

Bebauungsplan KÖGLMÜHLE I. 5 BA.

M 1:10000

4. AUSFERTIGUNG

Mainburg

LANDKREIS : KELHEIM

REG.- BEZ. : NIEDERBAYERN

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.11.83 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 29.11.83 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 3.2.84 hat in der Zeit vom bis am 19.6.84 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 6.9.84 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 31.12.84 bis 4.1.85 öffentlich ausgelegt.



MAINBURG, den 1.2.1985

1. Bürgermeister

Die Stadt Mainburg beschloß den Stadtrat vom 22.1.85 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 22.1.85 als Satzung beschließen.



MAINBURG, den 1.2.1985

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Kelheim beschloß den Bebauungsplan mit Bescheid vom 20.2.1985 gemäß § 6 BBauG/§ 11 BBauG genehmigt.



Kelheim, den 20.2.1985

i.A.

Wagner

Regierungsdirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 13.3.85 gemäß § 6 Abs. 6 BBauG/§ 12 BBauG ortsüblich in der Hallertauer Zeitung und an der Anstafel bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist hiernach nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.



MAINBURG, den 3.4.1985

1. Bürgermeister

2. Bürgermeister

Planung: Dipl. Ing. M. Huber

INGENIEUR- U. PLANUNGSBÜRO

MARTIN HUBER

DIPL. ING. FÜR BAUWESEN

ESPERTSTRASSE 5

8902 MAINBURG

TELEFON 08751 / 28 28

3.02.1984

GEAND. 6.9.1984

GEAND. 22.1.1985

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBodG

0.1. Bauweise

0.1.1. Bei freistehenden Einzelhäusern - offen -

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. Bei Einzelgrundstücken ca. 550 qm

0.2.2. bei Doppelgrundstücken ca. 350 qm

0.3. FIRSTRICHTUNG

0.3.1. Falls Firstrichtung festgelegt, verläuft diese parallel zum Mittelstrich unter Ziff. 2.00

FESTSETZUNGEN NACH ART. 107 BayBO

(ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN)

0.4. EINFRIEDUNGEN: (für die planlichen Festsetzungen der Ziff. 2.00)

0.4.1. Straßenseitig: Vertikaler Holzlattenzaun oder ähnliches; 1,00 m hoch mit Heckenhinterpflanzung; Sockel generell in Sichtbeton oder Naturstein, max. 0,20 m über Gehsteig bzw. StraßenOK. Es sind ruhige Farbtöne zu verwenden.

0.4.2. Gartenseitig: Drahtmaschenzaun mit Runddrehsäulen, Ø max. 4 cm auf eine Höhe von 1,20 m, gemessen über GOK (fertiges Gelände). Farbton: zink mit Heckenhinterpflanzung

0.4.3. Sockel: Sockel max. 20 cm über GOK (fertiges Gelände), Breite straßenseitig 24 cm, gartenseitig 15 cm.

0.4.4. Gartentore: Vor Garageneinfahrten sind Tore nur zulässig, wenn die Garagenvorderseite sich mehr als 10 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze ent- fernt befindet. Sie sind dann in der Gestaltung 0.4.1. anzugleichen.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzugleichen (z.B. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung etc.). Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gen. § 22 Abs. 4 BauVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) unzulässig. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Im Bereich der Böschungen und des schrägen Geländes sind diese Garagen, wo nötig, in Hangabgräbungen teils einzuboschen, oder als Unterflurgaragen auszubilden.

0.6. ZUR PLANLICHEN FESTSETZUNG ZIFF. 2.0.

<u>E + DG</u>	Dachform:	Satteldach 36° - 33°
	Dachdeckung:	Pfannen rotbraun
	Kniestock:	bis max. 80 cm (FOK - 0K Fußpfette)
	Ortgang:	20 cm bis max. 30 cm
	Traufe:	bis max. 65 cm
	ROK LG:	max. 0,30 m über 0K fertige Straße max. 7 Stufen am Eingang zulässig
	Geschoßhöhe:	max. 2,80 m
<u>E + U</u>	Kniestock:	nur konstruktiver Dachfuß zulässig
		ansonsten wie bei E + DG

0.6.1. Wegen Rückstau in den Abwasserkanälen müssen bei den Hausanschlüssen Rückstauklappen gemäß DIN 1916 eingebaut werden.

0.7. Stellungnahme nach Art. 17 BayWaldG

Bei der Erteilung einer Bauerlaubnis für Gebäude, auf den Parzellen 1 mit 4, ist sicherzustellen, daß bei Betrieb der Feuerungsanlage kein Funkenflug entsteht (Prallbleche mit Kaminöffnung, ausreichende Dimensionierung des Kaminquerschnitts.)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.00 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1

WA

§ 4 BauNVO

2.00 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte angeben, gelten folgende Grenzwerte:

2.1.



Erdgeschoß und ausgebauter
Dachgeschoß

GRZ = 0,4

GFZ = 0,6

2.2.



Erdgeschoß, Untergeschoß,
Dachgeschoßausbau zulässig

3.00 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1.



Baugrenze

3.2.

Rückwärtige Abstandsflächen können entgegen § 1, Art 6 Bay.BO unterschritten werden, wenn geringere Abstandsflächen im Bebauungsplan dargestellt sind.

4.00 BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBLAUF

entfällt

5.00 FLÄCHEN FÜR DEN OBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSWEGE

5.1.



Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

6.00

VERKEHR FLÄCHEN

6.1.



Straßenverkehrsflächen (mit Angabe der Ausbaubreite)

6.2.



Straßenbegrenzungslinie

6.3.



Straßenbegrenzungslinie mit privatem Grünstreifen

7.00 FÖHRUNG UNTERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN *

7.1.  stadt. Abwasserkanal -geplant-

7.2.  Unformenstation

8.00 FÖHRUNG DER VERSORGUNGSLEITUNGEN

8.1. Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt

9.00 GÜNSTIGE FESTSTELLUNGEN

9.1.  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

9.2.  Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

9.3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

10.00 RANDEINGRÜNUNG

Bei den Bauparzellen Nr. 1 und 5 ist an der Westgrenze die dargestellte Randeingrünung mit nachfolgend aufgeführten Pflanzarten auswahlweise vorzunehmen:

Bäume

Prunus Avium	- Vogelkirsche
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus tremula	- Zitterpappel
Betula verrucosa	- Weißbinke
Cornus mas	- Kornelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Sträucher

Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	- Liguster
Sambucus nigra	- Holler
Lonicera xylosteum	- Rotes Geißblatt
Corylus avellana	- Hasel

10.1

In der privaten Grundstücke (etw. 100 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Standort ist beliebig, jedoch mindestens ein Laubbaum in Straßen nahe.

10.2



Privater Grünstreifen mit festgesetzter Pflanzung (siehe "Planliche Festsetzungen" 10.00)
Es gilt folgende Pflanzqualifikation:
Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche,
3 x v. aus extra weitem Stand, m.B.,
STU 16 - 18
Sträucher: 2 x v. o.B. 80 - 150 cm je nach Art
Pflanzdichte 1 Pflanze pro 1,5 qm.

PLANLICHE HINWEISE

1.00. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.1.



Durchgang, Durchfahrt, überdachter Sitzplatz

1.2.



Garagendurchfahrt

1.3.



Hauseingang

1.4.



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu vermessen)

1.5.



Maßzahl

1.6.



Grundstücksnummerierung

1.7.



öffentl. Fuß- und Erschließungswege

1.8.



private Grundstückszufahrten

2.00

KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

2.1.



Flurstücksgrenze mit Grenzstein

2.2.



Nutzungsartengrenze

2.3.

BAUWERKE

2.3.1.



Vorhandene Wohngebäude (Mittelstrich = Firststr.)

2.3.2.



Vorhandene Nebengebäude (dto.)

2.4.



Beschungen

2.5.



Abgemarkter Weg

2.6.



Gewässer

2.7.

NUTZUNGSARTEN

2.7.1.

Acker, Grünland, Hofraum, Weg, freier Weg, etc.

2.7.2.



Waldgebiet

2.8.

TOPOGRAPHISCHE GEGENSTÄNDE

entfällt

2.9.

VERSCHIEDENES

2.9.1.



Hohenlinien mit Höhe über NN

2.9.2.

1938

Flurstücknummer



