

STADT MAINBURG  
LANDKREIS KELHEIM

ORTSTEIL PUTTENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

"AM OBERMEIERWEG" MIT INTEGRIERTER  
GRÜNORDNUNG

M 1 : 1000

DIE STADT MAINBURG ERLÄSST AUF GRUND DES § 10 IN VERBINDUNG MIT DEN  
§§ 1,2,3,4, 8 UND 9 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER ARTIKEL 5,6,9,10 UND 91  
DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO) UND DES ARTIKEL 23 DER GEMEINDEORDNUNG  
FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G .

FERTIGUNGSDATEN:

VORENTWURF	APRIL	2002
ENTWURF	MÄRZ	2003

STADTEBAUL. PLANUNG *Reiser*  
DIPL.-ING. KARIN REISER  
SPITZSTEINWEG 8  
83026 ROSENHEIM

GRÜNPLANUNG  
DIPL.-ING. STEFAN GABOR  
HOHENBERGWEG 47  
83026 ROSENHEIM

PLANGRÖSSE 1,32/60

## D. VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 ABS. 1 BAUGB)  
DIE STADT MAINBURG HAT IN DER SITZUNG VOM 06.02.2001 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM OBERMEIERWEG" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 27.05.2002 BEKANNT GEMACHT.
- 2.0 BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 BAUGB)  
DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEM § 3 ABS. 1 BAUGB FÜR DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG IN DER FASSUNG VOM APRIL 2002 HAT AM 05.06.2002 STATTEGUFUNDEN.
- 3.0 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 2 BAUGB)  
DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN AM 14.06.2002 GEBETEN, IHRE STELLUNGNAHME GEM § 4 ABS. 2 BAUGB BIS 17.07.2002 ABZUGEBEN.
- 4.0 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 BAUGB)  
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 04.02.2003 BIS 04.03.2003 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIES WURDE AM 25.01.2003 ORTSUBLICH BEKANNT GEMACHT.
- 5.0 NACH ERGÄNZUNG NOCHMALIGE AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 3 SATZ 3 BAUGB)  
VOM 02.04.2003 BIS 29.04.2003.
- 6.0 SATZUNG  
DIE STADT MAINBURG HAT MIT BESCHLUSS VOM 21.10.2003 DEN BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM MÄRZ 2003 GEM. § 10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
- 7.0 GENEHMIGUNG  
DAS LANDRATSAMT KELHEIM HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHIED VOM 17.02.2004 NR. IV 1-610 GEM. § 10 ABS. 2 BAUGB GENEHMIGT.

KELHEIM, DEN 17.02.2004  
LANDRATSAMT KELHEIM  
Dettenhofer  
Regierungsrätin



8.0 AUSFERTIGUNG  
MAINBURG, DEN 03. MRZ. 2004  
EGGER, 1. BÜRGERMEISTER



9.0 INKRAFTTRETEN  
DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 06. MRZ. 2004  
GEM. § 10 ABS. 3 BAUGB ORTSUBLICH GEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DER BEKANNTMACHUNG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS DER STADT MAINBURG ZU JEDERMANNNS 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.

(Hallerländer Zeitung,  
Amtstafeln)

STADT MAINBURG, DEN 09. MRZ. 2004  
EGGER, 1. BÜRGERMEISTER





# A. FESTSETZUNGEN

1.0  RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



DAS PLANUNGSGEBIET WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 BAUNVO FESTGESETZT:

ZULÄSSIG SIND NACH § 4 ABS. 2 BAUNVO:  
-WOHNGEBAUDE

-DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETS DIENENDEN LÄDEN, SOWIE NICHT STÖRENDE HANDWERKSBEREIBE,

-ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE.


NICHT ZULÄSSIG SIND:  
- SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN.

DIE AUSNAHMEN NACH § 4 ABS. 3 Ziff. 1 - 5 BAUNVO WERDEN NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 z.B.  MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (m<sup>2</sup>) JE UBERBAUBARE FLÄCHE ENTSPRECHEND ZEICHNERISCHER FESTSETZUNG

DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE DARF DURCH DIE IN § 19 ABS. 4 BAUNVO BEZEICHNETEN ANLAGEN BIS ZU 50%, HÖCHSTENS JEDOCH BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHENZAHL VON 0.8 ( KAPPUNGSGRENZE ) ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

3.2  ANZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE JE GEBÄUDE ES SIND MAX. 2 VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG

3.3 z.B. GH 6.0 MAX. ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE (m) GEMESSEN VON OK NATÜRLICHER GELÄNDEOBERFLÄCHE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER TRAUFSSEITIGEN, FAHRBAHNBEZOGENEN AUSSENWAND MIT OK DACHHAUT.



HÖHENLAGE GEBÄUDE S. UNTER:  
B. TEXTFESTSETZUNGEN ZIFFER 1.0

#### 4.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTUCKSFLÄCHE ; BAUWEISE

##### 4.1 BAUGRENZE



BAUGRENZE GEM. § 23 ABS. 3 BAUNVO

UNTERGEORDNETE BAUTEILE, Z.B. BALKONE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZUR TIEFE VON 1,50m AN MAX. 2 GEBÄUDESEITEN ÜBERSCHREITEN. SIE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN MAX. 1-SEITIG ÜBER 1/3 DER HAUSLÄNGE, BZW. -BREITE ÜBERSCHREITEN.

DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 ABS. 4 UND 5 BAYBO SIND EINZUHALTEN.

##### 4.2 BAUWEISE

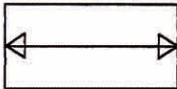


NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

z.B. **2WE**

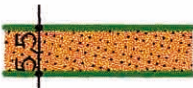
MAX. ZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHN-EINHEITEN (WE) JE WOHNGEBÄUDE SIND MAX. 2 WOHN-EINHEITEN ZULÄSSIG

##### 4.3 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

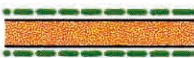


VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG

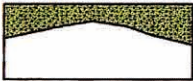
#### 5.0 VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSEN-BEGRENZUNGSLINIEN MIT ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHE; VERMASST (Z.B. 5.50 m)



PRIVATER LANDWIRTSCHAFTLICHER WIRTSCHAFTSWEG MIT BEGLEITSTREIFEN

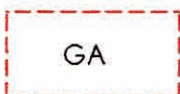


ÖFFENTLICHE STRASSEN-BEGLEITFLÄCHEN IN SCHOTTERRASSEN



ÖFFENTLICHE GRUNDSTÜCKS- UND GARAGENZUFahrTEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ZU VERSEHEN

##### 5.1 RUHENDER VERKEHR



FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS

HGA

GARAGE NUR IM HAUPTGEBÄUDE ZULÄSSIG

#### ANZAHL DER STELLPLÄTZE

DIE RICHTZAHLEN FÜR DEN STELLPLATZBEDARF RICHTEN SICH NACH DER JEWEILS GÜLTIGEN SATZUNG DER STADT MAINBURG





ZU PFLANZENDE GROSSKRONIGE HEIMISCHE LAUBBÄUME N. PFLANZLISTE: JE HAUSEINGANGSBEREICH IST MIND. EIN LAUBBAUM ODER EIN REGIONALTYPISCHER OBSTBAUM ZU PFLANZEN.



ZU PFLANZENDE VOGELSCHUTZHECKEN UND HEIMISCHE LAUBHOLZ-ARTEN (S. PFLANZLISTE)

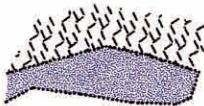
PFLANZLISTE:

GROSS-/KLEINBÄUME MIT STAMMUMFANG VON 18-20 cm:

- Acer in Arten - Ahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Quercus in Arten - Eiche
- Sorbus in Arten - Eberesche
- Tilia in Arten - Linde

STRÄUCHER BZW. GEHÖLZE; STANDORTGERECHTE WILD- UND BLUTENSTRÄUCHARTEN:

- Corylus avellana - Hasel
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hundsrose



NATURLICH GESTALTETE WASSERVERSICKERUNGSFLÄCHE (FEUCHTBIOTOP) MIT EXTENSIV GEPFLEGTEN BEGLEITFLÄCHEN (FEUCHTWIESEN)



WASSERZUGIGER GRABEN MIT EXTENSIV GEPFLEGTEN BEGLEITFLÄCHEN



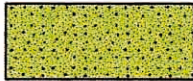
FLÄCHENEINGRENZUNG FÜR MASSNAHMEN DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE; AUSGLEICHSFLÄCHEN; NICHT EINGEFRIEDET UND AUF DAUER ZU ERHALTEN. GESTALTUNG UND PFLEGE IM EINVERNEHMEN MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHORDE.

FOLGENDE MASSNAHMEN, DIE DEN NATURHAUSHALT ODER DAS LANDSCHAFTSBILD BEEINTRÄCHTIGEN KÖNNEN, SIND UNTERSAGT:

- ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN
- DÜNGUNG UND AUSBRINGUNG VON PFLANZENSCHUTZMITTELN
- PFLANZUNG STANDORTFREMDE PFLANZEN ODER AUSSETZEN NICHT HEIMISCHER TIERARTEN
- AUFFORSTUNG DER FLÄCHE
- AUFFÜLLUNG; DRAINAGE ODER SONSTIGE ZWECKWIDRIGE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGEN
- FREIZEITEINRICHTUNGEN ODER GÄRTNERISCHE NUTZUNGEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG MIT LANDSCHAFTSPRÄGENDER WIRKUNG, EXTENSIV GENUTZT, OHNE EINFRIEDUNG ALS ÜBERGANGSZONE SIEDLUNG - LANDSCHAFT. NEBENANLAGEN SIND NICHT ZULÄSSIG



DIE MIT NEBENSTEHENDEM PLANZEICHEN BELEGTEN FLÄCHEN SIND ALS GÄRTEN MIT OBSTBÄUMEN UND STAUDENPFLANZUNGEN ETC. STRUKTUREICH ANZULEGEN.  
DIE GARTENFLÄCHEN SOLLEN ÜBERWIEGEND EXTENSIV GENUTZT WERDEN.

FÜR DIE ANPFLANZUNG VON HECKEN UND STRÄUCHERN SIND NUR HEIMISCHE LAUBHOLZARTEN BZW. STANDORTGERECHTE GEHÖLZE ZU VERWENDEN.

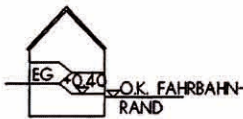
ANLAGEN ZUR GARTENGESTALTUNG UND BEWIRTSCHAFTUNG, Z.B. PERGOLEN, LAUBEN, GEWÄCHSHÄUSCHEN, GERÄTESCHUPPEN U.Ä. SOWIE ANLAGEN ZUR KLEINTIERHALTUNG SIND NUR INNERHALB DER GARTENFLÄCHEN ZULÄSSIG.

STRASSESEITIG SIND UNVERSIEGELTE KFZ-STELLPLÄTZE IN DEN GARTEN- UND GRÜNFLÄCHEN ZULÄSSIG.

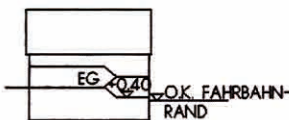
## B. TEXTFESTSETZUNGEN

### GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE



OK ERDGESCHOSSFUSSBODEN WIRD FÜR DIE BAUPARZELLEN 1-4 AUF OK FAHRBAHN-RAND AN DER ERSCHLIESSUNGSEITIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZE FESTGELEGT, FÜR DIE PARZELLEN 5-8 AUF MAX. 40 CM ÜBER DEM FESTGELEGTEN HÖHENBEZUGSPUNKT.  
HÖHENBEZUGSPUNKT IST DIE MITTLERE HÖHE DER FAHRBAHNBEZOGENEN GRUNDSTÜCKSGRENZE.



DIE GESCHOSSEBENEN DER GEBÄUDE IN HANGLAGE SIND GEGEBENENFALLS ZU VERSETZEN (SPLIT-LEVEL).

#### 2.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND NUR BIS ZU EINER HÖHE BZW. TIEFE VON MAX. 1.00 m VON DER NATURLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE ZULÄSSIG.

DIE VERÄNDERUNG DES NATURLICHEN GELÄNDES ENTLANG DER SÜDLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN DES GELTUNGSBEREICH IN FORM VON ERDWÄLLEN IST UNZULÄSSIG.

#### 3.0 GEBÄUDE-GRUNDRISS

HAUPTGEBÄUDE SIND IM GRUNDRISS ALS RECHTECK AUSZUFÜHREN, BEI DEM DIE TRAUFESEITE BETONT LÄNGER IST ALS DIE GIEBELSEITE. DIE BAUGRENZEN DÜRFEN NUR DURCH DIE FESTGESETZTEN ZULÄSSIGEN ANBAUTEN UND UNTERGEORDNETEN BAUTEILE ÜBERSCHRITTEN WERDEN.



- |     |  |   |
|-----|--|---|
| 4.0 | DACHFORM,<br>DACHNEIGUNG<br>DACHAUFBAUTEN    | GLEICHSCHENKELIGES SATTELDACH VORGESCHRIEBEN.<br>40° - 46° DACHNEIGUNG.<br>EIN DACHÜBERSTAND VON MAX. 0.40 m AM ORTGANG UND 0.60 m AN DER TRAUFESEITE SOWIE EINSEITIGE GREDDACHVORSPRUNGE NACH HIST. VORBILD SIND TRAUFESEITIG BIS MAX. 0.90 m ZULÄSSIG.<br><br>DACHGAUBEN BIS ZU EINER BREITE VON 1.20 m (AUSSENMASS) KÖNNEN AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN WERDEN.<br>TURMARTIGE DACHAUFBAUTEN, NEGATIVEINSCHNITTE UND DACHTERRASSEN SIND AUS GESTALTERISCHEN GRÜNDEN UNZULÄSSIG.<br>ZWERCHGIEBEL NACH HIST. VORBILD WERDEN ALLGEMEIN AUF 1/8 DER GEBÄUDELÄNGE BEGRENZT UND SIND NUR TRAUFESEITIG ZULÄSSIG. |
| 5.0 | DACHEIN-<br>DECKUNG                          | ZULÄSSIG SIND NATURROTE ZIEGEL, BZW DACHSTEINE.<br>ABDECKUNGEN UNTERGEORDNETER BAUTEILE (Z.B. EINGANGSUBER-<br>DACHUNGEN) SIND AUCH IN METALL ODER GLAS ZULÄSSIG.<br>AUSNAHMEN FÜR GRUNDÄCHER ODER SOLARZIEGEL SIND MÖGLICH.  |
| 6.0 | GARAGEN UND<br>CARPORTS                      | GARAGEN UND CARPORTS SIND NUR INNERHALB DER BAUGRENZEN, BZW. MIT ENTSPR. PLANZEICHEN BELEGTE FLÄCHEN ZULÄSSIG.<br>ZUSAMMENGEBAUTE GARAGEN AN DER GEMEINSAMEN GRUNDSTÜCKSGRENZE SIND UNMITTELBAR UND IN GLEICHER WEISE ANZUBAUEN.<br>GARAGEN MIT GLEICHER FIRSTRICHTUNG WIE DAS HAUPTGEBÄUDE SIND MIT EINER DACHNEIGUNG VON 23° -26° ZU VERSEHEN   |
| 7.0 | EINFRIEDUNGEN                                | ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND NUR EINFRIEDUNGEN ALS SENKRECHTE HOLZLATTEN- ODER METALLZAUNE ZULÄSSIG,<br>ZAUNHÖHE MAX. 1.10m . ZAUNSOCKEL UND MAUERN SIND UNZULÄSSIG.<br>ALLE EINFRIEDUNGEN MÜSSEN MIND. 0,10m BODENFREIHEIT FÜR KLEINTIERE EINHALTEN.   |
| 8.0 | MATERIAL FÜR<br>STELLPLATZE<br>UND ZUFahrTEN | DIE BEFESTIGUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFahrTEN MIT BITUMINOSEN DECKEN IST UNZULÄSSIG.<br>STATT DESSEN SIND NATURSTEINPFLASTER, BETONSTEINPFLASTER, RASENFUGENPFLASTER, WASSERGEBUNDENE DECKEN, SCHOTTERRASSEN ODER ÄHNLICHE WASSERDURCHLÄSSIGE BELÄGE ZU VERWENDEN.   |

## C. HINWEISE

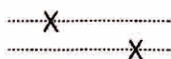
### PLANZEICHEN



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE



AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE



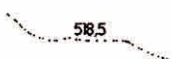
AUFZUHEBENDER STASSEN- UND WEGEVERLAUF



VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

z.B. 990/1

FLUR-NUMMER



HÖHENLINIE MIT HÖHENANGABE ÜBER NN.



BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE



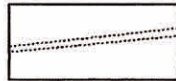
VORGESCHLAGENE GEBÄUDE



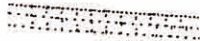
SCHUTZENSWERTER BACHBEGLEITENDER BAUMBESTAND,  
ANGENÄHERTE LAGE



PFLANZVORSCHLAG REGIONALTYPISCHER OBSTBAUM



BACHLAUF, VERLAUF ANGENÄHERT



BESTEHENDER WASSERZUGIGER GRABEN

z.B. 1

PARZELLENUMMER

DENKMALSCHUTZ

EVENTUELL BESTEHENDE BODENDENKMÄLER UNTERLIEGEN DER MELDEPFLICHT NACH ART. 8 DSchG UND SIND DEM LANDES-AMT FÜR DENKMALPFLEGE UNVERZUGLICH ANZUZEIGEN

WASSERWIRTSCHAFT

DIE BAUWERKE SIND GEGEN HANG- UND SCHICHTWASSER ABZUSICHERN.

ÖKOLOGISCHE  
AUSGLEICHSFLÄCHEN

DER NACHWEIS ÜBER DIE AUSWEISUNG ÖKOLOGISCHER AUSGLEICHSFLÄCHEN NACH § 1a ABS. 2 Nr. 2 BauGB WURDE ERBRACHT  
(VGL. BEGRÜNDUNG U. ERLÄUTERUNG : NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG)

PLANUNGS-  
GRUNDLAGEN

FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN IST DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) 1990 ANZUWENDEN.

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUF DER GRUNDLAGE DER KATASTERAMTLICHEN LAGEPLÄNE M 1:1000 SOWIE ÜBER EINE DIGITALISIERTE VERMESSUNGSKARTE (NEUVERMESSUNG) ÜBER CAD ERSTELLT.



