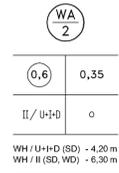
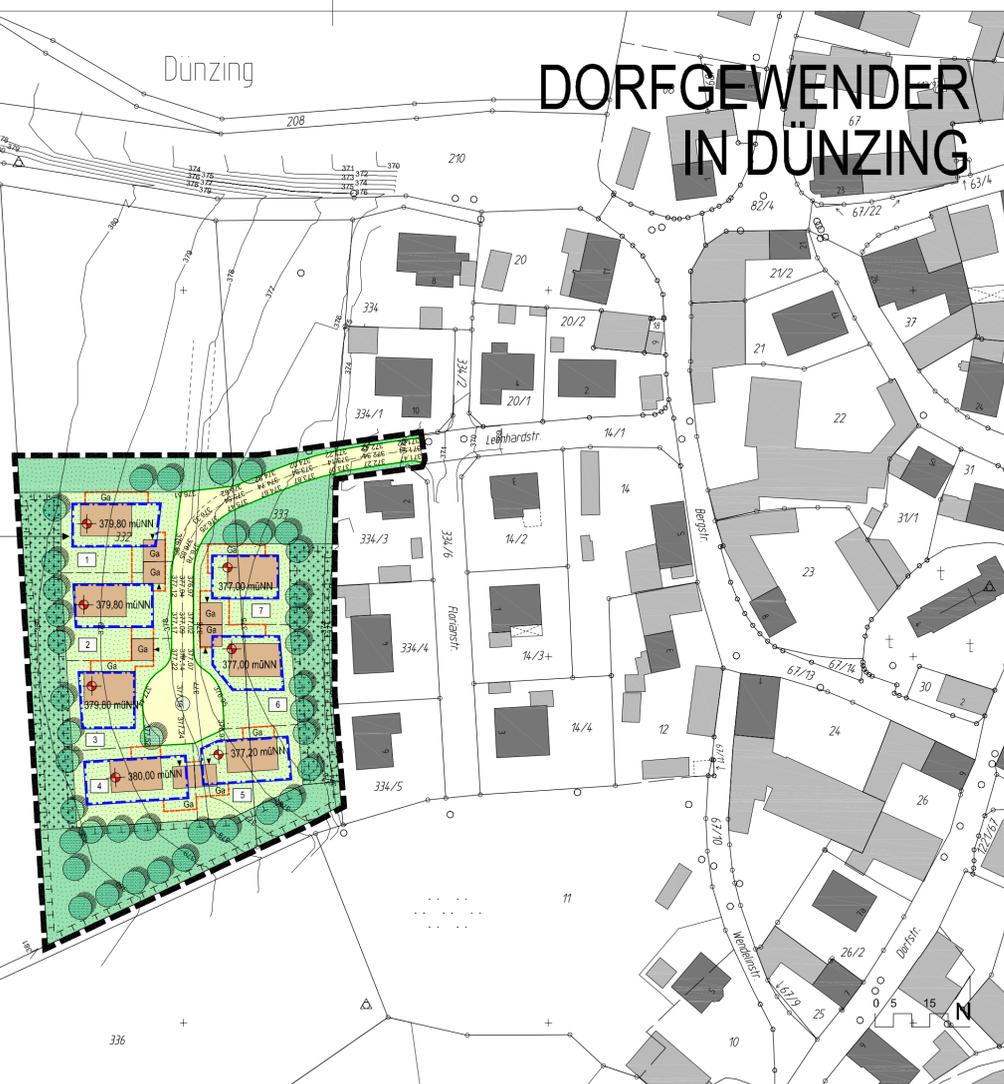


BP NR. 42

DORFGEWENDER IN DÜNZING



M = 1 : 1000



Die Stadt Vohburg erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 42 "Dorfgewender" in Dünzing
als
SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der Fassung vom 02.07.2013.

Eine Begründung in der Fassung vom 02.07.2013 ist beigelegt.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;
je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
Die zweite Wohneinheit muss sich der Hauptwohnung flächenmäßig deutlich unterordnen.
- Maß der Nutzung**
Geschoßflächenzahl = 0,6
Grundflächenzahl = 0,35
zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss als Höchstmaß
das Dach- sowie das Untergeschoss dürfen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen zur baulichen Nutzung im Sinne der Bauordnung werden

- Wandhöhen s. auch PKT 5.2 Festsetzungen durch Text
- | | | |
|----------|--------|---|
| WH / U+D | 4,20 m | Wandhöhe bei 1+D = max. 4,20 m |
| WH / II | 6,30 m | Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) = max. 6,30 m |

- Bauweise, Baugrenzen**
offene Bauweise
Baugrenze
Bauraum für Garagen / Carports

nur Einzelhäuser zulässig

- Öffentliche Verkehrsflächen**
öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes (Straßenr Grün etc.)
- Grünflächen**
öffentliche Grünfläche
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche - s.a. Festsetzung durch Text Nr. 12
Ausgleichsfläche, den Eingriffen dieses Bebauungsplans zugeordnet - s.a. Festsetzung durch Text Nr. 12
zu pflanzende Bäume
Standorte veränderbar

- Höhenlage**
Für den jeweiligen Bauraum festgesetzte Höhe des EG - Rohfußbodens in Metern über Normal - Null
-z.B. 379,80 müNN s.a. Festsetzung durch Text Nr. 5.1

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | | |
|--|------------------------------|--|-------------------------------|
| | bestehende Grundstücksgrenze | | Gebäudevorschlag |
| | geplante Grundstücksgrenze | | vorgeschlagene Garagenzufahrt |
| | Flurstücknummer | | private Gartenflächen |
| | Parzellennummer | | Höhenschichtlinien |
| | vorhandene Gebäude | | geplante Straßenhöhen |

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen**
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO
Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.8 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Dächer (Hauptgebäude)**
2.1 Dachform: bei U+D gleichgeneigte Satteldächer (SD)
bei II gleichgeneigte Satteldächer, Walmdächer (WD), Zeltedächer (ZD)
Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD)
2.2 Dachneigung: bei U+D 38° - 45°
bei II max. 28°
2.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
ausschließlich matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betonachsteine, Metaldeckung
- Garagen**
3.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.
3.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen.
Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden.
Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.
- Nebengebäude**
Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 5,0 m zum Straßenraum und mit einer Grundfläche von max. 10,0 m² zulässig.
- Höhenlage und Höhen**
5.1 Höhenlage der Hauptgebäude
Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens wird auf die durch entspr. Planzeichen (Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 7) ausgewiesene Höhe in Metern über Normal - Null festgesetzt. Die entspr. Höhe darf um max. 0,40 m über- bzw. um max. 0,80 m unterschritten werden.
- Wandhöhen**
bei U+D : SD 4,20 m
bei II : SD, WD, ZD, PD, FD 6,30 m
Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
Als Erdgeschoss gilt das höhenmäßig dem bergseitigen Geländeanschluss am nächsten gelegene Vollgeschoss.
Die Firsthöhe bei Pultdächern darf max. 9,0 m betragen.
- Gelände**
Das Gelände darf bis zur Höhe der angrenzenden Straße bzw. bis zur OK der festgesetzten Höhe EG Rohfußboden aufgefüllt oder abgegraben werden. Zur Überwindung der sich aus den Höhenfestlegungen ergebenden Höhenunterschiede werden Böschungen mit einer max. Böschungseigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) zugelassen. Der Böschungfuß muß einen Abstand von mind. 0,50m zur Grundstücksgrenze haben. Stützmauern mit einer Höhe von max. 0,80m und einem Abstand von mind. 0,50m zueinander und zur Grundstücksgrenze sind zulässig. Die für die ordentliche Anlage von Zufahrten bei grenzständigen Garagen notwendigen Stützmauern werden auch ohne Abstand zur Grundstücksgrenze zugelassen.
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollständig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
- Grünordnung**
8.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
8.2 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind den Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 6 Grünflächen) entsprechend mit Bäumen zu bepflanzen.
- Festgesetzte Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind spätestens im auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Jahr, auf öffentlichen Grünflächen im auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen folgenden Jahr herzustellen.**
Bäume: 3 x v., mit Ballen, Stu 10/12 bzw. 14/16, Obstbäume: Hoch-/Mittelstamm, 2 x v., Sträucher: 2 x v.
Bäume:
Spitzahorn Acer platanoides Felsenbirne Amelanchier in Arten
Feldahorn Acer campestre Haselnuß Corylus avellana
Birke Betula pendula Kornekirsche Cornus mas
Hainbuche Carpinus betulus Hartiegel Cornus sanguinea
Walnuß Juglans regia Weißdorn Crataegus monogyna
Winterlinde Tilia cordata Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Ziterspappel Populus tremula Liguster Ligustrum vulgare
Vogelkirsche Prunus avium Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Stieleiche Quercus robur Schlehe Prunus spinosa
Eberesche Sorbus aucuparia Holunder Sambucus racemosa
Mehlbeere Sorbus aria Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
Obstbäume in Sorten Wildrosen in Arten

- Stellplätze, Fußwege und Garagenzufahrten**
Stellplätze, Fußwege und Garagenzufahrten sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten.
- Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen**
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig.
Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.
- Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzflächen**
- Entwicklungsziel auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese.**
Die Fläche ist mit Obstbäumen in Sorten zu bepflanzen. Hierfür sind Sorten auf starkwüchsigen Unterlagen als Halb- oder Hochstamm in der Mindestpflanzqualität H 3xv StU12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Pflanzen sind durch Pflanzen in der angegebenen Mindestqualität zu ersetzen. Obstbäume sind als Steinobst oder Kernobst möglich. Daneben kann auch Walnuss zu max. 10% angepflanzt werden. Je 100 m² Fläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen, wobei der Pflanzabstand zwischen den Bäumen mindestens 8 m betragen muss. Gesetzliche Grenzabstände sind einzuhalten.
Die Fläche ist mit einer Regio-Saatgutmischung "Blumenwiese" mit 30% Kräutern und 70% Gräsern aus dem Produktionsraum Fränkische Alb mit 3 g/m² anzusäen und extensiv zu pflegen. Als frühester Schnitzeitpunkt in jedem Jahr wird der 1.6. festgesetzt. Eine 2. Mahd im Jahr erfolgt ebenfalls. Eine dritte Mahd ist je nach Aufwuchs möglich. Das Mähgut ist abzufahren. Bei der Mahd sind auf jährlich wechselnden Bereichen 10% der Flächen nicht zu mähen, sondern als Brache zu belassen. Beweidung kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Düngung oder chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

- Den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung erfolgen, werden als Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen Teilflächen der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den durch Schraffur näher bezeichneten Flächen im Umfang von 1,639 m² zugeordnet.**

HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.
Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Allsternverdachtsflächen bzw. ein konkreter Allsternverdacht oder sonstige Unterverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Keller sollten wasserrechtlich ausgeführt und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Für das erdbebenfreie Versickern ist die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (Verordnung über die erdbebenfreie Versickerung von Niederschlagswasser, NWFV) und die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schlossenen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.
- Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

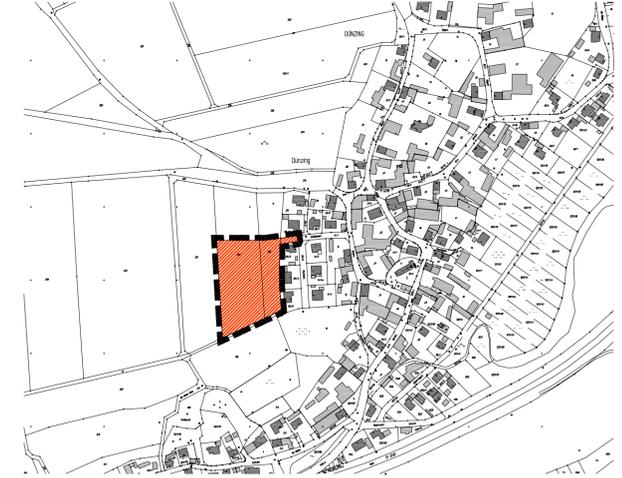
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Vohburg, den
Martin Schmid
Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt
Vohburg, den
Martin Schmid
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Vohburg, den
Martin Schmid
Erster Bürgermeister

STADT VOHBURG

BP NR. 42

DORFGEWENDER IN DÜNZING

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN, DEN 20.09.2011
GEÄNDERT, DEN 15.05.2012
GEÄNDERT, DEN 09.04.2013
FASSUNG, VOM 02.07.2013