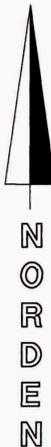
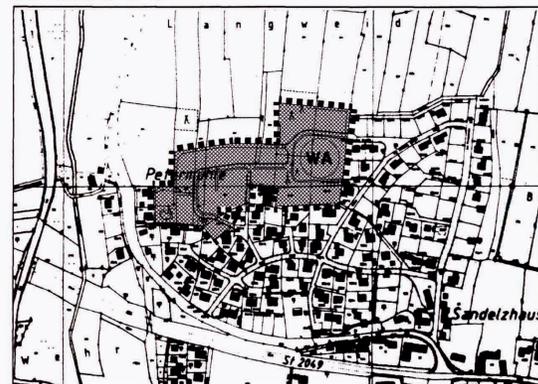


**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000
"LANGWEID-ERWEITERUNG" IN SANDELZHAUSEN, GEMEINDE MAINBURG**



**ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M 1:5000**



**ING.-BÜRO MARTIN HUBER
REGENSBURGER STR.24
84048 MAINBURG
TEL. (08751) 86 800
FAX. (08751) 86 80 80**

PLANLICHE FESTSETZUNG

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
 - 1.2 Baugrenze (überbaubare Fläche)
 - 1.3 vorgeschlagene Fläche für das Wohnhaus
 - 1.4 vorgeschlagene Fläche für die Garage
 - 1.5 Firstrichtung
 - 1.6 Gehweg mit 1,50m Breite (niveaugleich)
Erschließungsstrasse mit 4,50m Breite
 - 1.7 Strassenbegleitgrün mit Parkflächen / 2,20m Breite
öffentlich und wasserdurchlässig befestigt
 - 1.8 öffentliche Grünfläche
 - 1.9 Schotterweg
 - 1.10 zu pflanzender Baum
 - 1.11 zu pflanzender freiwachsende Hecke
 - 1.12 Pflasterfläche (verkehrsberuhigend)
 - 1.13 Lärmschutzwand Höhe=3,5m (begrünt)
Die Lärmschutzwand kann ohne Einhaltung der erforderlichen
Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Schemaschnitt:
 - 1.14 Trafostation
- PLANLICHE HINWEISE**
- 2.1 bestehende Grundstücksgrenze
 - 2.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 2.3 Numerierung der geplanten Parzellen
 - 2.4 Flurstücksnummern
 - 2.5 Höhengichtlinien
 - 2.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNG

- 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Bauweise offen nach §22 Abs.2 BauNVO
- 3.1 ZUM HAUPTGEBAUDE bzw. WOHNHAUS**
- 3.1.1 Grundflächenzahl 0,4 / Geschossflächenzahl 0,8
 - 3.1.2 Dachform: Satteldach mit 42°-45°
 - 3.1.3 Dachüberstand: Ortgang 0 bis 30cm, Traufe 0 bis 50cm
 - 3.1.4 Zwerchgiebel zulässig, wenn sie gegenüber den Hauptkörper deutlich untergeordnet sind, d.h. bis 1/3 der Wandlänge und max. Tiefe von 1,5m auch über die Baugrenze.
 - 3.1.5 Bei Gebäuden mit Geländegefälle (Gebäude liegt tiefer als Straße): die Wandhöhe von 4,50m ist ab Oberkante-Straße zu messen; OK-Strasse gilt als festgelegte Geländeoberkante.
 - 3.1.6 Bei Gebäuden mit Geländesteigung (Gebäude liegt höher als Straße): die Wandhöhe von 4,50m ist in Mittel ab OK-natürlichem Gelände zu messen.
 - 3.1.7 Anzahl der Wohneinheiten: max. 2 Wohneinheiten
 - 3.1.8 EG+DG = Erdgeschoss und ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss (wenn geländemäßig möglich, Untergeschoss als Vollgeschoss zulässig)
- 3.2 ZUM NEBENGEBAUDE bzw. GARAGE**
- 3.2.1 Dachform: Satteldach mit 20°-25°
 - 3.2.2 Dachendeckung dem Hauptgebäude anpassen
 - 3.2.3 Länge der Garage max. 7,00m an der Grundstücksgrenze
 - 3.2.4 Die Fläche der Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
 - 3.2.5 Bei Garagen mit Geländegefälle (Garage liegt tiefer als Straße): die Wandhöhe von 3,00m ist ab Oberkante-Straße zu messen; OK-Strasse gilt als festgelegte Geländeoberkante.
 - 3.2.6 Bei Garagen mit Geländesteigung (Garage liegt höher als Straße): die Wandhöhe von 3,00m ist in Mittel ab OK-natürlichem Gelände zu messen.
- 3.3 EINFRIEDUNG**
- 3.3.1 Zum öffentlichen Strassenraum hin, sind nur Holzlattenzäune zulässig. Maschen- drahtzäune an den seitlich und dahinterliegenden Grenzen. Zaunhöhe max. 1,25m ohne Zaunsockel.
- 3.4 ABWASSERBESEITIGUNG**
- 3.4.1 Das Regenwasser muß, soweit möglich über Sickerschächte bzw. Zystemen genutzt werden. Überlauf bzw. nicht versickerfähiges Regenwasser muß über den Regenwasserkanal direkt der Abens zugeleitet werden.
 - 3.4.2 Das Abwasser aus dem geplanten Gebiet muss gemäß den heutigen technischen Anforderungen (ATV-Arbeitsblatt A 128) der Kläranlage zugeführt werden.
 - 3.4.3 Bei der Errichtung des Regenrückhaltebeckens muß die Dimensionierung der Beckenstatik auf der Grundlage eines Bodengutachtens erfolgen.
- 3.5 Wasserversorgung**
Für die höher gelegenen Gebäude ist eine eigene Druckerhöhungsanlage erforderlich.

- 3.6 STELLPLATZBEDARF**
3.6.1 Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg. Zur Zeit sind erforderlich:
- je Wohnhaus mit einer Wohneinheit 2 Stellplätze,
- je Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten 3 Stellplätze.
- 3.7 BODENENKMALER**
Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. Hochbauarbeiten unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muß die zuständige Dienststelle umgehendst davon unterrichtet werden.

- GRÜNORDNUNG**
- 4.1 GESTALTUNG DER HAUSGARTEN**
- 4.1.1 Je 200qm private Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen. Es sind hier vor allem traditionelle Bäume (siehe Pflanzliste) zu verwenden. Der Anteil an heimischen Sträuchern muß mind. 50% betragen. Rasenflächen sollen nicht mehr als 50% der Freifläche in Anspruch nehmen. Angrenzend an öffentliche Flächen und am Randbereich zur freien Landschaft sind Hecken aus Fichten und Thujaen nicht zulässig.
- 4.2 ORTSRANDEINGRÜNUNG**
- 4.2.1 Je 2,00qm ist ein Gehölz zu pflanzen und zusätzlich pro Parzelle in diesem Streifen mind. 1 Obstbaum.
- 4.3 PFLANZLISTE**
- 4.3.1 Grossbäume: Hochstamm STU 18/20cm
- | | | |
|------------------|---|-------------|
| Acer platanoides | - | Spitzahorn |
| Fagus sylvatica | - | Waldahorn |
| Juglans regia | - | Walnuss |
| Quercus robur | - | Stieleiche |
| Tilia cordata | - | Wiederlinde |
- 4.3.2 Kleinbäume: Hochstamm STU 14/16cm
- | | | |
|------------------|---|----------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Ainus incana | - | Grauerle |
| Carpinus betulus | - | Heiblanche |
| Prunus avium | - | Wildkirche |
| Sorbus aucuparia | - | Gem. Eberesche |
- 4.3.3 Sträucher bzw. Gehölz: 2xv., 80 - 100cm Höhe
- | | | |
|--------------------|---|---------------------|
| Cornus sanguinea | - | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Wald-Hasel |
| Crataegus monogyna | - | Waldorn |
| Euonymus europaeus | - | Pfeifenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - | Gem. Liguster |
| Rosa canina | - | Hundsrose |
| Sambucus racemosa | - | Trauben-Holunder |
| Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |
- 4.3.4 Bodendeckende Pflanzungen:
- | | | |
|----------------|---|---------------|
| Rubus odoratus | - | Zimt-Himbeere |
| Vincia minor | - | Immergrün |
| Hedera helix | - | Efeu |

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000
"LANGWEID-ERWEITERUNG" IN SANDELZHAUSEN**

- FARBIG -
GEMEINDE MAINBURG - LANDKREIS KELHEIM - REG.-BEZIRK NEDERBAYERN

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1 BauGB)
Die Stadt Mainburg hat in der Sitzung vom 12.5.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.7.98 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung (§4 Abs. 1 BauGB)
Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.5.98 mit der Begründung hat in der Zeit vom 12.5.98 bis 18.9.98 stattgefunden. Dies wurde am 14.7.98 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)
Die Träger öffentlicher Belange wurden am 12.5.98 gebeten, ihre Stellungnahme gemäß §4 Abs. 1 BauGB bis 12.9.98 abzugeben.

4. Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 9.6.98 bis 16.7.98 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 10.5.98 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Satzung
Die Stadt Mainburg hat mit Beschluß vom 24.7.98 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.5.98 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Genehmigung
Das Landratsamt Kelheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 08.09.1998 Nr. 111-600 gemäß §10 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Keilheim, 08.09.1998
 Dettenhofer
 Regierungsrätin
 Landratsamt Kelheim

7. Inkrafttreten
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 15.9.98 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 und 4 und der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Mainburg, 26.10.98

 1. Bürgermeister Huber

PLANUNG:
Mainburg, 08.11.1997/So.
geändert, 18.11.1998/So.
geändert, 12.05.1998/So.
geändert, 21.07.1998/So.

Huber Martin, Dipl. Ing. für Bauwesen
 Regensburgerstrasse 24
 Tel.: 08751/86 80-0

B-975
 84048 Mainburg
 Fax: 08751/86 80 80