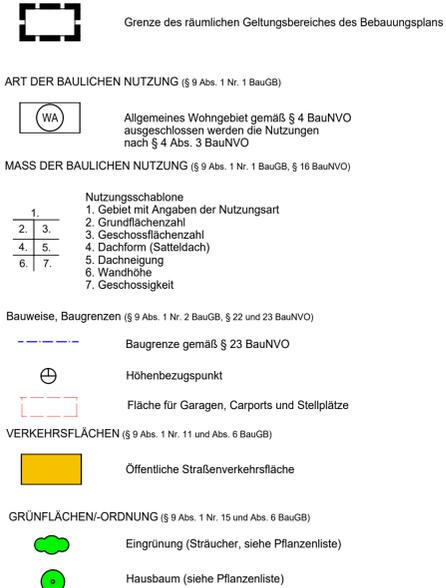


Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Hochfeld Erweiterung" M 1:1000



Quelle: Geobasisdaten (c) Bay. Vermessungsverwaltung 2020

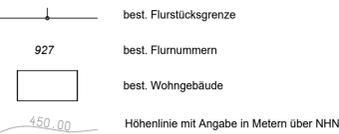
A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)



PLANGRUNDLAGE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB, § 1 BauNVO)
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO
Ausgeschlossen werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Nutzung	Grundfläche § 17 I.V.m § 19 BauNVO	Geschossfläche § 17 I.V.m § 20 BauNVO
WA	GRZ: max. 0,40	GFZ: max. 0,80

2.2 **Zahl der Vollgeschosse**

2.2.1 **Garagen/Carports/Nebengebäude**
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt; die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Grundfläche von max. 12 m² zulässig.
Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.

2.2.2 **Wohngebäude**
maximal zwei Vollgeschosse sind zu gelassen.
Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden.
Hanghäuser sind zugelassen.

2.3 **Höhe baulicher Anlagen**

2.3.1 **Wandhöhe**
Garagen/Carport/Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude: Bautyp max. 6,50 m

Definition:
Die Wandhöhe der Gebäude ist ab dem Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand zu messen.

2.4 **Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
Die FFoK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt folgende Bauweise:
offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

4. **Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus
maximal eine Wohnungen pro Doppelhaushälfte

5. **Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen

6. **Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

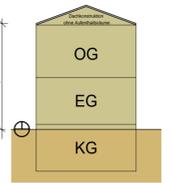
6.1 **Gestaltung baulicher Anlagen**

6.1.1 **Wohngebäude**

Bautyp: Satteldach (SD)
Dachform: SD max. 25°
Dachneigung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit;
Dachdeckung: Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten: bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m
unzulässig
Dachgeschoss: Das Dachgeschoss darf für untergeordnete Räume bzw. Nichtaufenthaltsräume mit einem Kniestock von 0,25 m ausgebaut werden.
Untergeschoss: Im Untergeschoss dürfen keine Aufenthaltsräume geschaffen werden.

Bautyp:

SD max. 25°



SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

6.1.2 **Garagen/Carports/Nebengebäude**

Dachform: Alle Dachformen sind zugelassen
Dachneigung: SD/WD/ZD: max. 25°, PD: max. 20°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
bei PD auch Bahnendeckung in Blech/Titanzink/Edelstahl
oder Gründach zulässig. Bei FD sind Gründächer verpflichtend.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig
Zwisch-/ Standgiebel: unzulässig

6.2 **Private Verkehrsflächen**

6.2.1 **Stauraum**
Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

6.3 **Anzahl der Stellplätze**

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg.
Stellplätze sind wasserdurchlässig zu erstellen

6.5 **Gestaltung des Geländes**

Abgrabungen und Aufschüttungen / Stützwände
Im gesamten Baugebiet werden unterschiedliche Geländeänderungen wie folgt zugelassen:
Abgrabungen/Aufschüttungen bis max. 1,5 m. Stützwänden an Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken max. 0,70 m. Zur Straße sind keine Stützwände erlaubt.

7. **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten;
Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO findet keine Anwendung

8. **Einfriedigungen**

Art und Ausführung: Holzzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun. Die Zaunhöhe beträgt max. 1,20 m ab dem fertigen Gelände. Zaunsockel zur Straßenseite max. 0,25 cm.

9. **Mobilfunk und vergleichbare Datenübertragungsarten**

Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO, die der Übertragung und dem Empfang von Mobilfunk und vergleichbaren Datenübertragungsarten dienen. Hierfür sind im Außenbereich im Rahmen des gemeindlichen Vorsorgekonzepts ausgewiesene Positivstandorte zu nutzen.

10. **Niederschlagswasser**

Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen ist zu versickern. Zisternen sind privat in ausreichender Größe bereitzustellen. Bei versickerungsfähigem Untergrund kann Niederschlagswasser oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFreeV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENWG) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Empfehlungen zur Regenwasserversickerung sowie Gestaltung von Wegen und Plätzen enthält der Praxisratgeber des Landesamtes für Umwelt

11. **Alltlasten, Boden- und Grundwasseruntersuchungen**

Im Planungsgebiet sind keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und alltlastbezogenen Pflichten ist ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim durchzuführen.

12. **Grundwasser- und Bodenschutz**

Alle Eigentümer haben ihr Grundstück sowie ihre baulichen Anlagen vor Grund-, Hang- bzw. Schichtwasser und drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 30 BayWG bei der Freilegung vom Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 15 BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen. Auf eine möglichst geringe Befestigung ist nur in zu achten. Eine Bodenversiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässige Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke

13. **Immissionsschutz**

Verkehrslärm:
Mit Verkehrslärm ist nicht zu rechnen.

14. **Wild abfließendes Wasser / Sturzflutrisikomangement**

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude soll 25 cm über dem Gelände liegen.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- In Wohngebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.
- Kellerfenster sowie Kellerreinigungstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Bäume und Sträucher sind gemäß der Artenlisten und den darin festgesetzten Laubgehölzen in Kombination mit Pflanzsträuchern zu verwenden. Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60% betragen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Schottergräten sind nicht zulässig.

Oberbodenabtrag

Um Beeinträchtigungen von eventuell vorhandenen Bodenbrütern auszuschließen darf in der Zeit vom 01.03. bis einschl. 31.07. kein Oberboden abgetragen werden. Sollte bauaufbedingend in dieser Zeit der Oberbodenabtrag erfolgen müssen, ist die Fläche vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu prüfen.

Pflanzmaßnahmen

pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein Hausbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Schottergräten werden ausgeschlossen.

Pflege der Gehölzpflanzungen

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

Gehölze 1. Ordnung

Qualität: H, 3xv., mit Ballen Stu 20/25,
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Quercus robur Eiche
Tilia cordata Winterlinde
Fagus sylvatica Buche
Geleditria triacanthos inermis Dornlose Gleditschie

Gehölze 2. Ordnung

Qualität: H, 3xv., mDB, 14-16
Acer campestre Feld-Ahorn
Cornus sanguinea Heimbuche
Crataegus prunifolia Pfleumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris Holz-Apfel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Pyrus communis Wild-Birne
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
Sorbus aria Echte Mehlbeere

Sträucher

Qualität: vStr., mind. 2-4 Tr., 60-100 (in Teilen giftige Gehölze sind mit * gekennzeichnet)

Cornus mas Kornelkirsche
Rosa rugosa Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare* Liguster
Lonicera xylosteum* Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina Hund-Rose
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Salix caprea Sal-Weide
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix viminalis Korb-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris* Flieder
Viburnum opulus* Wassen-Schneeball
nicht vergleichbare Arten

Obstgehölze

Hochstamm: H, 2xv, 7-8

Äpfel

Gewürzäpfel, Kaiser Wilhelm, Maunzeis, Reglinde

Birnen

Gute Graue, Harrow Sweet, Wangenmeis, Pastorenbirne

Zwetschgen

Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Fürstzwetschge

TEXTLICHE HINWEISE

Bodenschutz - Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor

schädlichen Umwelteinwirkungen
Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite; 2,00 m Höhe; bei Flächenlagerung 1,00 m) zu lagern. Die Oberbodenschicht ist bei einer Lagerdauer von über sechs Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wassererhaltenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen.

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 folgende Abstände einzuhalten:

0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe

2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

Leuchtmittel

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel v. a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird angeregt.

Abfallrecht

Müllbehältnisse sind auf dem eigenen Grundstück zu platzieren.

Wasserversorgung

Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert.

Denkmalschutz

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DStGG wird hingewiesen: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 25.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.11.2022 ortsüblich in der Hallertauer Zeitung und im Internet bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2022 hat in der Zeit vom 21.11.2022 bis 23.12.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2022 hat in der Zeit vom 21.11.2022 bis 23.12.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2023 bis 28.07.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2023 bis 28.07.2023 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 09.10.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.10.2024 als Satzung beschlossen.

..... den
..... (Siegel)

Helmut Fichtner
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

..... den
..... (Siegel)

Helmut Fichtner
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 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 Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

..... den
..... (Siegel)

Helmut Fichtner
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „AM HOCHFELD ERWEITERUNG“ IN AUHFUSEN



STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

MAINBURG
KELHEIM
NIEDERBAYERN

ENDFASSUNG VOM 09.10.2024

PRÄAMBEL:

Die Stadt Mainburg erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024, Art. 181 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist. Der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 1507) diesen Bebauungsplan "Am Hochfeld Erweiterung" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 09.10.2024 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Ingenieurbüro Martin Huber
Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburger Straße 24, 84048 Mainburg
Tel: 08751 / 86 80 0; Fax: 08751 / 86 80 80; E-Mail: info@ing-huber.com

Mainburg, 09.10.2024 / J. Herrmann

Prj.Nr.: 2022-334/BBP-EF