

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hofberg“;  
Aufstellungsbeschluss

Abstimmung: - Mit 25 : 0 Stimmen -

Die Stadt Mainburg beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hofberg“ für den in der Anlage aufgezeigten Planungsumgriff aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 646/4, 646/5, 646/6, 649/2 und 651, Gemarkung Mainburg, und befindet sich nördlich der Straße „Zur Wasserreserve“. Der räumliche Geltungsbereich soll zusätzlich in einer Tiefe von 2,0 m entlang der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach Osten auf Grundstück Fl.-Nr. 646/13 erweitert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll dem dringenden Wohnraumbedarf in der Stadt Mainburg Rechnung getragen werden. Eine Begrenzung der Wandhöhen sowie gestalterische Festsetzungen erfolgen, um eine gezielte Einbindung der Bebauung in die Topographie und die städtebauliche Struktur im Nahbereich des Salvatorberges zu sichern und zu entwickeln sowie insgesamt eine geordnete städtebauliche Nutzung am derzeitigen Siedlungsrand zu ermöglichen, da die Straße „Zur Wasserreserve“ einen steilen Hangbereich (6 bis 15 % Gefälle) oberhalb des Salvatorbergs mit fernwirksamen Blickbeziehungen in das Stadtgebiet Mainburgs darstellt.

Das Plangebiet selbst und das nähere Umfeld zählen zum Außenbereich nach § 35 BauGB. Südlich und westlich grenzen Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO an. Für das Plangebiet selbst ist eine Nutzung als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO vorgesehen. Im Zuge der Planung soll insbesondere auf unterschiedliche Wohnformen, hier Einfamilien- und Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser, hingewirkt werden.

Die Erschließung erfolgt von der Straße „Zur Wasserreserve“ über eine neu zu errichtende Stichstraße mit Wendepflanzung. Die Stellplätze, Carports und Garagen werden oberirdisch auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Die optionale spätere Realisierung einer Straße nach Norden im Bereich des Löschwasserbehälters soll gesichert werden.

Die ermöglichten zwei- und dreigeschossigen Gebäudevolumina sollen sich in ihrer Kubatur am Bestand im Umfeld orientieren. Es werden Wandhöhen zwischen 5,60 m und 10,50 m, bezogen auf die Straßenoberkante, festgesetzt, sowie Flachdach, Pultdach 8-10° und Satteldach 16-22°. Bei einem Satteldach verringern sich die Wandhöhen jeweils um 1,0 m. Insgesamt sind hier 17 Gebäude mit insgesamt 38 Wohneinheiten vorgesehen, wobei die vier nordwestlichen als Hausgruppen aus je zwei Mehrfamilienhäusern mit vier (bei Penthäusern fünf) Wohneinheiten geplant sind. Der Geltungsbereich umfasst 15.774 m<sup>2</sup>, hiervon rund 4.200 m<sup>2</sup> gemäß den festgesetzten Baugrenzen für Hauptbaukörper. Die Grundflächenzahl (GRZ) der Hauptbaukörper liegt bei 0,4 und darf in den Parzellen 1 bis 4 (= zwei Hausgruppen) bei der Ermittlung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO bis zum höchstzulässigen Wert von 0,7 überschritten werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,7 definiert. Die geplante Geschossigkeit und die geplante städtebauliche Dichte auf den Parzellen Nrn. 1, 2, 3 und 4 wurde in Rücksprache mit dem Investor geprüft.

Aufgrund der Hanglage sind Erdbewegungen zum Niveaueausgleich des Baugrundes erforderlich. Diese werden bei Aufschüttungen auf 1,5 m und bei Abgrabungen auf maximal 2 m begrenzt. Stützmauern bis 1 m Höhe sind grenztständig in den Parzellen 9 bis 12 zulässig. Einfriedungen – grundsätzlich ohne Sockel - sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Am Nordrand der Parzellen 1 bis 4 sind die Carports mit Flachdach als Gründach herzustellen.

Im Parallelverfahren werden der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan jeweils mit Deckblatt-Nr. 127 geändert. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Planungsabsichten und Planungsziele innerhalb einer angemessenen Frist in Kenntnis zu setzen.