

**Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1 : 1000
" am Kindergarten - Erweiterung " Mainburg-Sandelzhausen
Stadt Mainburg**

Landkreis Kelheim

Reg.-Bezirk Niederbayern

- | | | |
|-----|---|-------------------------|
| 01. | Aufstellungsbeschluss | |
| 02. | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | |
| a) | a) Zeitung | 12.05.2007 |
| b) | b) Amtstafel | 10.05.2007 - 09.06.2007 |
| 03. | Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) | 21.05.2007 - 08.06.2007 |
| 04. | Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. I BauGB) | 11.05.2007 - 08.06.2007 |
| 05. | Billigungsbeschluss (§4 Abs. 2 BauGB) | 19.06.2007 |
| 06. | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | |
| a) | a) Zeitung | 11.07.2007 |
| b) | b) Amtstafel | 10.07.2007 - 21.08.2007 |
| | Auslegungszeit | 19.07.2007 - 20.08.2007 |
| 07. | Abwägungsbeschluss | 28.08.2007 |
| 08. | Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung | 08.09.2007 |
| a) | a) Zeitung | |
| b) | b) Amtstafel | |
| | Auslegungszeit | 18.09.2007 - 01.10.2007 |
| 09. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | 20.11.2007 |

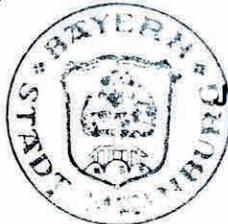
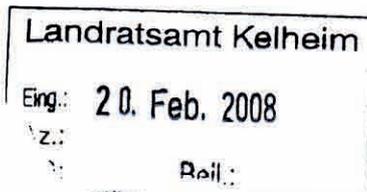
10. ausgefertigt: 21. JAN. 2008
Mainburg, den



.....
Josef Egger, 1. Bürgermeister

11. **Bekanntmachung des Bebauungsplanes** 30. JAN. 2008
Amtstafeln
Hallertauer Zeitung 30. JAN. 2008

12. **Inkrafttreten des Bebauungsplanes** 30. JAN. 2008



.....
Josef Egger, 1. Bürgermeister

Planung:
Mainburg, den 13.03.2007
geändert: 19.06.2007
geändert: 06.11.2007

Neustadt, den 13.03.2007
geändert: 19.06.2007

.....
rainer wetzelsarchitekt
Dipl.Ing. Dipl.Kfm. Rainer Wetzels

.....
Dipl.Ing. FH Erwin Fröschl
Landschaftsarchitekt

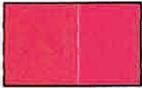
Bebauungsplan

" am Kindergarten " Mainburg - Sandelzhausen

A textliche Festsetzungen

- A 1 Art der baulichen Nutzung** allgemeines Wohngebiet WA
Nutzung
- A 2 Maß der baulichen Nutzung** WA GRZ 0,40 GFZ 0,60 II Vollgeschosse
- A 3 Vollgeschosse** max 2 Vollgeschosse zulässig:
E + OG max. Wandhöhe = 6,50 Meter
E + DG max. Wandhöhe = 4,50 Meter
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen talseitig im Mittel an der Traufe. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.
- A 4 Bauweise** offene Bauweise nach § 22 BauNVO.
Abstandsflächen nach BayBO Art. 6
Abs. 4 und 5.
- A 5 Garagen** Garagen, einschl. deren Nebenräume dürfen an der Grenze lt. Festlegungen in der BayBO Art. 7, Abs. 4 errichtet werden.
Zwischen Garage und asphaltierter Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von min. 5 Meter vorhanden sein. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit niedrigem Versiegelungsgrad (Schotterrasen) werden auf die Zu- und Abfahrt angerechnet.
- A 6 Stellplätze** Die Anzahl der erf. Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Satzung der Stadt Mainburg.
derzeit erforderlich:
Wohnhaus mit einer Wohneinheit 2 Stellpl.
Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten 4 Stellpl.
- A 7 Erschließungsstraßen** Anbindung an best. Wohngebiet: B = 5,50 m/ 4,50m, einschl. gering versiegelte Fl. (Schotterrasen) als Gehweg
Erschließungsstraße (Einbahnregelung): B = bis zu 7,50, einschl. bis zu zwei gering versiegelten Streifen (Schotterrasen) als Gehweg von bis zu 2,00 m Breite
Spielstrasse: B = 4,50 m, einschl. gering versiegelte Fläche (Schotterrasen) als Gehweg

B zeichnerische Festsetzungen und Hinweise

| | | |
|------|---|--|
| B 1 | WA | allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO |
| B 2 |  | Firstrichtung Hauptwohngebäude bei Satteldach bzw. Längsrichtung bei Gebäude mit Pultdach |
| B 3 |  | Bebauungsvorschlag Garage / Bebauungsvorschlag Erweiterung |
| B 4 |  | Einzel- und Doppelhaus, max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude E + DG oder zweigeschossig |
| B 5 |  | Strassenverkehrsfläche mit gering versiegelter Fläche als Fußweg |
| B 6 |  | verkehrsberuhigter Bereich |
| B 7 |  | private Zufahrt |
| B 8 |  | Baugrenze |
| B 9 |  | Baulinie |
| B 10 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan |
| B 11 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereich spätere Erweiterung |

C planliche Hinweise

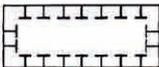
| | | |
|--------|---|-------------------------------|
| 450.0 |  | Höhenlinie |
| |  | bestehende Grundstücksgrenzen |
| |  | neue Grundstücksgrenzen |
| |  | Nummer der geplanten Parzelle |
| 511 qm | | Grundstücksfläche |

D textliche Festsetzungen

- D 1 Dachform** Satteldach oder Pultdach, Garage auch Flachdach
Zelt Dach bei Parzelle 1 - 10, 14, 15, 20 zugelassen
EG + OG DN 20 - 25 Grad
EG + DG DN 38 - 45 Grad
Garagen und Nebengebäude DN 20 - 25 Grad oder Flachdach
- D 2 Hausform** Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Pro Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten zulässig.
- D 3 Dachgauben** Die maximale Breite der Gauben wird auf insgesamt max. 1/3 der Hauslänge beschränkt.
Zwei Dachgauben in Sattel-/ Pultdachform sind pro Dachfläche zugelassen.
Turmartige Ausbildungen sind nicht erlaubt.
Gauben sind bei Bautypen mit zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung von 20 - 25° generell nicht erlaubt.
Zwerchgiebel, also Gauben, deren Vorderfront in der Ebene der Außenwand liegt, sind nicht erlaubt.
Negative Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.
Dacheindeckungen in roten oder grauen Ziegeln, oder als Blech- oder begrünte Dächer.
- D 4 Dacheindeckung** Dacheindeckungen in roten oder grauen Ziegeln, oder als Blech- oder begrünte Dächer.
- D 5 Befestigte Freiflächen** Hof- und Zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- D 6 Einfriedungen** Strassenseitig sind als Einfriedungen nur Holzlattenzäune, an seitlichen und dahinterliegenden Grenzen auch Maschendrahtzäune zulässig.
Bei Parzellen-Nr. 11-13, 16-19 und 21-26 sind straßenseitige Einfriedungen zwingend in der Baulinie auszuführen.
Alle Einfriedungen sind ohne Sockel auszubilden, in einer maximalen Höhe von 1,20m über fertigem Gelände.
Im Norden und Westen sind nur kleintierdurchlässige Zäune durchlässig.
- D 7 Auffüllungen und Abgrabungen** sind bis zu einer Höhe von 1 m erlaubt.
- D 8** Die Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen sind von jeder Bepflanzung über 80 cm Höhe über Straßenoberkante freizuhalten. Dies gilt sinngemäß auch für Einfriedungen.
Hochstämmige Bäume sind erlaubt.

Grünordnung

E Festsetzung durch Planzeichen

- E 1**  öffentliche Grünflächen
- E 2**  private Grünflächen
- E 3**  Ausgleichsflächen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB.

- E 4  Baum geplant
- E 5  Strauchflächen geplant
- E 6  Regenrückhaltebecken

F Festsetzungen durch Text

- F 1** **Bäume, 1. Wuchsordnung**
 quercus robur - Eiche
 acer platanoides - Spitzahorn
 tilia cordate - Winterlinde
 fraxinus excelsior - Esche
- Pflanzenqualifikation
 Hochstamm oder Stammbüsche, StU 16/18

- F 2** **Bäume, 2. Wuchsordnung**
 sorbus aucuparia - Eberesche
 acer campestre - Feldahorn
 prunus avium - Vogelkirsche
 carpinus betulus - Hainbuche
- Pflanzenqualifikation
 Hochstamm 3 x v., StU 14/16 oder Stammbüsche

- F 3** **Sträucher**
 corylus avellana - Haselnuss
 cornus sanguinea - roter Hartriegel
 ligustrum vulgare - Liguster
 viburnum lantana - wolliger Schneeball
 cornus mas - Kornelkirsche
 lonicera xylosteum - gew. Heckenkirsche
 philadelphus coronarius - Bauernjasmin
- Pflanzenqualifikation
 Sträucher 2 x v., Höhe 60 / 100 cm

- F 4** **Ortsrandeingrünung**
 Keine durchgängige Ortsrandeingrünung, jedoch zwei Bäume der Pflanzenliste F 1 und F 2 pro Grundstück an der westlichen Grenze des Baugebietes.

F 5 Hausgärten
Je Grundstück ist ein Hausbaum aus der Liste F 1 und F 2, oder Obstbaum, halb- oder hochstämmig straßennah zu pflanzen.
Für Grundstücke am Nord- und Westrand des Baugebietes gilt zusätzlich F 4.

F 6 Strassenbegleitgrün
Pro Straßenzug ist nur eine Baumart aus der Pflanzenliste F 1 zulässig. Flächige Begrünung hat mit Rasen oder Bodendeckern zu erfolgen. Die Hinweise zu den Sichtverhältnissen unter D8 sind zu beachten.

F 7 Oberflächenwasser
Nicht verschmutztes Oberflächenwasser ist, soweit möglich, vor Ort zu versickern. Andernfalls ist es vor Einleiten in die Kanalisation einer Regenwasserrückhalteeinrichtung (bemessen nach ATV-DVWK-Merkblatt M Und ATV-Arbeitsblatt A, 117) zuzuführen, um Abflussbeschleunigungen entgegenzuwirken.
Das Sammeln von Niederschlagswasser in Speichern zur Brauchwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen.

G Hinweise

G1 Freiflächengestaltungsplan
Für Regenrückhaltebecken mit Grabenverlauf und die öffentliche Grünfläche sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne zu erstellen.

G2 Ausgleichsflächen
Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungs-/ Grünordnungsplans zu erbringen. Flächen und Maßnahmen sind der Ausgleichsflächenberechnung in der Begründung zu entnehmen.

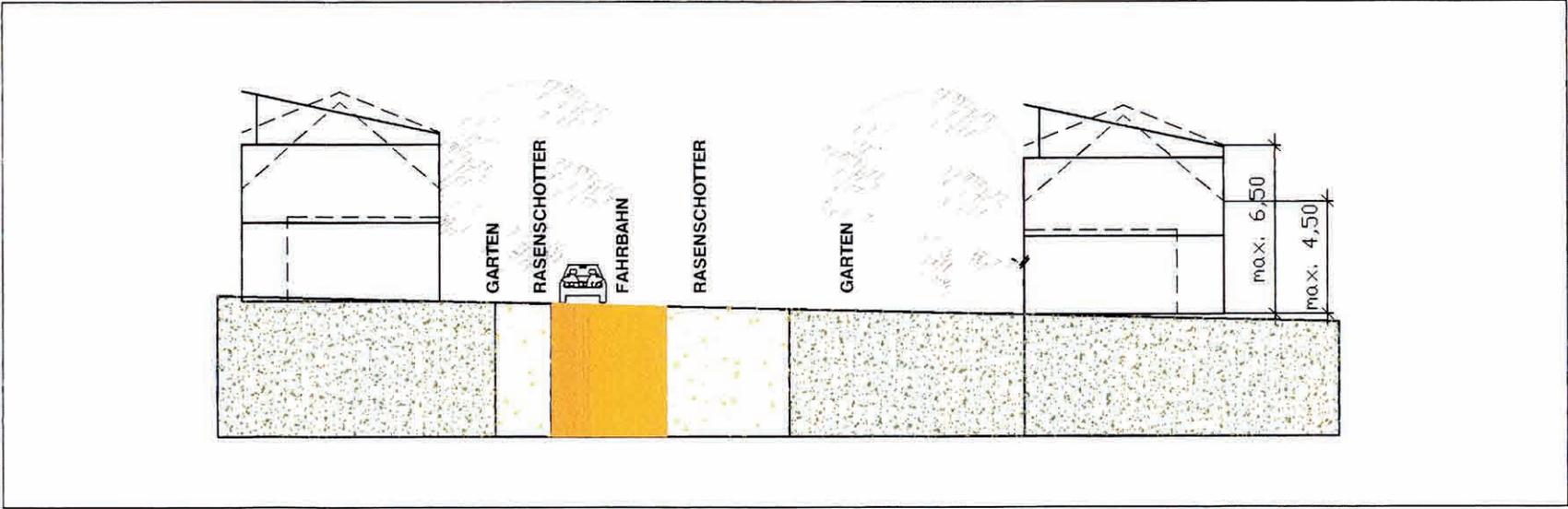
G3 Abfallwirtschaft
Auf den Grundstücken sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter vorzusehen. Die Behälter der Parzellen 1, 2, 9, 10, 14, 15, 20 sind am Abfuhrtag an der Erschl.-straße bereit zu stellen.

G4 Bodendenkmäler:
Sollten bei den Baumaßnahmen unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muss die zuständige Dienststelle umgehend davon in Kenntnis gesetzt werden.

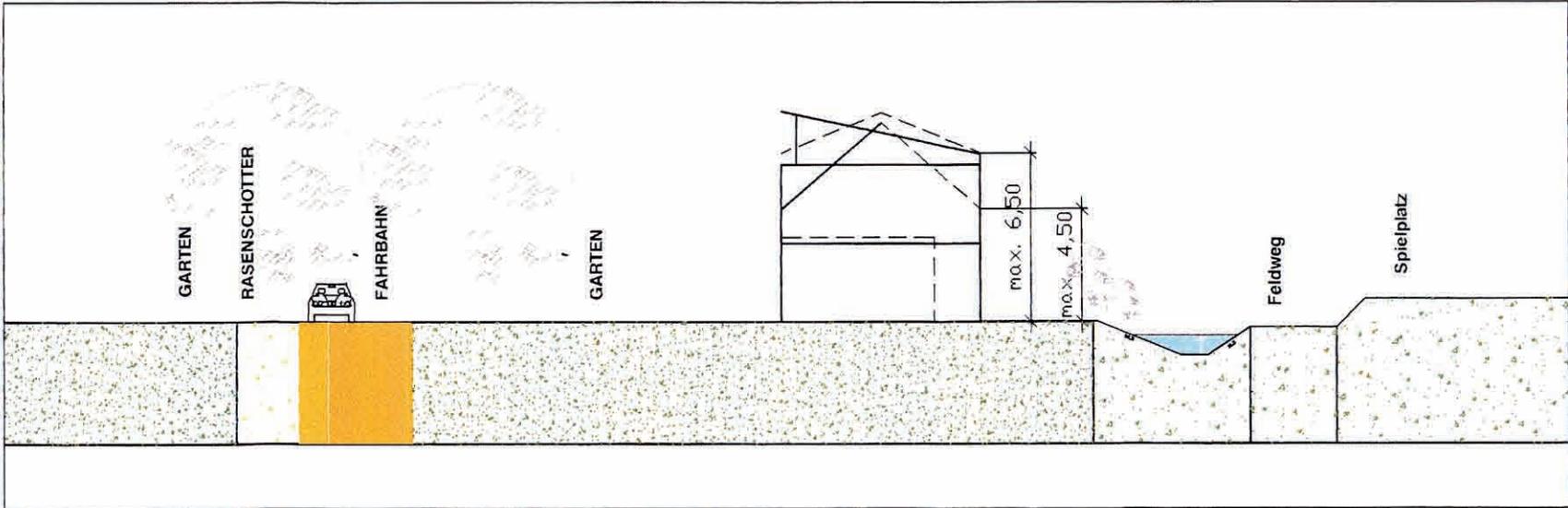
G5 Wasserwirtschaft:
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bauvorhaben müssen gegen Hang- und Schichtenwasser gesichert werden.
Eine über die Festlegungen der NWFreiV hinausgehende Einleitung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

G6 Wasserversorgung:
Es wird darauf hingewiesen, dass bei starkem Wasserverbrauch der Versorgungsdruck unter 1 bar sinken kann. Sind Hausdruckerhöhungsanlagen notwendig, so müssen diese zu Lasten des Grundstückseigentümers eingebaut werden.

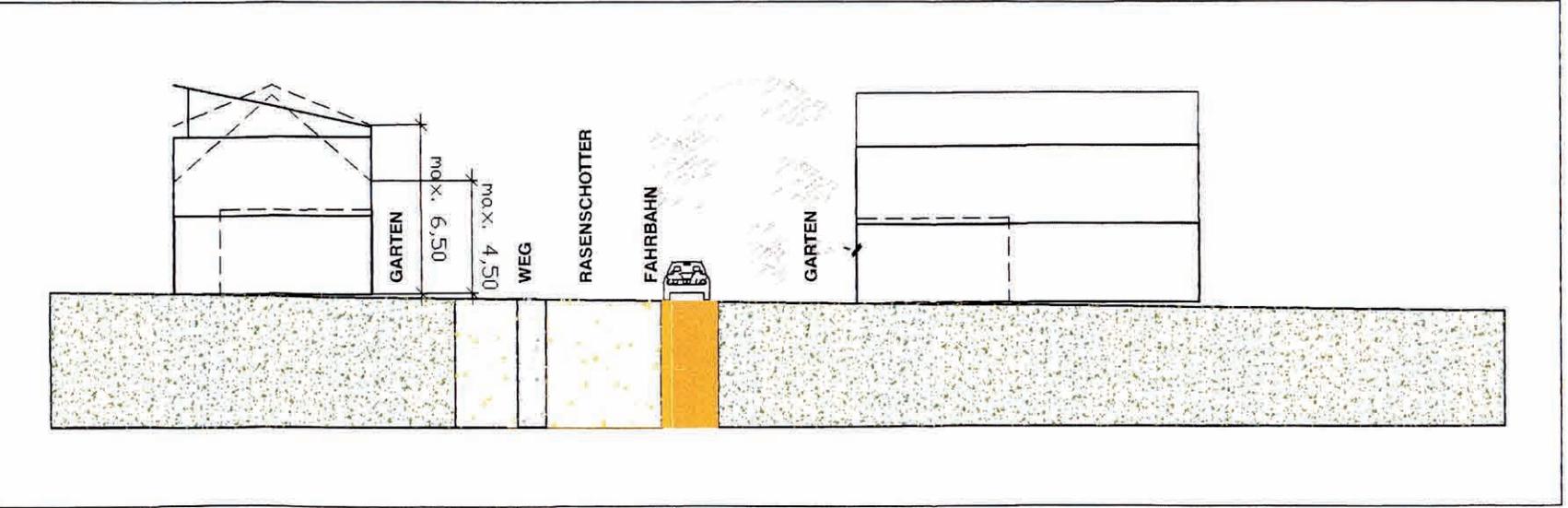
G7 Öffentliche Beleuchtung
nach Möglichkeit mit Natriumdampflampen;



SCHNITT 1 M. 1 :250



SCHNITT 2 M. 1 :250

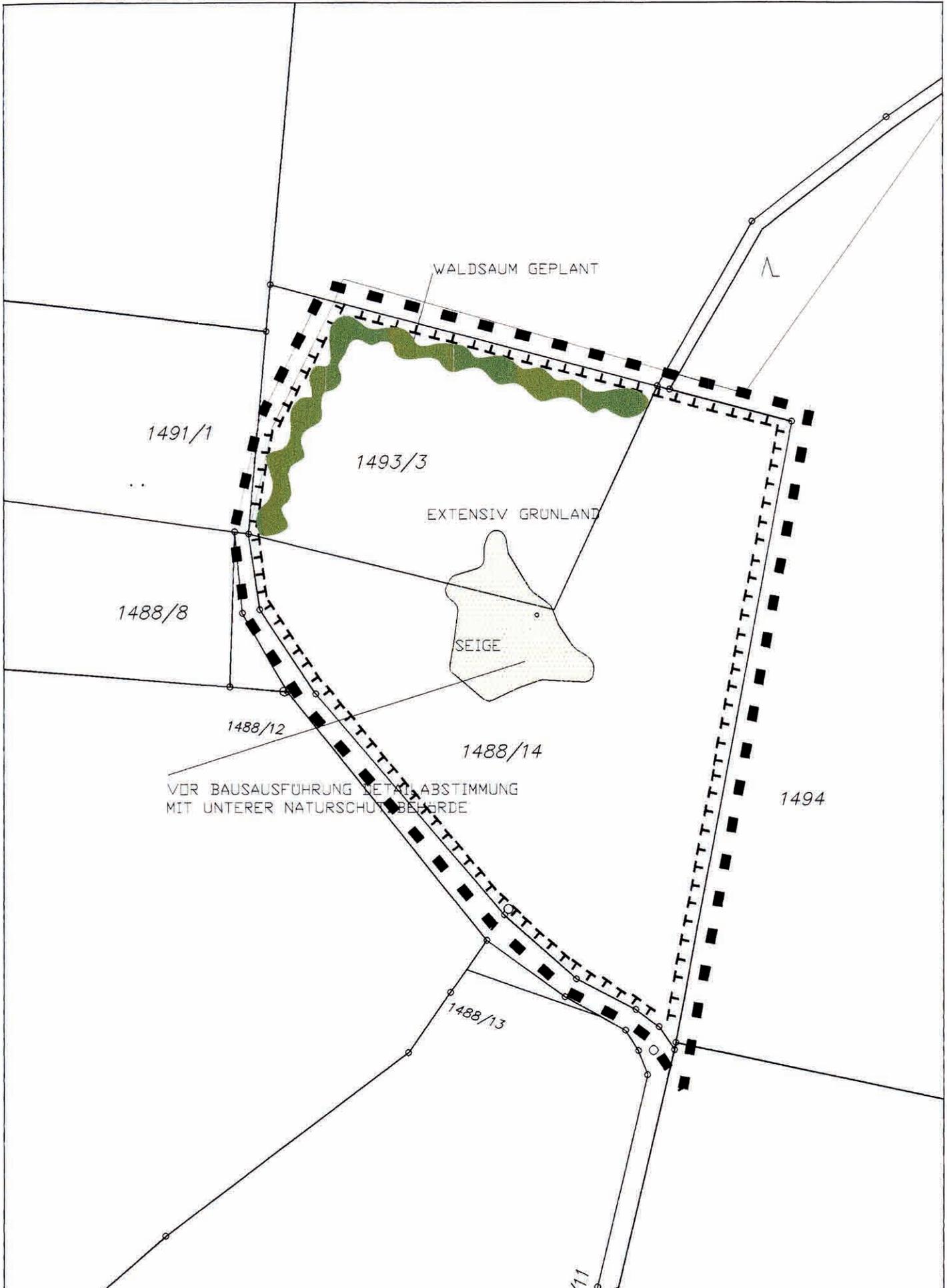


SCHNITT 3 M. 1 :250

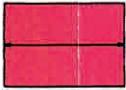
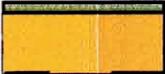
**KOMPENSATIONSFLÄCHE M. 1:1000
AUF FLUR-NR. 726 GMK. SANDELZHAUSEN**



**KÖMPENSATIONSFLÄCHE M. 1:1000 ÖKOKTO. DER STADT MAINBURG
AUF FLUR-NR. 1493/3 UND 1488/14 GMK. STEINBACH**



B zeichnerische Festsetzungen und Hinweise

| | | |
|-----|---|--|
| B 1 | WA | allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO |
| B 2 |  | Firstrichtung Hauptwohngebäude bei Satteldach bzw. Längsrichtung bei Gebäude mit Pultdach |
| B 3 |  | Bebauungsvorschlag Garage / Bebauungsvorschlag Erweiterung |
| B 4 |  | Einzel- und Doppelhaus, max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude E + DG oder zweigeschossig |
| B 5 |  | Strassenverkehrsfläche mit gering versiegelter Fläche als Fußweg |
| B 6 |  | verkehrsberuhigter Bereich |
| B 7 |  | private Zufahrt |
| B 8 |  | Baugrenze |
| B 9 |  | Baulinie |
| B10 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan |
| B11 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereich spätere Erweiterung |

C planliche Hinweise

| | | |
|--------|---|-------------------------------|
| 450.0 |  | Höhenlinie |
| |  | bestehende Grundstücksgrenzen |
| |  | neue Grundstücksgrenzen |
| |  | Nummer der geplanten Parzelle |
| 511 qm | | Grundstücksfläche |

ÜBERSICHT M. 1 : 5 000





MÖGL. ERWEITERUNG

BEREITS ERSCHLOSSEN

WA

SPIELPLATZ

Kindergarten

NEUER EINLAU

NEUER EINLAU

719/3

767/6

765

764

751/4

751/5

751/12

751/15

751/17

751/13

723/3

723/4

723/1

723/2

719/1

719/2

719/3

738

8

egrastrasse