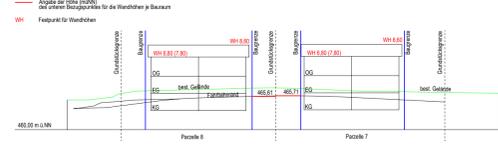


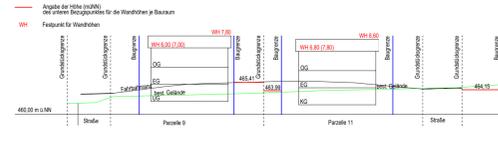
SCHNITTE a-a bis I-I zur Textlichen Festsetzung 0.1.2.1

die rot ertragenen Wandhöhen und Bezugshöhen sind Teil der Festsetzungen

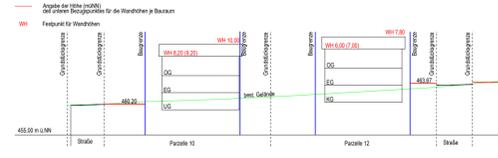
Schnitt a-a - Wandhöhen als Festsetzung Darstellung der Bauweise als planischer Hinweis M 1 : 500



Schnitt b-b - Wandhöhen als Festsetzung Darstellung der Bauweise als planischer Hinweis M 1 : 500



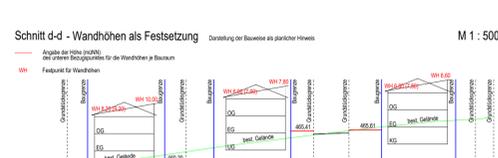
Schnitt c-c - Wandhöhen als Festsetzung Darstellung der Bauweise als planischer Hinweis M 1 : 500



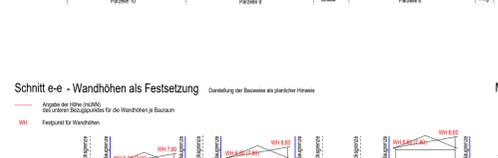
Schnitt k-k - Wandhöhen als Festsetzung Darstellung der Bauweise als planischer Hinweis M 1 : 500



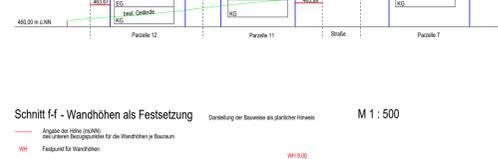
Schnitt d-d - Wandhöhen als Festsetzung Darstellung der Bauweise als planischer Hinweis M 1 : 500



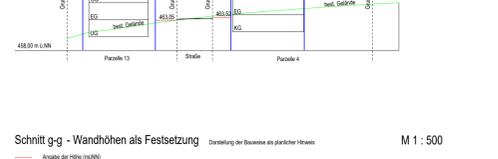
Schnitt e-e - Wandhöhen als Festsetzung Darstellung der Bauweise als planischer Hinweis M 1 : 500



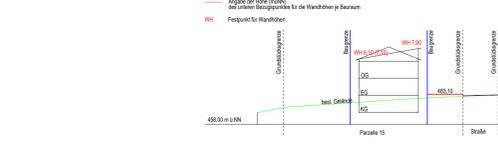
Schnitt f-f - Wandhöhen als Festsetzung Darstellung der Bauweise als planischer Hinweis M 1 : 500



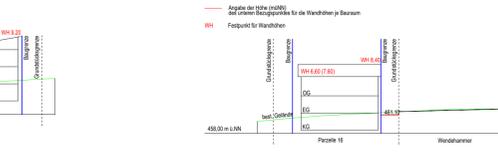
Schnitt g-g - Wandhöhen als Festsetzung Darstellung der Bauweise als planischer Hinweis M 1 : 500



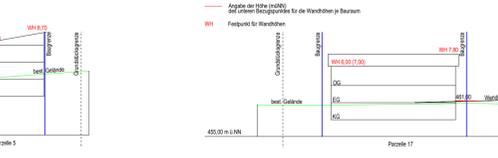
Schnitt h-h - Wandhöhen als Festsetzung Darstellung der Bauweise als planischer Hinweis M 1 : 500



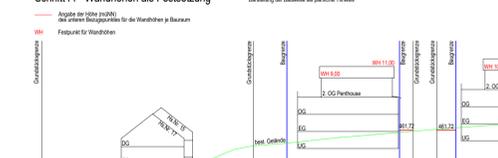
Schnitt i-i - Wandhöhen als Festsetzung Darstellung der Bauweise als planischer Hinweis M 1 : 500



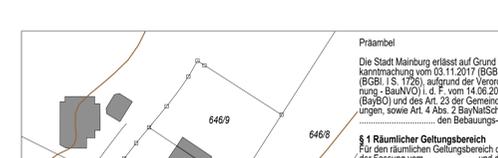
Schnitt j-j - Wandhöhen als Festsetzung Darstellung der Bauweise als planischer Hinweis M 1 : 500



Schnitt l-l - Wandhöhen als Festsetzung Darstellung der Bauweise als planischer Hinweis M 1 : 500



Schnitt m-m - Wandhöhen als Festsetzung Darstellung der Bauweise als planischer Hinweis M 1 : 500



Schnitt n-n - Wandhöhen als Festsetzung Darstellung der Bauweise als planischer Hinweis M 1 : 500



Schnitt o-o - Wandhöhen als Festsetzung Darstellung der Bauweise als planischer Hinweis M 1 : 500



Schnitt p-p - Wandhöhen als Festsetzung Darstellung der Bauweise als planischer Hinweis M 1 : 500



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 - 1.1 Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
 - WR
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2.1 GRZ 0,4 Grundflächenzahl max. 0,4
 - 2.2 GFZ 0,7 Geschossflächenzahl max. 0,7
 - 2.3 z. B. II Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. zwei Vollgeschosse
 - 2.4 2 WE Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude, z.B. zwei
 - 2.5 Wf 5,70 maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter, z.B. 5,70 m, werden Flachdächer als Dachform gewählt gibt der abweichende Wert in Klammern die traufseitige Wandhöhe in Meter an, Bezugshöhe ist die Angabe der Höhe (müNN) des unteren Bezugspunktes für die Wandhöhen je Bauraum gemäß Planzeichen 15.3
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 3.1 Baugrenze (gemessen bis Außenkante Baufestwerkes)
 - 3.2 offene Bauweise
 - 3.3 E = nur Einzelhäuser zulässig / D = nur Doppelhäuser zulässig / HG = Hausgruppen
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Wohnerschließungsstraße, öffentlich
 - 6.2 Fußweg, öffentlich bzw. Wirtschaftsweg öffentlich, in wasserdurchlässiger Bauweise
 - 6.3 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 9.1 öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Ortsrandeinfriedung - extensives Grünland einschließlich einer Grünfahrt
 - 9.2 öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz
 - 9.3 öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün - Wiesenstreifen oder Schotterrasen, unterbrochen durch Grundstückszufahrten

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bebauung
 - 0.1.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 0.1.1.1 Es gelten die im Plan festgesetzten Angaben zu den Geschossen und zur Grundfläche. Diese sind als maximal zulässige Werte zu verstehen.
 - 0.1.1.2 In den Parzellen 1, 2, 3 und 4 ist eine Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sowie gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO durch Balkone, Außentreppen und Terrassen bis zu einem maximal zulässigen Höchstwert von 0,7 zulässig.
 - 0.1.2 Wandhöhen
 - 0.1.2.1 Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist vom unteren Bezugspunkt je Bauraum (siehe Planzeichen 15.3) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand zu messen. Die Wandhöhen gelten für Sattel- und Pultdächer (traufseitig), die in Klammern angegebenen Werte für Flachdächer. Für Pultdächer firstseitig ist ein weiterer Wert in den Schnitten a-a bis I-I angegeben. Die Wandhöhen sind in den Schnitten a-a bis I-I festgesetzt (rote Schrift).
 - 0.1.3 Dachformen und Höhenlage der Gebäude
 - 0.1.3.1 Bei den Parzellen 1 bis 6 sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 8 - 10° als Dachform vorzusehen.
 - 0.1.3.2 Bei den Parzellen 7 bis 17 sind wahlweise Flachdach, Pultdach mit 8 - 10° Dachneigung oder Satteldach mit Dachneigung 16 - 22° zulässig.
 - 0.1.3.3 Die Firstrichtung der Satteldächer muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° mit dem Gebäude ist zulässig.
 - 0.1.3.4 Als Dacheindeckung für Satteldächer sind Dachziegel oder Betondachsteine zulässig. Es sind rote und dunkelgraue Dachfarben erlaubt. Als Dacheindeckung bei Pultdächern sind Dachziegel oder Blechbedeckung zulässig. Eine Dachbegrünung ist zulässig.
 - 0.1.3.5 Bei Satteldächern ist ein Dachüberstand an Ortsgang und Traufe von 0 bis zu 60 cm zulässig. Der Dachüberstand kann auf einer Seite um Balkonbreite vergrößert werden.
 - 0.1.3.6 Die Fußbodenoberkante der Hauptbaukörper ist entsprechend dem Niveau der Erschließungsstraße (Planzeichen 6.1) mit einer Abweichung von maximal + 0,30 m herzustellen.
 - 0.1.4 Abstandsflächen
 - 0.1.4.1 Die Abstandsflächen der Gebäude nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 - 0.1.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen
 - 0.1.5.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch als Grenzbebauung zulässig. Garagen sind abweichend als Grenzbebauung mit einer Wandhöhe im Mittel bei 3,50 m zulässig (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO). Stützweite ist das natürliche Gelände.
 - 0.1.5.2 Garagen und Carports und Nebenanlagen sind als Flachdach mit Dachbegrünung auszubilden.
 - 0.1.5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig bis zu 15 m² umbauter Raum je Parzelle. Die Nebenanlagen müssen einen Abstand von 5,5 m zum Fahrbahnrand einhalten.
 - 0.1.6 Stellplätze und Beläge
 - 0.1.6.1 Öffentliche und private Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge herzustellen. Im Bereich von Baumstandorten sind mind. 2,5 m x 2,5 m große Pflanzflächen aus Schotterrasen anzulegen.
 - 0.1.6.2 Die Fußwege sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
 - 0.1.6.3 Es gilt der Stellplatzschlüssel nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg.
 - 0.1.7 Dach- und Oberflächenwasser
 - 0.1.7.1 Das Regenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu sammeln und zurückzuhalten. Je Bauparzelle ist eine Retentionszisterne mit min. 5 m³ Retentionsvolumen nachzuweisen.
 - 0.1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 0.1.8.1 Aufschüttungen zum Niveausgleich des Baugrundes werden auf max. 1,5 m ab natürlichem Gelände beschränkt. Abgrabungen bis max. 2,0 m unter natürlichem Gelände sind nur für Zufahrt, Eingangssituation und Terrasse zulässig. Notwendige Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m ab natürlichem Gelände nicht überschreiten und sind grenzständig nur in den Parzellen 9, 10, 11 und 12 zulässig. Geplante und bestehende Geländehöhen sind im Bauantrag zwingend darzustellen.
 - 0.1.9 Einfriedungen
 - 0.1.9.1 Einfriedungen als Zaunanlagen sind mit einer Höhe von max. 1,2 m als Metall- und Holzzaune zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Mauern bzw. vollständig geschlossene Zaunanlagen und freistehende Gabionen sind unzulässig. Zwischen den Parzellen und an den Grundstücksgrenzen zum Ortsrand ist auch ein Maschendrahtzaun zulässig. Schmitzhecken und freiwachsende Hecken sind zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist zu gewährleisten. Bezugshöhe für den Zaun ist das geplante Gelände bzw. die geplante Straßenoberkante.
 - 0.2 Grünordnung
 - 0.2.1 öffentliche Grünflächen
 - 0.2.1.1 Das Straßenbegleitgrün (Ziffer 9.3) ist als Schotterrasen, magere Grasflur bzw. extensiver Wiesenstreifen herzustellen.
 - 0.2.1.2 Die Ortsrandeinfriedung (Ziffer 9.1) ist als extensives Grünland herzustellen. Hierzu erfolgt eine Ansaat mit regionalem Saatgut. Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiese zu bewirtschaften (Mahd max. ein- bis zweimal pro Jahr). Ein sofortiges Entfernen des Mahdguts aus den Flächen ist zu gewährleisten. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Am Nordrand ist innerhalb der Wiesenflächen ein 3 m breiter Wiesenweg (Grünfahrt) sicherzustellen.
 - 0.2.2 private Grundstücksflächen
 - 0.2.2.1 Private Erschließungsflächen - Stellplätze und Garagenzufahrten - dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
 - 0.2.2.2 Private Vorgärten sind zum Straßenraum als Grünflächen mit geschlossener Vegetation (z.B. Rasen, Wiesen, Stauden, Bodendecker, Gehölze) herzustellen.
 - 0.2.3 Gehölzbestände im öffentlichen und privaten Grünflächen
 - 0.2.3.1 Je Parzelle ist mindestens ein Hausbaum als Hochstamm H 4xv SIU 20 - 25 zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume gemäß Ziffer 13.2 werden angerechnet.
 - 0.2.3.2 Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.2.3.5 zu verwenden.
 - 0.2.3.3 Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollen als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzung wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4xv verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm, an derselben Stelle nach zu pflanzen.
 - 0.2.3.4 Eingriffe in die Gehölzbestände (Pflegeschnitt, Rodungsarbeiten auf Grund von Verkehrssicherheits) sind nur außerhalb der Brutzeit (in der Regel 1. März bis 30. September) zulässig. Die Rodung von Großbäumen mit Höhlen und Spalten ist nur im Oktober zulässig.

PLANLICHE HINWEISE

- vorgeschlagener Baukörper - Wohnhäuser / Garagen / Carports
- Vorgeschlagene Parzellierung
- Gehölzbestände (Einzelbäume, Hecken) / Waldflächen im Umfeld
- Flurstücksgrenzen und Flurnummern, laut Digitaler Flurkarte der Stadt Mainburg, Stand 2022
- Gebäudebestand, laut Digitaler Flurkarte der Stadt Mainburg, Stand 2022
- Höhenkoten und Höhenlinien natürliches Gelände gemäß Aufmaß IB Neumayr (Stand 16.08.2018)
- Höhenlinien, im Umfeld laut Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Geoportal 2018
- Lage der Schnittachsen

III. TEXTLICHE HINWEISE

- Artenliste für Gehölzpflanzungen
 - Größbäume in öffentlichen Grünflächen
 - Acer campestris Feld-Ahorn (im Straßenraum)
 - Quercus robur* Stiel-Eiche (am Ortsrand)
 - Hausbäume der Straßenraum Begrünung auf privaten Grundstücken
 - Acer campestris Feld-Ahorn
 - Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 - Acer platanoides Spitz-Ahorn
 - Pinus cembra 'Chanticofer' Chinesische Wild-Birne
 - Tilia cordata Winter-Linde
 - Heckengehölze für Einfriedungen als Schmitzhecke oder freiwachsende Laubhecke
 - Acer campestris Feld-Ahorn (Heckenpflanz für Schmitzhecken als Einfriedung)
 - Carpinus betulus Hänbüche (Heckenpflanz für Schmitzhecken als Einfriedung)
 - Cornus mas Koralleiche
 - Cornus sanguinea Blau-Hartweigel
 - Corylus avellana Haselnuss
 - Euconymus europaeus * Pfaffenhütchen
 - Forfytia europaea Goldglöckchen
 - Ligustrum vulgare * Liguster (Heckenpflanz für Schmitzhecken als Einfriedung)
 - Lonicera xylosteum * Gemeine Heckenkirnsche
 - Prunus spinosa Schlehe (für freiwachsende Hecken, nicht an Radweg geeignet)
 - Syringa vulgaris Hybr. Flieder in Sorten
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - Viburnum lantana * Vollerger Schmeibühl
 - * In Teilen giftige Sträucher
 - ** Herkunft von Erntebeständen aus der ökologischen Grundeinheit 42 (Tiefen Hügelland, Schwäbisch-Bayerische Schotterflächen und Allmorntalandschaft)
- Maßnahmen zum Artenschutz
 - 0.2.4.1 Die notwendigen Baumfällungen und Gehölzrodungen (siehe Planzeichen 13.3) dürfen nur im Winterhalbjahr, das heißt zwischen 01. Oktober bis Ende Februar, durchgeführt werden.
 - 0.2.4.2 Der Oberbodenabtrag im Zuge der Baufeldfreimachung darf im gesamten Geltungsbereich ausschließlich im Winterhalbjahr, das heißt zwischen 01. Oktober bis Ende Februar, durchgeführt werden.
 - 0.2.4.3 Das bestehende Intensiv-Grünland im nördlichen Drittel der Fl.Nr. 646/11 ist umzubrechen und als magere Grasfluren mit autochthonem Saatgut herzustellen (siehe Planzeichen 13.8). Die Pflege hat mit einer einschürigen Mahd ab August zu erfolgen. Es ist keine Düngung und kein Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln zulässig. Das Mahgut ist aus den Flächen entfernen, jedoch frühestens 24 Stunden nach der Mahd.



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "HOFBERG"	
Stadt:	Mainburg
Landkreis:	Kelheim
Regierungsbezirk:	Niederbayern
1. BESCHLUSS Die Stadt Mainburg hat in der Sitzung vom 16.06.2020 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2020 örtlich bekanntgemacht.	
2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 16.06.2020 hat in der Zeit vom 28.09.2020 bis einschließlich 26.10.2020 stattgefunden.	
3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 16.06.2020 hat in der Zeit vom 21.09.2020 bis einschließlich 26.10.2020 stattgefunden.	
4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 10.11.2021, ergänzt 12.10.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden örtlich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.	
5. BEHÖRDENBETEILIGUNG Zum Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 10.11.2021, ergänzt 12.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2022 bis 25.11.2022 beteiligt.	
6. SATZUNG Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss vom 08.12.2022 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.	
7. AUSFERTIGUNG Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.	Mainburg, den
8. INKRAFTTRETEN Der Satzungsbeschluss wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich in der Hallertauer Zeitung bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.	Siegel 1. Bürgermeister Siegel 1. Bürgermeister
INGENIEURBÜRO KARL NEUMAYR Am Graben 8 Tel. 08751 / 5103 e-mail: karl.neumayr@t-online.de bearbeitet: 16.06.2020 LU / Vd Vorentwurf: 10.11.2021, erg. 12.10.2022 LU / Vd Entwurf: 10.11.2021, erg. 12.10.2022 LU / Vd genehmigungsfähige Planfassung: 08.12.2022 LU / Vd	

M 1 : 1.000
Planformat: 1200 x 994 mm