

# BP NR. 43

# AN DER THEISSINGER STRASSE IN PLEILING



Die Stadt Vohburg erlässt aufgrund

- der §§ 1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

## Bebauungsplan Nr.43 "An der Theissinger Straße" in Pleiling

### 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 beigefügt.

#### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**  
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;  
das Dach- sowie das Untergeschoss dürfen im Erdgeschoss als höchstens zwei Vollgeschosse als höchstens ohne Dachausbau  
Die zweite Wohnetage muss sich der Hauptwohnung flächenmäßig deutlich unterordnen.
- Miß der Nutzung**  
Geschossflächenzahl = 0,6  
Grundflächenzahl = 0,35  
II / U+H  
ein Vollgeschoss als höchstens zwei Vollgeschosse (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss)  
Wandhöhe bei U+H = max. 4,20 m  
Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) = max. 6,30 m

#### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgröße
- geplante Grundstücksgröße
- Flurstücksnummer
- Parzellennummer
- vorfundene Gebäude
- Gebäudevorschlag
- vorgeschlagene Garagenanzahl
- private Gartengrflächen
- Höhenschichtlinien
- geplante Straßenlinien

#### 4. Bauweise, Baugrenzen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- offene Bauweise
- Baugrenze
- Bauraum für Garagen / Carports
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

#### 5. Öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unveränderten Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes (Straßenbegrenzungslinie)

#### 6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche  
zu pflanzende Bäume  
Standorte veränderbar

#### 7. Höhenlage

Für den jeweiligen Bauraum festgesetzte Höhe des EG - Rohfußbodens in Metern über Normal - Null  
- Z.B. 477,55 mÜNN s.a. Festsetzung durch Text Nr. 5.1  
Zur Ermöglichung einer Höhenanpassung von Hausgruppen festgelegter Höhenbereich der EG - Rohfußböden  
s.a. Festsetzung durch Text Nr. 5.1

#### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

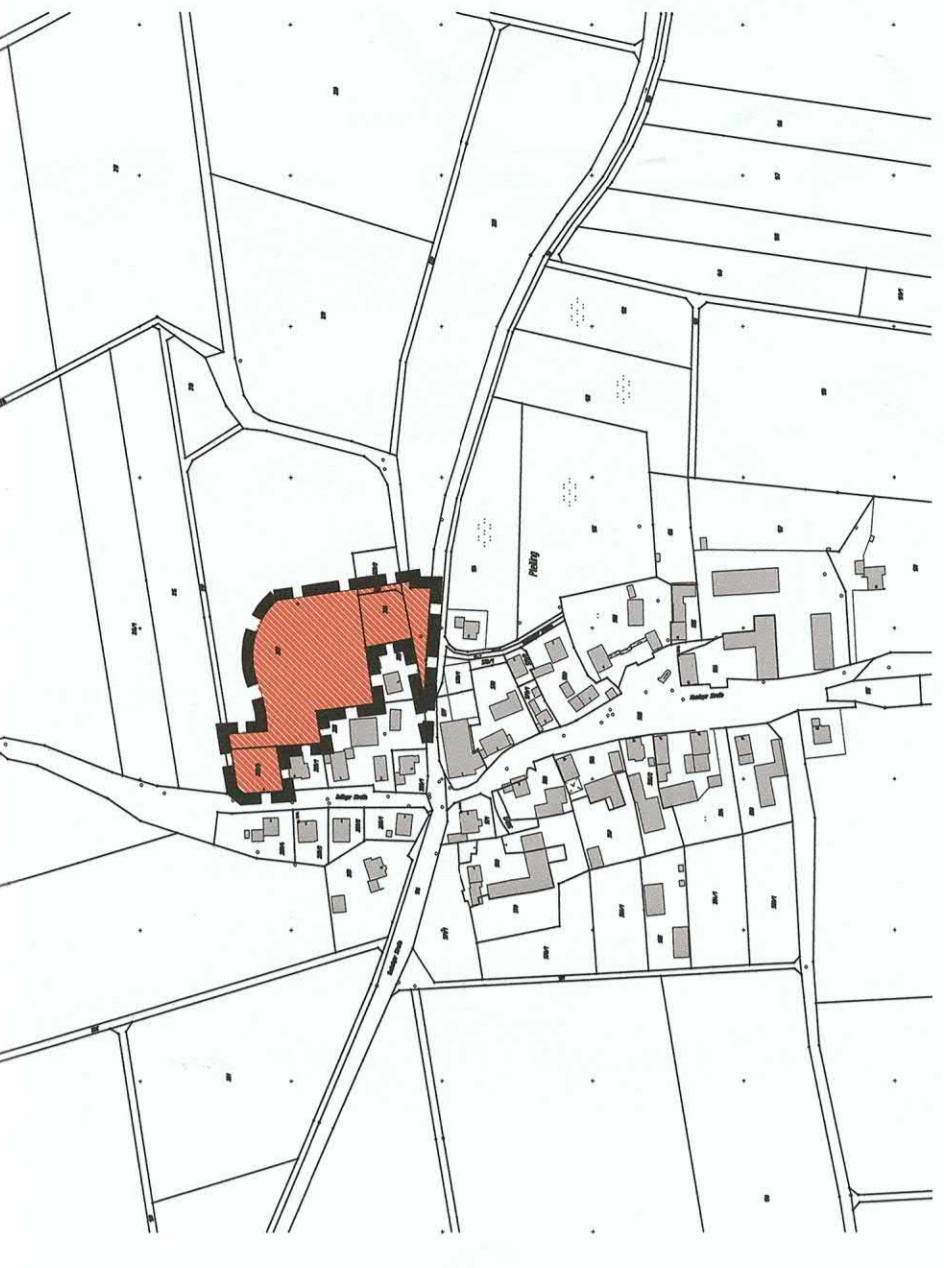
- Abstandsflächen**  
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO  
Untergrenze der Baulinie, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.8 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Dächer (Hauptgebäude)**  
gleichgeneigte Satteldächer (SD)  
gleichgeneigte Satteldächer, Walmdächer (WD), Zeltdächer (ZD)  
Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD)
- Dachneigung:**  
bei II max. 28°  
bei II max. 45°
- Dachaufbauten:**  
Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.  
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgebäude) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäulänge nicht überschreiten.  
ausgeschieden mittels (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwertige Belandungssteine, Metalldeckung
- Dachdeckung:**  
gleichwertige Belandungssteine, Metalldeckung
- 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.  
Stauraum dürfen zur Straße hin nicht oder mit weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden.  
Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.  
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 m<sup>2</sup> 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. 0,60 m unterschritten werden.
- Wandhöhen**  
bei U+H : SD 4,20 m  
WD, ZD, PD, FD 6,30 m  
bei II : SD, WD, ZD, PD, FD 6,30 m  
Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußböden bis zum Schnittpunkt der vertikalen Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.  
Als Erdgeschoss gilt das höhermäßig dem bergseitigen Geländeschluss am nächsten gelegene Vollgeschoss.
- Gelände**  
Das Gelände darf bis zur Höhe der angrenzenden Straße bzw. bis zur OK der festgesetzten Höhe EG Rohfußböden aufgefällt oder abgetragen werden. Zur Überwindung der sich aus den Höhenunterschieden ergebenden Höhenunterschieden werden Böschungen mit einer Böschungneigung von 1:2 (Höhe : Länge) zugelassen. Der Böschungsaufbau muß einen Abstand von mind. 0,50m zur Grundstücksgrenze haben. Sitzmauern mit einer Höhe von max. 0,80m und einem Abstand von mind. 0,30m zueinander und zur Grundstücksgrenze sind zulässig. Die für die oberirdische Anlage von Zufahrten bei grenzüberschreitenden Gängen notwendigen Stützmauern werden auch ohne Abstand zur Grundstücksgrenze zugelassen.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.  
Mauern bzw. vollständig geschlossene Zäunungen sind unzulässig.  
Schiebere Zaunsockel sind unzulässig.
- Grünflächen**  
8.1 Private Grünflächen  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freizeitanlagen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.  
Je 300 m<sup>2</sup> angelegter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbau zu pflanzen.  
Nadelgehölze (einschl. oder fremdländisch) sind nicht zulässig.  
8.2 Private Grünflächen mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandbegrenzung  
Die einschr. durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind je Parzelle mit mindestens 3 heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Die betreffenden Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die hier zu pflanzenden Bäume können auf die nach Festsetzung durch Text Nr. 8.1 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.  
8.3 Öffentliche Grünflächen  
Die öffentlichen Grünflächen sind den Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 6 Grünflächen) entsprechend mit Bäumen zu bepflanzen.  
8.4 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind, soweit nicht anders festgesetzt, nur folgend aufgeführte heimische Bäume und Sträucher zulässig:  
Bäume: 3 x v., mit Ballen, Stm. 10/12 bzw. 14/16, Obstbäume: Hoch-, Mittelstamm, 2 x v., Sträucher: 2 x v.

#### STADT VOHBURG

# BP NR. 43 AN DER THEISSINGER STRASSE IN PLEILING

M = 1 : 5000

#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



#### ENTWURFSVERFASSER:

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauplanungsingenieure  
Erschließungsplaner  
Hohenwarter Straße 124  
85276 Pleiffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail: ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 1092.025

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2013 ortsrätlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.09.2013 hat in der Zeit vom 25.09.2013 bis 25.09.2013 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 25.09.2013 hat in der Zeit vom 25.09.2013 bis 25.09.2013 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.09.2013 wurden die Befragten und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2013 bis 25.09.2013 befragt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.09.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2013 bis 25.09.2013 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.09.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.09.2013 als Satzung beschlossen.

Vohburg, den 25.09.2013

Martin Schmid  
Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Vohburg, den 25.09.2013

Martin Schmid  
Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.09.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsrätlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Vohburg, den 25.09.2013

Martin Schmid  
Erster Bürgermeister



DEU 06.12.2011  
DEN 15.05.2012  
DEU 09.04.2013  
VOM 02.07.2013

