FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sowie Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Private Grünfläche für Dauerkleingärten(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zulässig sind folgende Anlagen und Einrichtungen:

- Gartenhäuschen,
- Geräteschuppen,
- Holzlagerflächen (Holzlege).

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i. V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i. V. m. § 20 BauNVO
WA 1	max. 0,4	max. 1,2
WA 2	max. 0,4	max. 0,8
WA 3	max. 0,4	max. 1,2
Nutzung	**Grundfläche (GR) § 17 i. V. m. § 19 BauNVO**	**Geschossfläche (GF) § 17 i. V. m. § 20 BauNVO**
Dauerkleingärten	max. 90 m²	---

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Definition:
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von mind. 2,30 m aufweisen.

2.2.1 Gebäude im WA

WA 1
max. 3 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+II)

WA 2
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschosse (E+I)

WA 3
max. 3 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+II)

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe (WH)

Garagen/ Carports/ Nebengebäude	max. 3,00 m
Gebäude im WA I / WA 3	max. 9,50 m
Gebäude im WA 2	max. 7,00 m
Bauliche Anlagen in Dauerkleingärten	max. 3,50 m

Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss/ FFOK-Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss / FFOK-Untergeschoss) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planeintrag) am Niveau der Erschließungsstraße.
Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird folgende Bauweise für zulässig erklärt:

WA 1
Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.
Eine Grenzbebauung ist jeweils an eine max. 2 benachbarte Grundstücksgrenze zulässig. An die öffentlichen Verkehrsflächen kann zusätzlich bei Definition entsprechender überbaubarer Grundstücksflächen (Baugrenzen) ohne Grenzabstand gebaut werden.

WA 2 / WA 3
Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Eine Grenzbebauung ist hier nur für Garagen/ Carports/ Nebengebäude sowie für Doppelhäuser zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Gebäude und bauliche Anlagen sind somit nur innerhalb dieser Bauflächen zulässig.
Ausnahmen bilden untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassen, Balkone und deren Überdachungen sowie Eingangsüberdachungen. Diese sind auch außerhalb der Baugrenzen in einer Tiefe von bis zu 2,50 m zulässig.
Die der Versorgung des Gebietes notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen werden auch außerhalb der Baugrenzen für zulässig erklärt.

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sind als öffentliche Verkehrsflächen definiert. Die Höhenlage orientiert sich dabei an der bestehenden Geländeoberfläche.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4.2 Private Verkehrsflächen

4.2.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke hat ausschließlich über die öffentlichen Verkehrsflächen in Form von ausreichend dimensionierten Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

4.2.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen zu errichten und entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt.
Bei geneigten Dächern hat die Firstrichtung jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu erfolgen.

6 ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Nutzung	Flurstück	Max. zulässige Wohnungen	Nutzung	Flurstück	Max. zulässige Wohnungen
WA 1	226	2	WA 2	1814	2
WA 1	226/2	2	WA 2	1814/1	6
WA 1	227	2	WA 2	1814/2	6
WA 1	227/2	6	WA 2	1815	2
WA 1	227/4		WA 2	1815/1	2
WA 1	228	2	WA 2	1815/2	2
WA 1	1810	6	WA 2	1815/3	2
WA 1	1810/2	3	WA 2	1815/4	2
WA 1	1811	2	WA 2	1815/5	2
WA 1	1812	2	WA 2	1815/6	2
WA 1	1813	3	WA 2	1815/2	2
WA 1	1816	9	WA 2	1846	2
WA 1	1817	9	WA 2	1846/1	2
WA 1	1819	6	WA 2	1846/2	2
WA 1	1857	18	WA 2	1851	2
WA 1	1857/1		WA 2	1851/2	2
WA 2	216	5	WA 2	1851/3	2
WA 2	216/3	2	WA 2	1851/4	2
WA 2	216/4	2	WA 2	1851/5	2
WA 2	216/5	2	WA 2	1851/6	2
WA 2	216/6	8	WA 2	1851/7	2
WA 2	216/7	2	WA 2	1851/8	6
WA 2	216/8	2	WA 2	1851/9	2
WA 2	216/9	2	WA 2	1851/10	2
WA 2	216/10	2	WA 2	1851/11	2
WA 2	216/11	2	WA 2	1851/12	2
WA 2	216/13	2	WA 2	1851/13	2
WA 2	216/14	2	WA 2	1852	12
WA 2	216/15	2	WA 2	1853	2
WA 2	215/17	8	WA 2	1853/1	2
WA 2	216/18	2	WA 2	1855	2
WA 2	216/19	2	WA 2	1861	2
WA 2	216/20	2	WA 2	1861/1	3
WA 2	216/21	2	WA 2	1868	2
WA 2	216/22	2	WA 2	1868/1	2
WA 2	216/23	2	WA 2	1868/2	2
WA 2	216/25	2	WA 2	1868/3	2
WA 2	216/26	2	WA 2	1868/4	2
WA 2	216/27	2	WA 2	1868/5	2
WA 2	216/28	2	WA 2	1868/6	2
WA 2	216/29	2	WA 2	1868/7	2
WA 2	216/30	2	WA 2	1868/9	2
WA 2	216/32	2	WA 2	1868/10	2
WA 2	216/33	2	WA 2	1868/11	2
WA 2	216/34	2	WA 2	1868/12	2
WA 2	216/35	2	WA 2	1868/13	2
WA 2	216/36	2	WA 2	1868/14	2
WA 2	216/37	2	WA 2	1868/15	2
WA 2	216/38	2	WA 2	1868/16	2
WA 2	216/39	2	WA 2	1868/17	2
WA 2	216/40	2	WA 2	1868/18	2
WA 2	216/41	2	WA 2	1868/19	2
WA 2	216/42	2	WA 2	1868/20	2
WA 2	216/43	2	WA 2	1868/21	2
WA 2	216/44	3	WA 2	1868/22	2
WA 2	216/45	2	WA 2	1868/24	2
WA 2	216/46	2	WA 2	1868/25	2
WA 2	216/47	2	WA 2	1869/1	2
WA 2	216/48	2	WA 2	1869/2	2
WA 2	216/50	2	WA 2	1869/3	2
WA 2	216/51	2	WA 2	1869/4	4
WA 2	216/52	2	WA 2	1869/6	2
WA 2	216/53	2	WA 2	1869/7	2
WA 2	216/54	1	WA 2	1875	2
WA 2	216/55	2	WA 2	1875/3	2
WA 2	216/56	2	WA 2	1876/1	2
WA 2	216/57	2	WA 2	1876/6	2
WA 2	216/59	2	WA 2	1877	2
WA 2	216/60	1	WA 2	1878	2
WA 2	216/62	2	WA 2	1880	2
WA 2	216/63	2	WA 2	1880/1	2
WA 2	216/64	2	WA 2	1880/2	2
WA 2	216/65	2	WA 2	1880/3	2
WA 2	216/66	2	WA 2	1880/4	2
WA 2	216/71	6	WA 2	1880/5	2
WA 2	216/73	2	WA 2	1880/6	2
WA 2	216/74	2	WA 2	1880/7	2
WA 2	216/80	2	WA 2	1880/8	2
WA 2	216/83	1	WA 2	1880/10	2
WA 2	216/84	1	WA 2	1880/11	2
WA 2	216/85	1	WA 2	1908	2
WA 2	216/86	1	WA 2	1909	2
WA 2	219	2			
WA 2	225	1		1876	
WA 2	225/4	2	WA 3	1876/3	48
WA 2	225/5	2		1876/4	

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

7.1 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

7.1.1 Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform:	Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD),
Dachneigung:	bei SD max. 35, bei PD max. 15°;
Dachdeckung:	Ziegel- und Betondachsteine, braun bis naturrot, anthrazit bis schwarz sowie Gründach;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten:	unzulässig;

7.1.2 Gebäude

Dachform:	Flachdach (FD) / Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
Dachneigung:	bei SD 25-45°, bei WD / ZD 15-25°, bei PD max. 7°;
Dachdeckung:	Ziegel- und Betondachsteine, braun bis naturrot, anthrazit bis schwarz, bei PD auch Gründach zulässig;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten:	zulässig ab 30° Dachneigung als Giebel- oder Schleppgaupen; aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig.
Zwerch-/Standgiebel:	Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge. Wandhöhe: max. 6,00 m. Der Giebel hat sich der Dachform und der Dachdeckung des Hauptgebäudes anzupassen.

7.1.3 Bauliche Anlagen in Dauerkleingärten

Dachform:	Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD),
Dachneigung:	max. 25,
Dachdeckung:	dunkle Deckungen, Flachdach nur in Verbindung mit Dachbegrünung;
Dachaufbauten:	unzulässig;

7.2 Grenzbebauung

Gebäude und bauliche Anlagen sind bei Grenzbebauung hinsichtlich Wandhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung sowie Dachüberstand einheitlich auszubilden.

7.3 Abstandsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches wird folgende Regelung zu den Abstandsflächen getroffen:

WA 1
Die Abstandsflächen innerhalb des WA 1 benemssen sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).

WA 2 / WA 3
Die Abstandsflächen innerhalb des WA 2 und WA 3 bemessen sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Ein Mindestabstand von 3,0 m zu den benachbarten Grundstücksgrenzen ist einzuhalten.

7.4 Alternative Energien

Bei geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

7.5 Einfriedungen und Sichtschutz

Einfriedungen:	
Art und Ausführung:	Holzzaun/ Metallzaun/ sowie lebende Zäune.
Höhe der Einfriedung:	max. 1,00 m ab OK-Verkehrsfläche/ Gehweg. max. 2,00 m zu den benachbarten Grundstücken;
Sockel:	max. 0,15 m;
Sichtschutz:	
Ein Sichtschutz ist zur Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig.	
Art und Ausführung:	Holz/ Naturstein/ Sichtmauerwerk.
Höhe des Sichtschutzes:	max. 2,00 m.

7.6 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.
Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern:
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingittersteine/ Trockenmauern/ Natursteinmauern.
Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sind unzulässig.
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich will abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks erfolgen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind versickerungsfähig als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen und/oder gärtnerisch auszubilden.
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Versickerungsfähige Belagsarten sind zu berücksichtigen.

9 VERKEHRSFLÄCHEN, PARKFLÄCHEN, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind hinsichtlich der jeweiligen Nutzung unterschiedlich auszubilden. Straßenflächen sind in Asphaltbelag zulässig. Untergeordnete Verkehrsflächen sind in Pflasterbelag auszubilden.
Parkflächen sind in versickerungsfähiger Ausführung in Pflasterbelag zu errichten.
Zufahrten und Zugänge im öffentlichen Bereich sind barrierefrei mit Pflasterbelag auszubilden.
Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

10 GEHÖLZE UND PFLEGEMASSNAHMEN

10.1 Schutz und Erhalt bestehender Gehölze

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Baurbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der R SBB sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

10.2 Baum-/ Strauchpflanzung zur Randeingrünung

Bestandteil ist die Anlage mageblicher Gehölze als einzelnen Überhältern: Die Pflanzung hat im Verhältnis von 80 % Sträuchern und 20 % Bäume zu erfolgen.

- Die Strauchpflanzungen sind mindestens dreireihig vorzunehmen. Es gelten ein Pflanzabstand in der Reihe und in Reihe von 1,5 m. Versetzt angeordnet von 1,0 m, wobei die Reihen auf Lücke zu setzen sind. Die Pflanzung hat in Gruppen von 7-9 Stück einer Art (Artenliste 11.3) zu geschehen.
- Auf die Fläche verteilt sind Bäume der Artenliste 11.2 zu pflanzen. Die Pflanzarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

10.3 Pflege der Gehölze

- Die vorhandenen sowie geplanten Gehölze sind zu pflegen bzw. zu erhalten.
- Ausfallende Bäume sind zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen sind.
- Im Bereich der Randeingrünung sind die nicht bepflanzten Bereiche zwischen den Gehölzen zu mähen. Die Gehölze sind in ihrer Entwicklung zu fördern.
  Im Weiteren Mahd je nach Bedarf.

11 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von hitze- und trockenheitsresistentem Pflanzmaterial zu achten.

11.1 Gehölze 1. Ordnung

Qualität: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

— *Quercus petraea*	*Traubeneiche,*		
— *Carpinus betulus*	*Hainbuche*		
und andere standortheimische Arten.			

11.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Qualität: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich); H, 8-10 (Obstgehölz)

— *Acer campestre*	Feld-Ahorn,	*Pyrus pyraster*	Holz-Birne,	
— *Carpinus betulus*	Hainbuche,	*Salix alba*	Silber-Weide,	
— *Malus sylvestris*	Holz-Apfel,	*Sorbus aucuparia*	Gemeine Eberesche,	
— *Prunus avium*	Vogel-Kirsche,	*Sorbus aria*	Mehlbeere	
und andere standortheimische Arten.				

11.3 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

— *Berberis vulgaris*	Berberitze,	*Rosa majalis*	Zimtrose,
— *Cornus mas*	Kornelkirsche	*Rosa rubiginosa*	Weinrose,
— *Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel,	*Rosa spinosissima*	Bibernell-,
— *Corylus avellana*	Haselnuss,	*Rosa tomentosa*	Filzrose,
— *Crataegus monogyna*	Weißdorn,	*Rubus fruticosa*	Brombeere,
— *Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen,	*Rubus idaeus*	Himbeere,
— *Ligustrum vulgare*	Liguster,	*Salix aurita*	Öhrchen-W.,
— *Lonicera xylosteum*	Rote heckenkirsche,	*Salix caprea*	Salweide,
— *Rhamnus catharticus*	Kreuzdorn,	*Salix cinera*	Grau-W.,
— *Rosa gallica*	Essigrose,	*Salix viminalis*	Flecht-W.,
— *Rosa glauca*	Rotblättrige Rose,	*Viburnum lantana*	Schneeball
und andere standortheimische Arten.			

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

12 Artenschutzmaßnahmen

Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.

Leuchtmittel

Im Außenbereich sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. LED „warmweiß" mit max. 2700 K oder natriumdampflampe Leuchtmittel) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Strahler und Bodenleuchten sind nicht zulässig.

Beseitigung von Gehölzen

Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln sowie der Wochenstuben- und Winterquartierszeit von Fledermäusen stattfinden. Im Vorfeld einer beabsichtigten Rodung ist daher die Beauftragung einer fachkundigen Person zu bestimmen, die eine entsprechende Besatzkontrolle vornimmt.

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle ALKIS-Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Mainburg zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 BAUGRUND

Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.

3 BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstaudenmischungen) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

4 DENKMALSCHUTZ

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe.

6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

7 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-V 43) wird verwiesen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet
(Teilnutzungsgliederung in WA1, WA2 und WA 3; s. Ziffer 1.1 der Festsetzungen durch Text)

Private Grünfläche für Dauerkleingärten
(s. Ziffer 1.2 der Festsetzungen durch Text)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

II — max. 2 Vollgeschosse zulässig

III — max. 3 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentlicher Gehweg
- Wirtschaftsweg
- Straßen-/ Wegebegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Grundstücke
- Einfahrt/ Ausfahrt
- Zufahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Trafo-Station

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Einzelgehölz – bestehend, zu erhalten (siehe Ziffer 10.1 der Festsetzungen durch Text)
- Baum-/ Strauchpflanzung zur Randeingrünung (siehe Ziffer 10.2 der Festsetzungen durch Text)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen zum Erhalt vorhandener Grün- und Gehölzstrukturen (siehe Ziffer 8 der Festsetzungen durch Text)
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot (siehe Ziffer 10.3 der Festsetzungen durch Text)

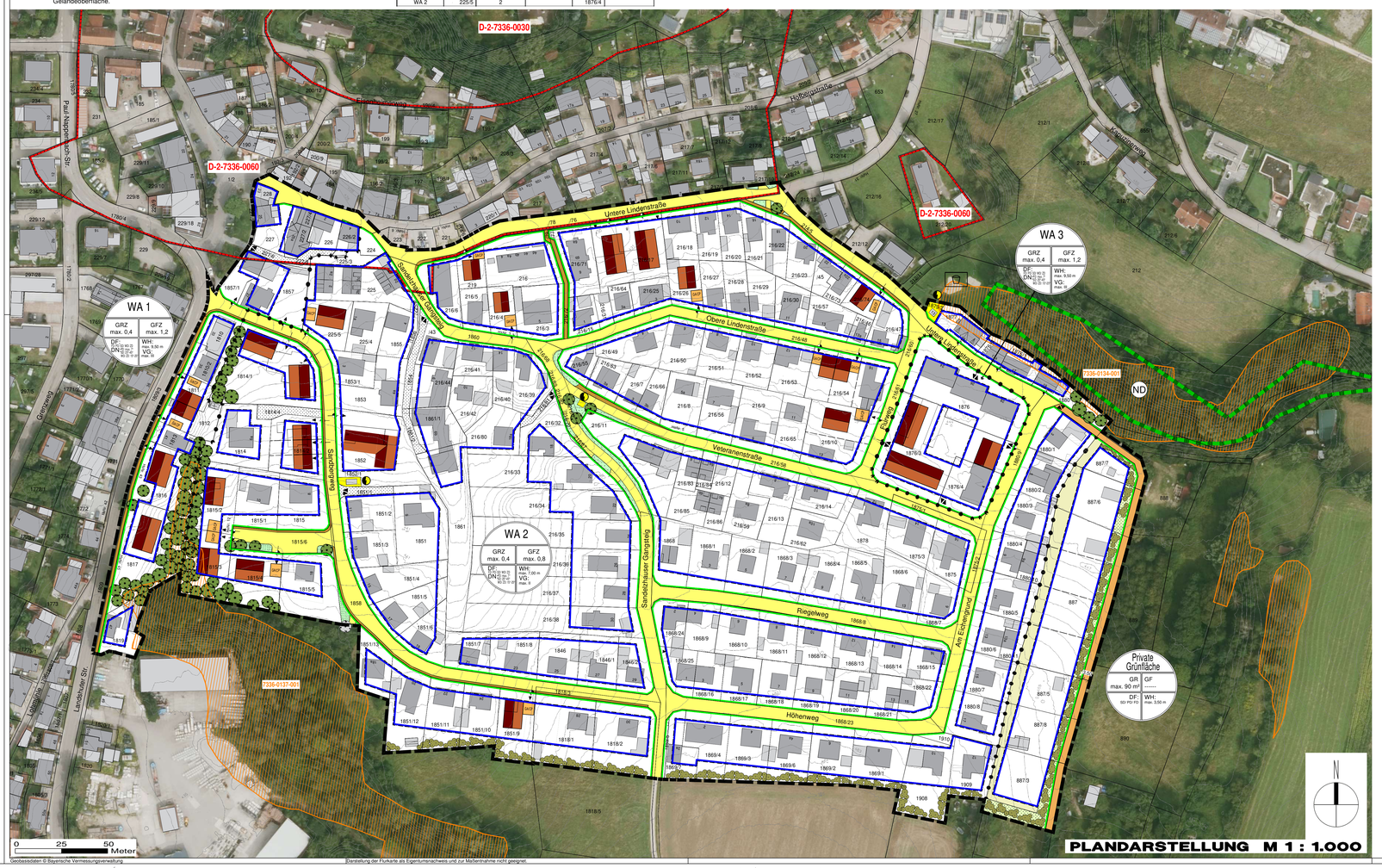
Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung nach Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO
- Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (s. Ziffer 2.4 der Festsetzungen durch Text)

Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR)
3. Geschossflächenzahl (GFZ) / Geschossfläche (GF)
4. Dachform (DF) und Dachneigung (DN)
5. Wandhöhe (WH) und Vollgeschosse (VG)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bodendenkmal (Nachrichtliche Übernahme: Bayerisches Landesamt für Denkmalschutz; Lage gemäß BayernAtlas)
- ND — Naturdenkmal (Nachrichtliche Übernahme: Bayerisches Landesamt für Umwelt (www.lfu.bayern.de))
- Biotopkartierung Flachland (Nachrichtliche Übernahme: Bayerisches Landesamt für Umwelt (www.lfu.bayern.de))
- 455 — Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NHN (Gemäß DGM1 | Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung | KomPlan)
- Grundstücksteilung (Beispiel)
- 3,50 — Bemaßung (Beispiel)
- Flurstücksgrenze — 1878 Flurnummer (Beispiel)
- Bebauung – bestehend — 12 Hausnummer (Beispiel)
- Bebauung Wohngebäude (Beispiel) — GA/CP Bebauung Garage/ Carport (Beispiel)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis und zur Maßentnahme nicht geeignet.

HINWEISE DURCH TEXT

8 GRUNDWASSERSCHUTZ

Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes (dbbegl. grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Verkehrsflächen, Kellerwasser-eintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung – Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Kelheim zu beteiligen.
Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

9 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.
Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahm