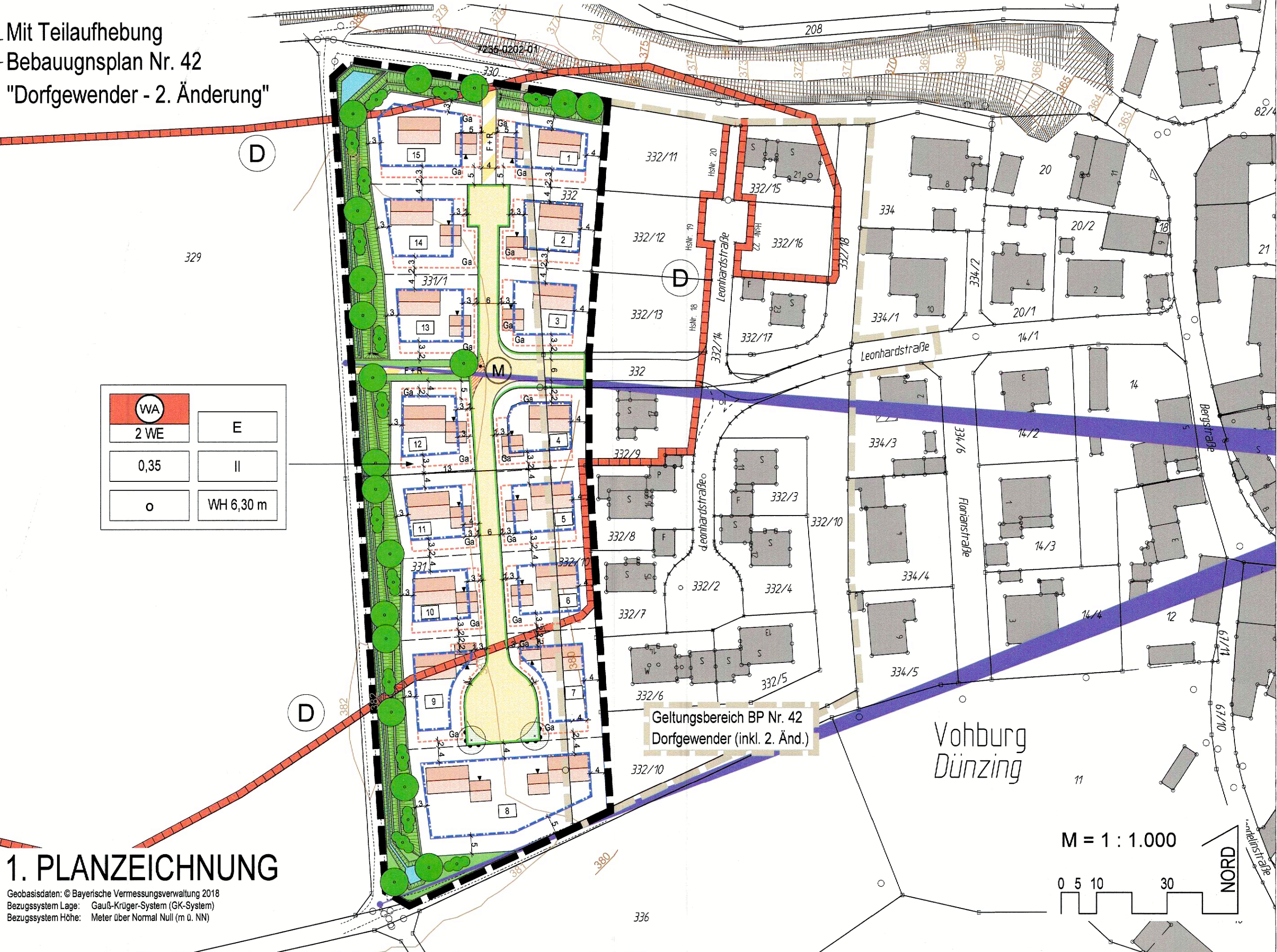


BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "DÜNZING - ERWEITERUNG DORFGEWENDER"

Mit Teilaufhebung
Bebauungsplan Nr. 42
"Dorfgehwender - 2. Änderung"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Bezugssystem: Gauß-Krüger-System (DK-System)
Bezugssystem-Höhe: Meter über Normal Null (m ü. NN)

PRÄAMBEL

Die Stadt Vohburg a.d. Donau erlässt aufgrund
- der §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuchs (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
- des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 51 "Dünzing - Erweiterung Dorfgehwender"
mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 42 "Dorfgehwender - 2. Änderung" als SATZUNG.

Mit beigefügt sind:
- eine Begründung in der Fassung vom 23.07.2019
- eine Baugrunduntersuchung vom 30.08.2018

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
 - WA 2 WE: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) je Einzelhaus werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen
- Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 0,35: Grundflächenzahl = max. 0,35
 - II: maximale Anzahl der Vollgeschosse = 2
 - WH 6,3 m: Wandhöhe = max. 6,30 m

Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern traufseitig von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut zu messen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe gemessen von der OK EG RFB auf 7,80 m begrenzt. Bei Flachdächern wird die Höhe des höchstgelegenen Wandabschlusses gemessen von der OK EG RFB auf 6,80 m begrenzt.

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - O: offene Bauweise
 - E: nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenzen
 - Bauraum für Garagen / Carports
- Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. 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.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - F+R: Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- oder Ausfahrt
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - Grünordnung allgemein
 - Privates Grün

Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen. Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbau festgesetzt. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm. Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm. Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

- Öffentliche Grünfläche
Standortgerechte Wiesenansaat, mit extensiver Pflege (1-2x/ Jahr), inkl. Mähgutabfuhr
- Baum zu pflanzen
Standort geringfügig (bis 3m) veränderbar; zulässig sind standortgerechte heimische Laubbäume und Obstbäume. Mindestqualität Laubbau: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Straucher zu pflanzen
Aufteilung bei gleichbleibender Gesamtlänge bzw. -fläche veränderbar; zulässig sind standortgerechte heimische Sträucher. Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100
- Eingriffregelung - Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 des Baugesetzbuchs - BauGB)
Zum Ausgleich der überplanten Ausgleichsfläche des Ursprungsbebauungsplans mit einer Gesamtfläche von 2.886 m² ist folgende externe Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans notwendig, welche den Eingriffen durch den Ursprungsbebauungsplan und seiner Umsetzung zugeordnet werden: Flurnr. 358, Gemarkung Dünzing, Stadt Vohburg a.d. Donau, Gesamtfläche 2.950 m²
Pflanzanstellung, Entwicklungsziele sowie Herstellungs- und Pflegemaßnahmen zu der externen Ausgleichsfläche sind in der Begründung dargestellt und ergänzen die Festsetzungen im Bebauungsplan inhaltlich.
- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- Abstandsflächen
Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.
- Geländeveränderungen
Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeführt bzw. abgetragen werden. An Grundstücksgrenzen zu sonstigen öffentlichen Flächen bzw. zum östlich angrenzenden Baugebiet (Fl.Nr.: 332/11; 332/12; 332/13; 332/9; 332/8; 332/7 und 332/6) ist das natürliche Gelände in einem Streifen von 1,50 m Breite zu erhalten. Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe zur Breite) zugelassen. Stützmauern werden nur mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen, sie müssen zu öffentlichen Flächen und zueinander einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Der Mindestabstand zu öffentlichen Flächen gilt auch für Böschungsfüße. Zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten dürfen Stützmauern entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche geführt werden.
- Höhenlagen von Gebäuden
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,20 m über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, Straßenniveau liegen. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EG RFB) geführt werden.
- Dächer (Hauptgebäude)
First: Die Hauptfirstrichtung hat in Längsrichtung der Gebäude zu erfolgen.
Dachform: zugelassen werden gleichgeneigte Satteldächer und Walmdächer sowie Zeltedächer, Pultdächer und Flachdächer
Dachneigung: max. 25°
Dachdeckung: matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine, in den Farben rot, schwarz oder antrazit; Metaldeckung
- Fassaden
Die Fassaden der Wohngebäude sind zu verputzen. Grelle und leuchtende Farben werden ausgeschlossen.
- Nebenanlagen
Nebenanlagen 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.
- Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
- 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.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bodendenkmal
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Kartiertes Biotop mit Nummer (Hohlweg westlich Dünzing)
Gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, verboten.

4. HINWEISE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BP Nr. 42 "Dorfgehwender - 2. Änderung"
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Parzellennummer
- bestehende Gebäude
- Gebäudevorschlag
- vorgeschlagene Garagenzufahrt
- Höhensichtlinie
- Abstellplatz für Mülltonnen für die Parzellen 1-3 und 13-15
- Sichtachse zum Kirchturm (Katholische Filialkirche St. Nikolaus)
- Vorgesehener Wall (Höhe ca. 1,5 m) und Versickerungsmulde
- Vorgeschlagenes Straßenbegleitgrün
- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mindestens die Vorgaben der Bauvorlagenverordnung enthält (§ 7 Abs. 3 Nr. 9, 12 und 15 BauVorV).
- 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 Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen. Darüber hinaus sind die von der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebsstätte ausgehenden Lärmmissionen zu duden.

5. VERFAHRENSVERMERKE

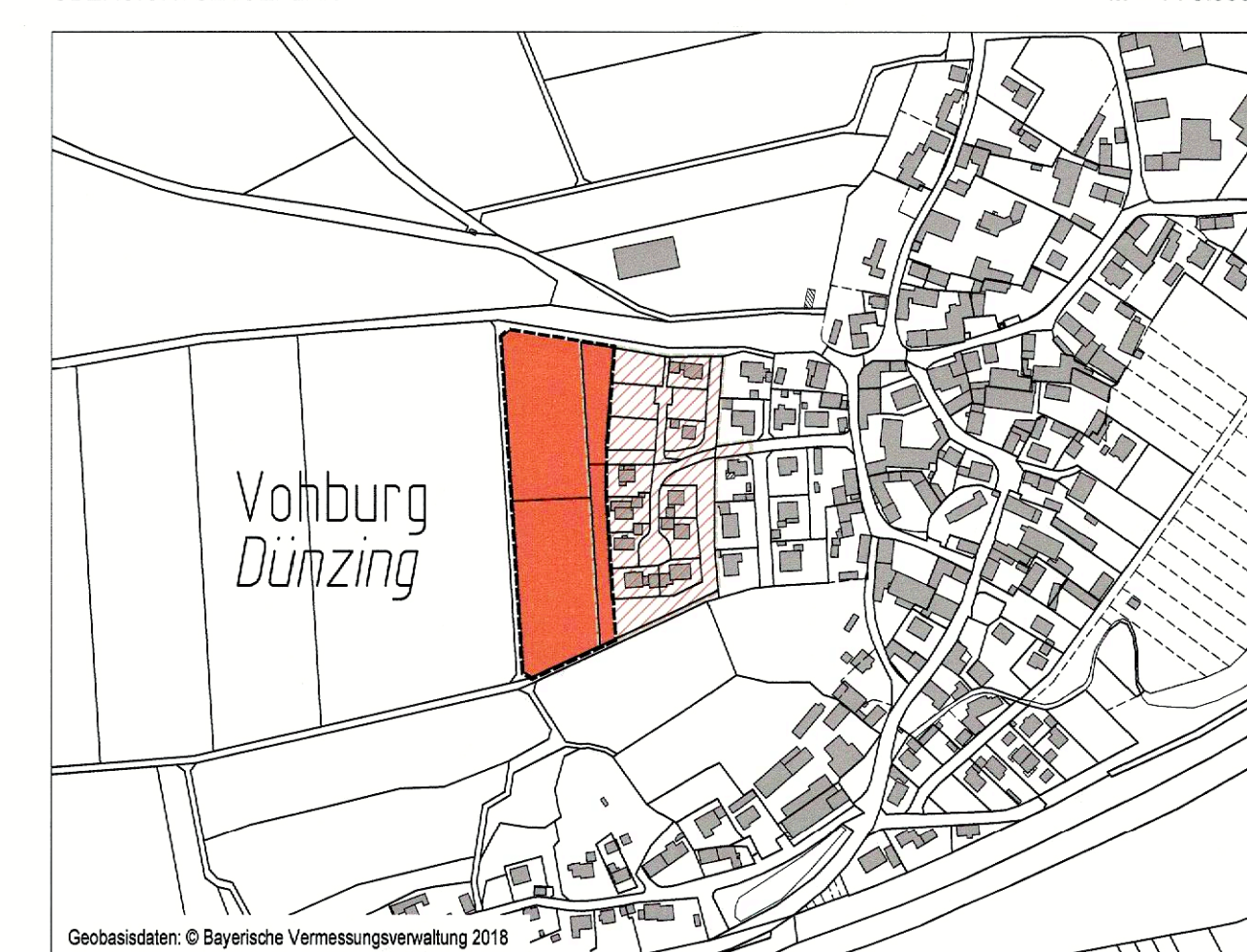
(Verfahren nach § 13b BauGB mit frühzeitigem Beteiligungsverfahren)

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 05.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.17 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 05.07.2018 hat in der Zeit vom 27.12.2018 bis 28.01.2018 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 05.07.2018 hat in der Zeit vom 27.12.2018 bis 28.01.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2019 bis 30.09.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.2019 bis 04.10.2019 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Vohburg a.d. Donau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 12.11.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2019, geändert am 12.11.2019 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Vohburg a.d. Donau, den 14.03.21
Martin Schmid
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 14.03.21 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

STADT VOHBURG A.D.DONAU
LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D.ILM

BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "DÜNZING - ERWEITERUNG DORFGEWENDER" MIT TEILAUFHEBUNG BP NR. 42 "DORFGEWENDER - 2. ÄNDERUNG"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Entwurfsverfasser:

Wipfler PLAN
Architekten
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Wipfler PLAN
Planungsgesellschaft mbH
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen a.d. ILM
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
www.wipflerplan.de
info@wipflerplan.de

Pfaffenhofen a.d. ILM, den 23.07.2019
gskündert

den 12.11.2019