

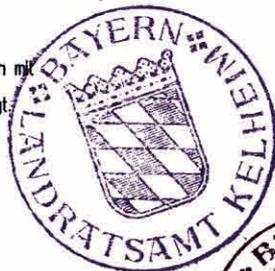
# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000

## "AM HOCHFELD" IN AUFHAUSEN

FARBIG

GEMEINDE MAINBURG - LANDKREIS KELHEIM - REG. BEZIRK NIEDERBAYERN

- |     |   |                          |
|-----|---|--------------------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschluss ( § 2 Abs. 1 BauGB )  | _____ 16.11.1999_        |
| 2.  | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ( § 2 Abs.1 BauGB )  |                          |
|     | a.) Zeitung   | _____ 26.01.2000_        |
|     | b.) Amtstafel   | ___25.01 - 28.01.2000_   |
| 3.  | Beteiligung der Öffentlichkeit  | _____ 27.04.2000_        |
| 4.  | Beteiligung der Behörden ( § 4 Abs. 1 BauGB )   | _____ 28.04.2000_        |
| 5.  | Billigungsbeschluss   | _____ 06.06.2000_        |
| 6.  | Bekanntmachung der Auslegung  |                          |
|     | a.) Zeitung   | _____ 02.09.2000_        |
|     | b.) Amtstafel   | ___01.09 - 14.10.2000_   |
| 7.  | Auslegungszeit  | ___12.09 - 13.10.2000_   |
| 8.  | erneuter Billigungsbeschluss  | _____ 23.01.2001_        |
| 9.  | erneute Bekanntmachung der Auslegung  |                          |
|     | a.) Zeitung   | _____ 20.10.2001_        |
|     | b.) Amtstafel   | ___19.10 - 14.11.2001_   |
| 10. | erneute Auslegungszeit  | ___30.10 - 13.11.2001_   |
| 11. | Abwägungsbeschluss  | _____ 23.04.2002_        |
| 12. | erneute Bekanntmachung der Auslegung  |                          |
|     | a.) Zeitung   | _____ 06.06.2002_        |
|     | b.) Amtstafel   | ___05.06 - 01.07.2002_   |
| 13. | erneute Auslegungszeit  | ___14.06 - 28.06.2002_   |
| 14. | Abwägungsbeschluss  | _____ 09.03.2004_        |
| 15. | Bekanntmachung der nochmaligen Auslegung  |                          |
|     | a.) Zeitung   | 03.04.2004 / 08.04.2004_ |
|     | b.) Amtstafel   | ___02.04 - 13.05.2004_   |
| 16. | nochmalige Auslegungszeit   | ___13.04 - 17.05.2004_   |
| 17. | Abwägungsbeschluss  | _____ 25.05.2004_        |
| 18. | Satzungsbeschluss ( § 10 Abs. 1 BauGB )   | _____ 27.07.2004_        |
| 19. | Des Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit<br>Bescheid vom <u>05.10.04</u> Nr. <u>K1-60</u> genehmigt.<br>Kelheim, <u>26.10.04</u> |                          |
| 20. | Ausgefertigt:<br>Mainburg, <u>22.10.2004</u>  |                          |
| 21. | Bekanntmachung des Bebauungsplanes ( Hallertauer Zeitung, Amtstafel )   |                          |
| 22. | Inkrafttreten des Bebauungsplanes ( § 10 Abs. 3 BauGB )<br>Mainburg, <u>26.10.2004</u>  |                          |



Flieger  
Landratsamt Kelheim

*[Handwritten signature]*

Verwaltungsamtsrat

1. Bürgermeister

23.10.2004

*[Handwritten signature]*  
Egger

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

Planung :  
Mainburg, 03.08.1999/So.  
geß. 02.12.1999/Ga., 06.06.2000/Wi., 23.01.2001/Wi., 09.03.2004/Det., 25.05.04/Ho.

Ing. Büro Martin Huber, Dipl. Ing. für Bauwesen  
Regensburger Straße 24  
84048 Mainburg

B 2003-084  
Tel.: 08751 / 86800  
Fax: 08751 / 868080

Als Planungsunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 verwendet (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet). Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterleitung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planverfägers gestattet. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

# 1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Hochfeld" mit Grünordnung

## 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- z.B III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 1.3 BAUWEISE und BAUGRENZE

O Offene Bauweise

--- Baugrenze

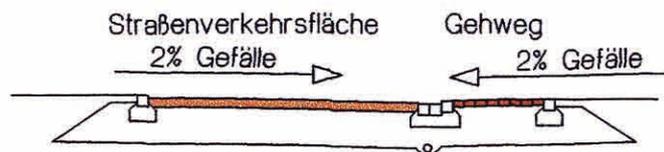
## 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 4,00m

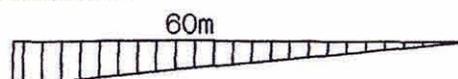


Gehwegflächen mit einer Breite von 1,50m



### Sichtdreiecke

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die Sichtdreiecke zw. 0,80 und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.



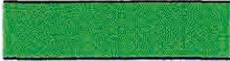
## 1.5 GRÜNFLÄCHEN



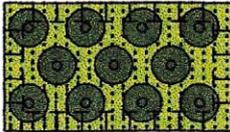
Bäume zu erhalten



Bäume zu pflanzen (privater Bereich)



private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung



Ausgleichsfläche (Streuobstwiese)

## 2. PLANLICHE HINWEISE



Grundstücksgrenze



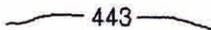
Vorgeschlagene Grundstücksteilung

986/8

best. Flurnummer



Parzellierung



Höhenschichtlinien



vorgeschlagene Fläche für Einzelhäuser



vorgeschlagene Fläche für Garagen

# 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 3.1 GEBÄUDE

Firstrichtung:	Parallel zur Längsseite des Gebäudes, senkrecht zur Straßenachse
Dachform:	Satteldach, Walm- oder Zeltdach
Dachneigung:	bei U+E+DG max. 42 °-45 ° bei E+DG max. 42 °-45 ° bei E+OG max. 20 °-25 °
Dachdeckung:	Pfannen oder Biber (naturrot oder anthrazit)
Dachgauben:	max. 2 Gauben je Dachfläche mit einer Breite von max. je 2m Außenmaß bei einer Dachneigung von 42 °-45 °,
Zwerggiebel:	zulässig, wenn sie gegenüber den Hauptkörper deutlich untergeordnet sind, d.h. Breite max.1/3 der Wandlänge des Wohnhauses, turmartige Zwerggiebel (Spitztürmchen) sind unzulässig.
Dachüberstand:	max. 0.60m an Ortgang und Traufe (max. 0.20m über Balkonvorderseite)
Wandhöhe:	bei U+E+DG max. 4.20m bergseitig, gemessen ab natürlichem Gelände in der Gebäudemitte. bei E+DG max. 4.20m bergseitig, gemessen ab natürlichem Gelände in der Gebäudemitte. bei E+OG max. 6.00m bergseitig, gemessen ab natürlichem Gelände in der Gebäudemitte.
Geschossigkeit:	U+E+DG - max. III Vollgeschosse E+DG - max. II Vollgeschosse E+OG - max. II Vollgeschosse
Aufschüttung/ Abgrabung	Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,50m Stützmauern an Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Geländeunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszubilden bzw. einvernehmlich anzupassen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen und der Abstandsflächen ist das natürliche Gelände.

## 3.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 14 BauNVO)

3.2.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Die Dachneigung liegt zwischen 20-25 °.

3.2.2 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,0m frei gehalten werden (Garagenzufahrt).

3.2.3 Bei Garagen mit Geländegefälle (Garage liegt tiefer als Straße): Die Wandhöhe von 3,00m ist ab Oberkante Straße im Bereich der Zufahrt zu messen.  
Oberkante Straße gilt als festgesetzte Geländeoberkante.

Bei Garagen mit Geländesteigung (Garage liegt höher als Straße):  
Die Wandhöhe von 3,00m ist im Mittel ab OK-natürlichem Gelände zu messen.

### 3.3. EINFRIEDUNGEN

3.3.1 Art  
Kleintierdurchlässige Zäune ohne Sockel.

3.3.2 Höhe des Zaunes  
max. 1,25m gemessen über OK-Straße bzw. Gehweg.  
Bei seitlicher und rückwertiger Begrenzung ist ab OK-Gelände zu messen.

3.3.3 Eine Hinterpflanzung der Zäune mit Hecken einheimischer Pflanzen ist erwünscht.  
(Fichten- oder Thujahecken sind unzulässig)

### 3.4 STELLPLATZBEDARF

Richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg.  
( z. Zt. 2 Stellplätze / WE )

### 3.5 ZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig

### 3.6 ABSTANDSFLÄCHEN

Unabhängig von den planerischen Festsetzungen wird hinsichtlich der Abstandflächen die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO zugeordnet.

### 3.7 PRIVATE GEH- UND FAHRFLÄCHEN

Private Geh-, Fahr- und Parkflächen sind wasserdurchlässig zu erstellen.

## 4. TEXTLICHE HINWEISE

### 4.1 ABWASSERBESEITIGUNG

4.1.1 Das Regenwasser muß soweit möglich, über Sickerschächte versickert bzw. über Zisternen, z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Überlauf bzw. nicht versickerbares Regenwasser muß durch den Regenwasserkanal über ein Regenrückhaltebecken der Vorflut zugeleitet werden.

4.1.2 Das Abwasser aus dem geplanten Gebiet muß gemäß den heutigen technischen Anforderungen (ATV - Arbeitsblatt A128) der Kläranlage zugeführt werden.

### 4.2 ABFALLWIRTSCHAFT

4.2.1 Anlieger der Stichstraßen müssen die Abfallgefäße zum Entleerungstag am Wendehammer bereitstellen.

# 5. GRÜNORDNUNG

## 5.1 PFLANZENLISTE

5.1.1 Bäume	Acer platanoides	-	Spitzahorn
	Quercus robur	-	Eiche
	Fraxinus excelsior	-	Esche
	Tilia cordata	-	Winterlinde
	Salix alba	-	Silberweide

Pflanzenqualifikation : Hochstamm, 3 x v., StU 16/18

5.1.2 Sträucher	Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
	Corylus avellana	-	Haselnuss
	Acer campestre	-	Feldahorn
	Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
	Cornus mas	-	Kornelkirsche
	Ligustrum vulgare	-	Liguster
	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
	Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
	Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen

Im privaten Grün können bis zu 20 % Ziersträucher beigemischt werden, wobei vor allem auf die im ländlichen Bereich üblichen Arten (Flieder, Bauernjasmin u.a.) zurückgegriffen werden soll.

Pflanzenqualifikation : Mind. 2 x v., Höhe 60 bis 100 cm

### 5.1.3 Obstbäume (Auswahl)

Apfel - Frühsorten : Klarapfel, Piros (neue Sorte),

Apfel - Mittelfrühe Sorten : Jakob Lebel, Jakob Fischer,

Apfel - Lagersorten : Jonagold, Berlepsch, Kaiser Wilhelm, Berner Rosenapfel, Gewürzluiken, Roter Eiserapfel, Winterglockenapfel, Boskoop,

Birnen : Frühe von Trevoux, Conference, Gute Luise, Gute Graue, Stuttgarter Geißhirtle,

Kirschen : Burlat, Johanna,

Zwetschgen : Katinka, Hauszwetschge,

Walnuss : 2 - 3 verschiedene Sorten

Pflanzenqualifikation : Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, StU mindestens 12/14

### 5.1.4 Kletterpflanzen (Auswahl)

Hedera helix	-	Efeu
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata "Veitchi"	-	Selbstklimmender Wein

### 5.1.5 Pflanzen die nicht verwendet werden dürfen

Koniferen jeglicher Art

## 5.2 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5.2.1 Oberboden : Schutz des Oberbodens nach BauGB § 202

### 5.2.2 Ausgleich

Streuobstwiese : Die Streuobstwiese im Norden des Baugebietes ist 2 x pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Düngungen im Wiesenbereich sind nicht zulässig. Die Obstbäume sind bei der Pflanzung gegen Wildverbiss und Wurzelfraß mit geeigneten Mitteln (Maschendraht) zu schützen.

5.2.3 Ortsrandeingrünung : Die Westgrenze des Baugebietes ist mit einer 5,00 m breiten Gehölzpflanzung einzugrünen. Für diese Eingrünung dürfen nur Gehölze der Pflanzenliste 5.1.1 und 5.1.2 verwendet werden. Ziergehölze sind vereinzelt auf der Garteninnenseite zulässig. Maximaler Pflanzabstand für Sträucher 1,25 x 1,25 m.

UBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:5000

