden. Dies wurde am 31.08.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB)
Die Träger öffentlicher Belange wurden am 27.08.1999 gebeten, ihre Stellungnahme gemäß §4 Abs.1 BauGB bis 30.09.1999 abzugeben.
4. Öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2003 bis 14.03.2003 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 06.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Satzung
Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 07.03.2006 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.02.2006 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Genehmigung
Der Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 27.06.2006 Nr. 121-640 gemäß §10 Abs.2 BauGB genehmigt.

Keheim, 27.06.2006
Rainer
Verwaltungsreferat
Landratsamt Kelheim

7. Ausgefertigt
Mainburg, 05. JULI 2006

8. Inkrafttreten
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 05.07.2006 gemäß §10 Abs.3 BauGB in der Fellebener Zeitung und an der Amtstafel bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Mainburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist demnach rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs.3 und §45 Abs.2 BauGB sind die §§ 214, 215 BauGB in hingewiesen worden.

Mainburg, 11. JULI 2006

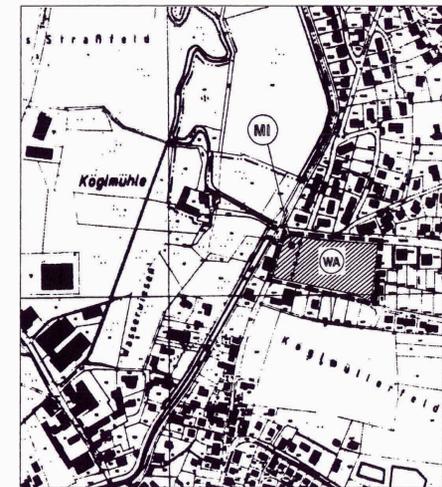
Bürgermeister Egger

PLANUNG
Mainburg, 03.03.1999/So., geb.: 13.04.1969, 17.09.2002/Wi., 07.02.2006/HA
Huber Merlin, Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburgerstrasse 24
Tel.: 06751/86 80-0
Fax: 06751/86 80-8

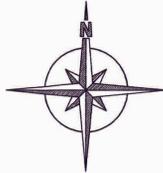
Als Planungsunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter in Maßstab 1:1000 verwendet (Zur Maßnahme nur bedingt geeignet).
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planerfägers gestattet.

Übersichtslageplan

M 1/5000



Durch diesen "neuen" Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplans "Koglmühle 1, IBA" ersetzt und somit aufgehoben.



Schnitte

M 1/500

