

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Ausgeschlossen werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

A 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

A 2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche
Grundflächenzahl (GRZ) : max. 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) : max. 0,8

A 2.2 Zahl der Vollgeschosse

A 2.2.1 Garagen / Carports / Nebengebäude

Die Anordnung der Garagen / Carports und Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen. Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig

A 2.2.2 Wohngebäude

Bauweise: Bautyp A: E + D (Erdgeschoss und Dachgeschoss)
Bautyp B: E + 1 + DG (Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss)

A 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Wandhöhe
Garagen / Carports / Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude: Bautyp A: max. 4,80 m
Bautyp B: max. 6,50 m

Die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (OK FFB Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

A 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

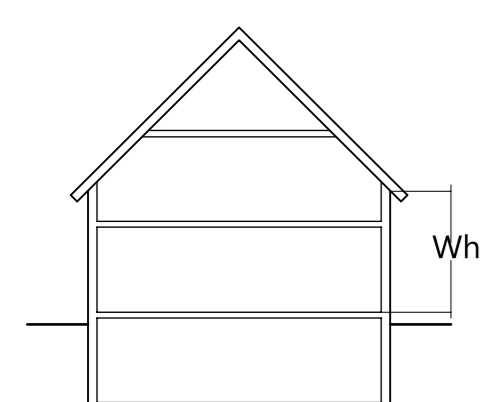
Die FFOK Erdgeschoss der baulichen Anlagen ist auf das Niveau der Erschließungsstraße im jeweiligen Zufahrtbereich der Parzelle zu legen. Eine Höhendifferenz von max. 0,50 m ist zulässig.

A 3 BAUWEISE

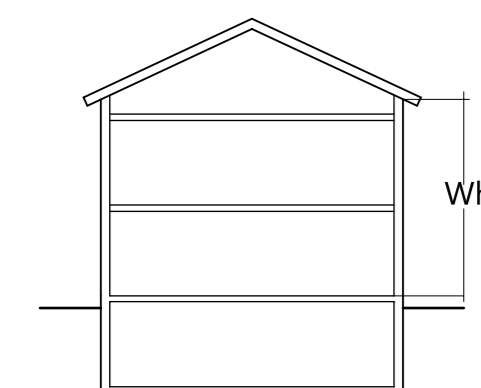
Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise.

A 4 ANZAHL DER WOHNHEINTEIN

Gebäudetypen:
Gebäudetyp A:
Wandhöhe (Wh): max. 4,80 m
Dachform: SD
Dachneigung: max. 45°



Gebäudetyp B:
Wandhöhe (Wh): max. 6,50 m
Dachform: SD, PD, WD, ZD
Dachneigung: SD, WD ZD 15-25°
PD max. 12°



A 5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A 5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

A 5.1.1 Garagen / Carports und Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine in rot, rotbraun oder anthrazit - grau bei PD/FD sind auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl sowie ein begrüntes Dach zulässig.

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 0,60 m; bei FD unzulässig.

A 5.1.2 Wohngebäude

Bautyp A:

Dachform: Satteldach (SD)

Dachneigung: max. 45°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine in rot, rotbraun oder anthrazit - grau

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 0,80 m; bei überdachten Terrassen max. 1,50 m

Dachgauben: zulässig als Giebel- oder Schlegelgauben; aneinandergereihte Dachgauben, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.

Zwerch-/ Standgiebel: max. 1/3 der Gebäudelänge
Turmartige Giebel sind unzulässig.

Bautyp B:

Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)

Dachneigung: SD / WD / ZD: 15°- 25°
PD max. 12°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine in rot, rotbraun oder anthrazit - grau bei PD/FD sind auch Blechdeckung in Kupfer/Titanzink/Edelstahl sowie ein begrüntes Dach zulässig.

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 0,80 m; bei überdachten Terrassen max. 1,50 m

Dachgauben: zulässig als Giebel- oder Schlegelgauben; aneinandergereihte Dachgauben, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.

Zwerch-/ Standgiebel: max. 1/3 der Gebäudelänge
Turmartige Giebel sind unzulässig.

A 5.2 Private Verkehrsflächen

A 5.2.1 Stauraum

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Eine Anrechnung des Stauraumes als Stellplatz vor Garagen ist unzulässig.

A 5.2.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

A 5.2.2 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg

A 5.3 Abstandsflächen

Bei der Einrichtung von Gebäuden wird für die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

A 5.4 Einfriedungen

Art und Ausführung: straßenseitige Begrenzung: Holzlatenzaun, Metallzaun
seitliche und rückwärtige Begrenzung: massive Konstruktionen in Mauerwerk / Stahlbeton sind unzulässig

Zaunhöhe: straßenseitige Begrenzung: max. 1,2 m ab fertiger Geländeoberfläche
seitliche und rückwärtige Begrenzung: max. 1,20 m ab fertiger Geländeoberfläche

Sockel: Kleintierdurchlässig, Abstand zum Gelände mind. 15 cm

A 5.5 Gestaltung des Geländes

Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen / Aufschüttungen bis max. 1,0 m zulässig. Ein direktes Aneinanderreihen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

B GRÜNORDNUNGSPLAN

B 1 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen-, oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

B 2 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Stellplätze, Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (Rasenpflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).

B 3 PFLANZMAßNAHMEN

B 3.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrundstücken

B 3.1.1 Straßenraum

Zur Begrünung des Straßenraumes auf den privaten Grundstücken sind Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß den Pflanzenlisten B 7 in den entsprechenden Mindestqualitäten im Bereich der im Plan dargestellten Standorte zu pflanzen. Bei den straßenraumwirksamen Gehölzen ist auf das Straßenraumprofil zu achten, d.h. Bäume sind bis 3,0 m Höhe über Straßenoberkante aufzuastern. Einmündungs- und Ausfahrtsbereiche sind von sonstiger Bepflanzung über 0,80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten, um ausreichend Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Pflanzenlisten B 7 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind; der Anteil einheimischer Gehölze soll mindestens 50 % betragen.

Je Grundstück ist zusätzlich zu den festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Pflanzenlisten B 7 bzw. zwei Obstbäume zu pflanzen.

Entlang der Ortsränder sind an dem im Plan dargestellten Bereichen zur Ortsrandeingußung Gehölzgruppen aus Sträuchern und Bäumen der Pflanzenlisten B 7 oder Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen. Die Ortsrandeingußung kann auf die oben festgesetzten Pflanzungen angerechnet werden.

B 4 PFLANZ- UND SAATARBEITEN

Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans auszuführen.

B 5 PFLANZ- UND SAATARBEITEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in den entsprechenden Mindestqualitäten in der nächstmöglichen Pflanzperiode nachzupflanzen.

B 6 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der Flur.Nr. 1086, Gemarkung Lindkirchen erbracht. Ausgleichsbedarf = 2.441 m. Aufwertung der Fläche durch Pflegemaßnahmen. Die detaillierte Beschreibung und Zuordnung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

B 7 PFLANZENLISTEN

Bäume 1. Ordnung

Mindestqualitäten: H, 4 x v, mDB, 18-20 mit Straßenraumprofil, öffentlicher Straßenraum
H, 3 x v, mDB, 12-14 Straßenraumprofil falls erforderlich
vHei, 250-300 flächige Pflanzungen

- Acer platanoides
- Betula pendula
- Fagus sylvatica
- Fraxinus excelsior
- Juglans regia
- Quercus petaea
- Quercus robur
- Tilia cordata
- sowie vergleichbare Arten

- Spitz- Ahorn
- Hängebirke
- Rot-Buche
- Gemeine Esche
- Walnuss
- Trauben-Eiche
- Stiel-Eiche
- Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung

Mindestqualitäten: H, 3 x v, mDB, 14-16 mit Straßenraumprofil, öffentlicher Straßenraum
H, 3 x v, mDB, 10-12 Straßenraumprofil falls erforderlich
vHei, 200-250 flächige Pflanzungen
Obstbäume: H, 2 x v, oB, 10-12

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Malus sylvestris
- Populus tremula
- Prunus avium
- Pyrus communis
- Sorbus aucuparia
- sowie Obstbäume und vergleichbare Arten

- Spitz- Ahorn
- Hainbuche
- Wildapfel
- Zitter-Pappel
- Vogel-Kirsche
- Wild-Birne
- Eberesche

Sträucher

- Mindestqualitäten: v,Str, 3-4 Triebe, 60/100
- Amelanchier lamarkii**
 - Cornus mas**
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Euonymus europaeus*
 - Ligustrum vulgare*
 - Kolkwitzia amabilis**
 - Lonicera xylosteum
 - Rosa canina
 - Rosa rubiginosa
 - Sambucus nigra
 - Syringa vulgaris*
 - Viburnum opulus
 - und vergleichbare Arten
 - * in Teilen giftig **Ziergehölz

TEXTLICHE HINWEISE

1 BODENSCHUTZ

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 (max. 3,0 m Basisstiefe, 1,0 m Kronenbreite) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tief wurzelnden, winterharten und wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen; eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial) sind zu beachten.

2 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 7 Abs. 1 und Art 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBG Art 47 bis 50 zu beachten und zu benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze bis 2 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2 m Wuchshöhe
- 4,00 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gehölze höher als 2 m Wuchshöhe

4 LAND - UND FORSTWIRTSCHAFT

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Im Baugebiet ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmmissionen zu rechnen. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Zufahrt zu land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch für größere Maschinen ungehindert möglich sein. Kurzzeitige Behinderungen während der Bauzeit sind mit den betroffenen Landwirten abzustimmen.

5 GRUNDWASSERSCHUTZ

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten.

Für eine schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.

6 NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff. zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind freie privaten befestigten Flächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers sind die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen mit möglicher Brauchwasserernutzung.

Bei Starkregen oder Schneeschmelze kann es zu wild abfließendem Niederschlagswasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

7 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel zum Schutz der Insekten wird empfohlen.

8 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 1,5 m ausreichend.

9 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zum nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften (BGV C 27) wird verwiesen.

10 HINWEISE DER DEUTSCHEN TELEKOM

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Mainburg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Mainburg, den _____

Karoline Fritz-Ertlmaier
1. Bürgermeisterin

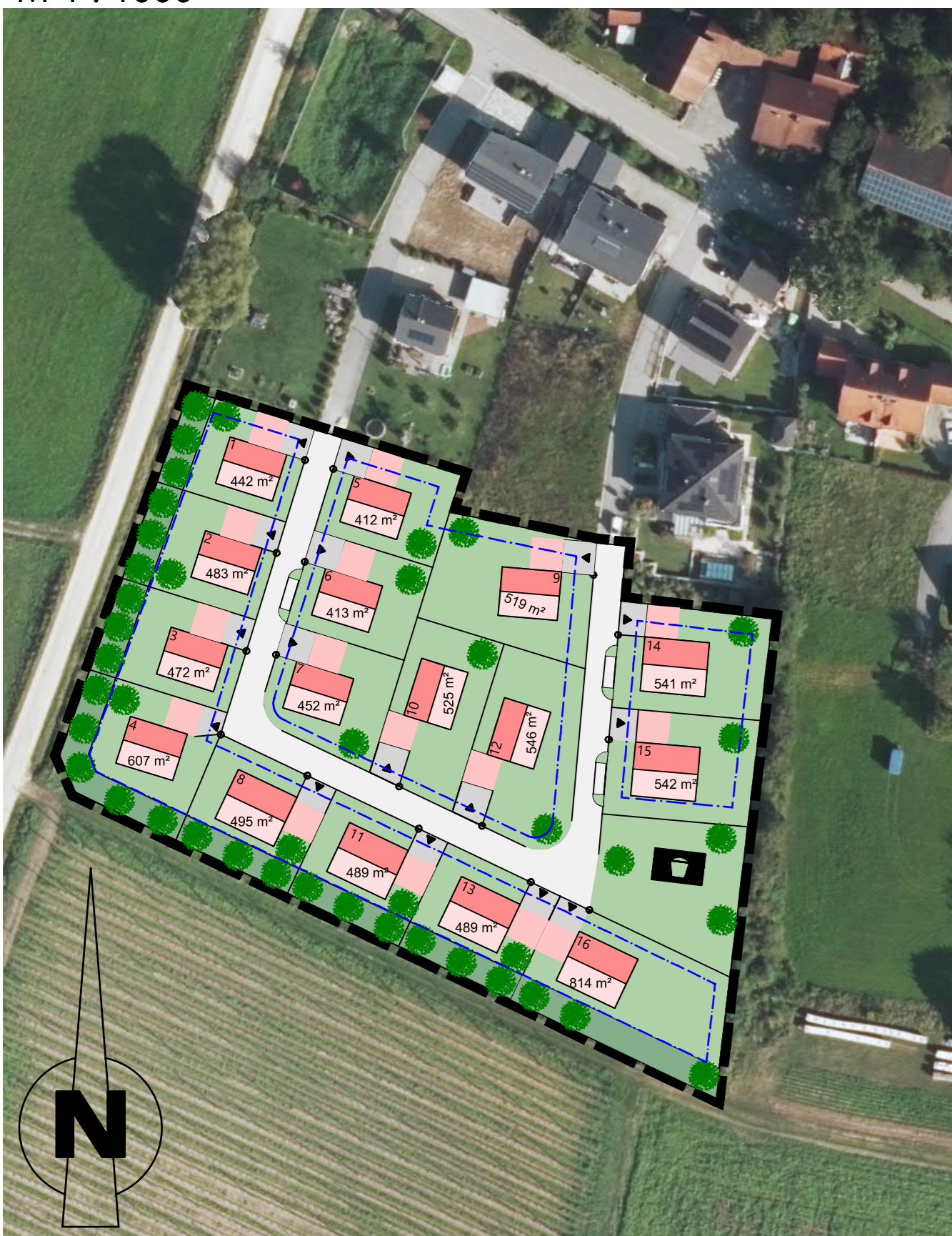
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Mainburg, den _____

Karoline Fritz-Ertlmaier
1. Bürgermeisterin

Bebauungs- und Grünordnungsplan "An der Dorfstraße Erweiterung"

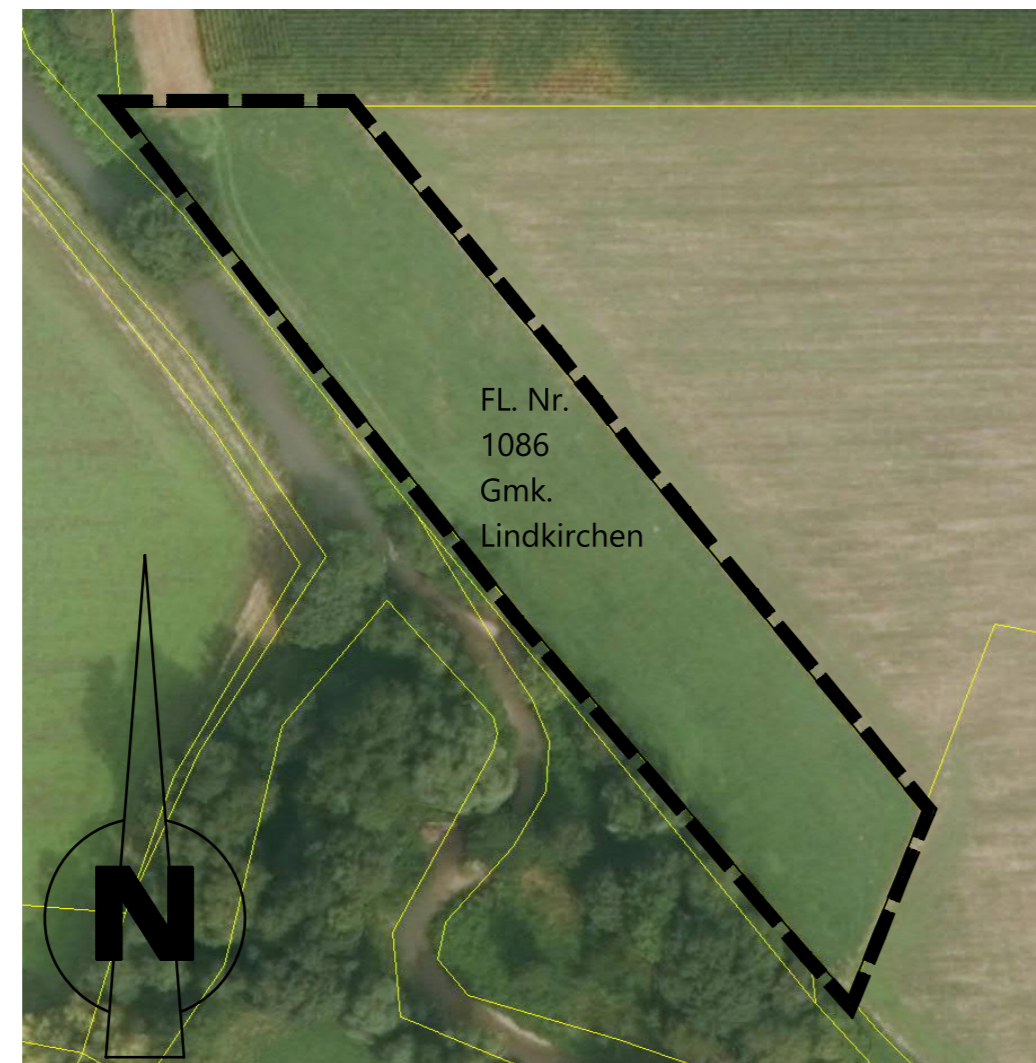
M 1 : 1000



Quelle: Geobasisdaten (c) Bay. Vermessungsverwaltung 2026

Ausgleichsfläche

M 1 : 1000



Quelle: Geobasisdaten (c) Bay. Vermessungsverwaltung 2026

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der Baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Einfahrt

Gebäude, Nebenanlagen

Wohnhaus mit Parzellierungsnummer

Garage/Carport

Grünflächen

vorgeschlagene Parzellierung

private Randeingrünung

Baum, zu pflanzen

sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bezugspunkt

Spielplatz

Plangrundlagen

bestehende Flurstücksgrenzen

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „AN DER DORFSTRASSE - ERWEITERUNG“

GEMEINSAMER LANDRATSDIENST REGIERUNGSBEZIRK

VORENTWURF IN DER FASSUNG VOM 28.04.2026

PRÄAMBEL:
Die Stadt Mainburg erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.w.V. 23.12.2025, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1/8), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2001-1-1) die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV), vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1800) geändert worden ist, den Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "An der Dorfstraße - Erweiterung" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom _____, und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen, textlichen Hinweisen und den Verfahrensmerkmalen.

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



mh
Ingenieurbüro Martin Huber
Dipl.-Ing. für Bauwesen
Regensburger Straße 24, 84048 Mainburg
Tel: 08751 / 86 80 0; Fax: 08751 / 86 80 80; E-Mail: info@ing-huber.com
Mainburg, 28.04.2026 / JH

LANDSCHAFTSARCHITEKT
ERWIN FRÖSCHL DIPL.-ING.FH
ULMENWEIS 6
93333 NEUSTADT A. D. DONAU
Tel. 09445/21117
e-mail: erfroschl@aol.com
Pl.Nr.: 2025-154/88P-VORENTWURF