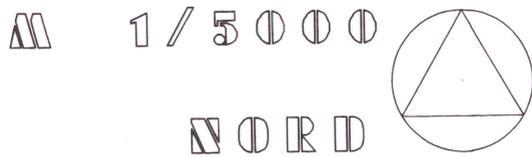
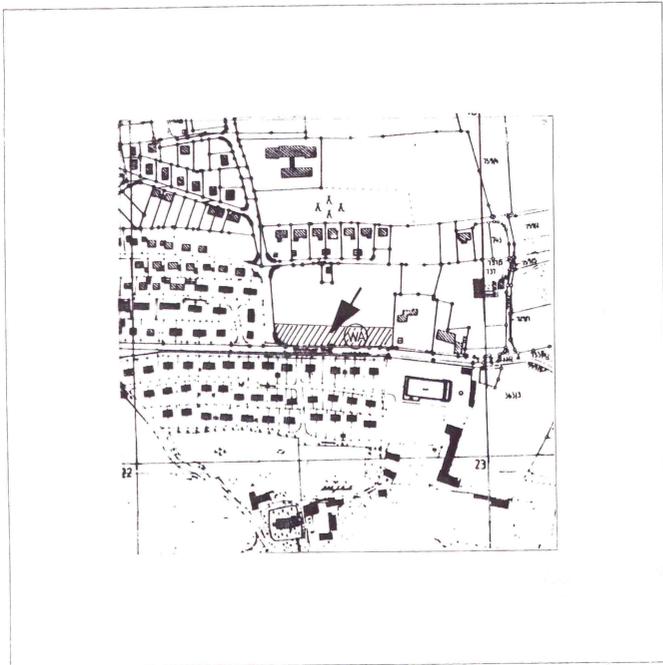


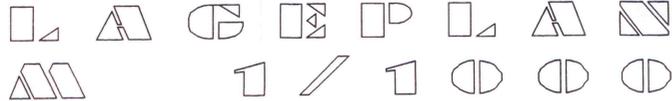
ÜBERSICHTSPLAN



AUFGESTELLT:
ING.-BÜRO MARTIN HUBER, BAHNHOFSTR.24, 84048 MAINBURG



BEBAUUNGSPLAN



(WA) GFZ max 0.8, GRZ max 0.4



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzung nach § 9 BauGB

a.1 Bauweise - offen

a.2 Mindestgröße der Baugrundstücke ca. 600qm

a.3 Finstrichtungen

Die einzuhaltende Finstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichen unter Ziff. 2.1

Festsetzungen nach Art. 98 BayBO

a.4 Einfriedung (siehe auch Grünordnung)

Art: strassenseitig: offene Vorgärten soweit mögl. bzw. senkr. Holzlattenzaun
nachbarseitig: verzinkter Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung aus
bodenständigen Gehölzen (siehe Grünordnung)

Höhe: max. 1.20m

a.5 Gebäude

a.51 zu den planlichen Festsetzungen

Ziff. 2.1

Dachform Hauptgebäude: Satteldach 25 - 28°

Dachdeckung: Pfannen natur- oder ziegelrot.

Dachgaupen: je Dachfläche max. 2 Gaupen. Verbleicht ohne Überstände.
Schleppgaupe 1-2° Dachneigung

Ortgang: 0 - 0.10m (kann an einer Giebelseite um Balkenbreite
vergrössert werden, wenn im Bereich der Vorderkante
Holzstützen durchgezogen werden)

Traufe: 0 - 0.40m

Sockel: kein sichtbar abgesetzter Sockel und keine sichtbaren Keller-
fenster, FGK: EG max. 2 Eingangsstufen (34cm) höher als der
Gehweg an der Ebrantshäuser Straße

Kniestock: unzulässig, zulässig konstr. Dachfuß bis 30cm
(OK: Rohdecke - UK: Fußschwelle)

Zwerggiebel: Zulässig, Breite: max. 1/4 der Gebäudelänge, Tiefe max. 1.75m
Wintergarten incl. untergeordnet zulässig.

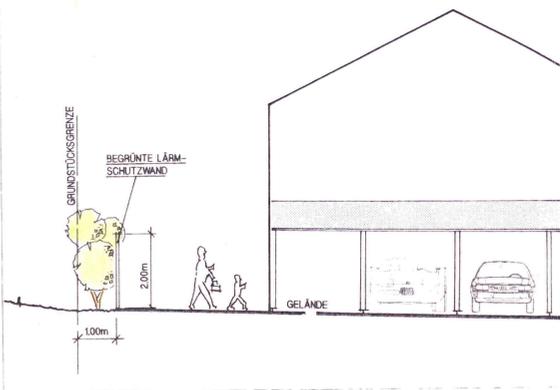
a.6 Verkehrsflächen

a.61 Der best. Gehweg an der Ebrantshäuser Strasse wird um 1.5m verbreitert,
um einen integrierten Rad- und Fußweg zu schaffen.

a.62 Oberirdische Stellplätze werden so errichtet, daß die Zufahrt zur Kreis-
straße (Ebrantshäuser Straße) vorwärts erfolgen muß

SCHEMASCHNITT A-A

1/100



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BAU NVO GFZ: 0.8 GRZ: 0.4

2. Mass der Baulichen Nutzung

2.1 (E+I+D) Geschosshöhe: KG: 2.60m EG +OG: 2.80m Dachgeschoss ausgebaut

3. Baugrenzen

3.1 Baugrenze

3.2 Auf den Parzellen 14, 15, 16, 17 und 20 ist eine begrünte Lärmschutzwand aus Holz mit 2.0m Höhe vorgesehen. Der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze beträgt 1.0m

Die Lärmschutzwand dient als Lärm- und Sichtschutz für die nördlich liegenden Nachbarn im Bereich der Parkplatz- und Carportzufahrten.

4. Einrichtungen für den Gemeindebedarf

Entfällt

5. Verkehrsflächen

5.1 Hauptverkehrsstrassen Bestand

5.2 integr. Fuß- und Radweg 1.5m zuzüglich best. Gehweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen

Entfällt

7. Führung der Versorgungsleitungen

Entfällt

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Offene Stellplätze

8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

GRÜNDORDNUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Bäume zu Pflanzen
- A Acer Platanoides 3 x V, Stu 16 - 18
- Privater Grünstreifen 1.20m als Zaunhinterpflanzung
- Kinderspielplatz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Den jeweiligen Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne, die in der Regel von Landschaftsarchitekten erstellt werden, beizufügen.

- Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig
- Geschnittene Hecken sind möglichst zu vermeiden
- Einfriedungen: Holzlattenzaun (bis 1.20m Höhe) als Abgrenzung zur freien Landschaft, bzw. zu öffentlichen Flächen
- Zur Abgrenzung zweier Privatgrundstücke kann auch ein Maschendrahtzaun (benannt mit Klettergehölzen, wie z.B. Wilder Wein und Knötchen) verwendet werden
- Einfriedungen sind so zu gestalten, daß sie für Kleintiere (Igel) kein Hindernis darstellen. Dies kann z.B. durch die Schaffung von Durchschlupfmöglichkeiten realisiert werden
- Garageneinfahrten sind zu pflastern (mit Rosenfuge), oder mit einer wassergebundenen Wegdecke zu befestigen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

1. Kartenzeichen

- 1.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 1.2 Wohngebäude best.
- 1.3 Nebengebäude best.
- 1.4 Böschung
- 1.5 Höhenlinien
- 1.6 Flurstücknummer

Planunterlagen: Amtliche Lagepläne, zur genauen Massentnahme nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN

DECKBLATT NR. 4 "SCHNEPFENLUCKENFELD - SÜD" - A M 1/1000 MEHRFAM. WOHNHAUSBEBAUUNG AN DER EBRANTSHAUSER STR.

Stadt Mainburg - Landkreis Kelheim
Regierungsbezirk Niederbayern

- | | |
|--|---------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 28.9.93 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 15.10.93 |
| a) Zeitung | 14.-18.10.93 |
| b) Amtstafel | 7.7.94 |
| 3. Bürgerbeteiligung | 8.3.94 |
| 4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 27.9.94 |
| 5. Billigungsbeschluss | 13.10.94 |
| 6. Bekanntmachung der Auslegung | 12.10.-26.11.94 |
| a) Zeitung | 24.10.94 - 25.11.94 |
| b) Amtstafel | 6.12.94 |
| 7. Auslegungszeit | 6.12.94 |
| 8. Abwägungsbeschluss | |
| 9. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | |
| 10. Anzeige | |
| 11. Inkrafttreten des Bebauungsplanes (Bekanntmachung) | 20.1.1995 |

Des Landratsamt Kelheim erhebt keine rechtlichen Bedenken

Kelheim, den 11.02.1994
Landratsamt-Kelheim
1. Bürgermeister
INGENIEUR- u. PLANUNGSBÜRO
DIPL.-ING. FÜR BAUWESEN
MARTIN HUBER
BAHNHOFSTR. 24
84048 MAINBURG
TEL. 09241/4044
FAX 09241/4047
DIPL.-ING. MARTIN HUBER
Mainburg, den 11.02.1994
Geo.: 10.06.1991 Geo.: 24.10.1991
Geo.: 10.12.1993 Geo.: 19.01.1994
Geo.: 04.03.1994 Geo.: 05.05.1994