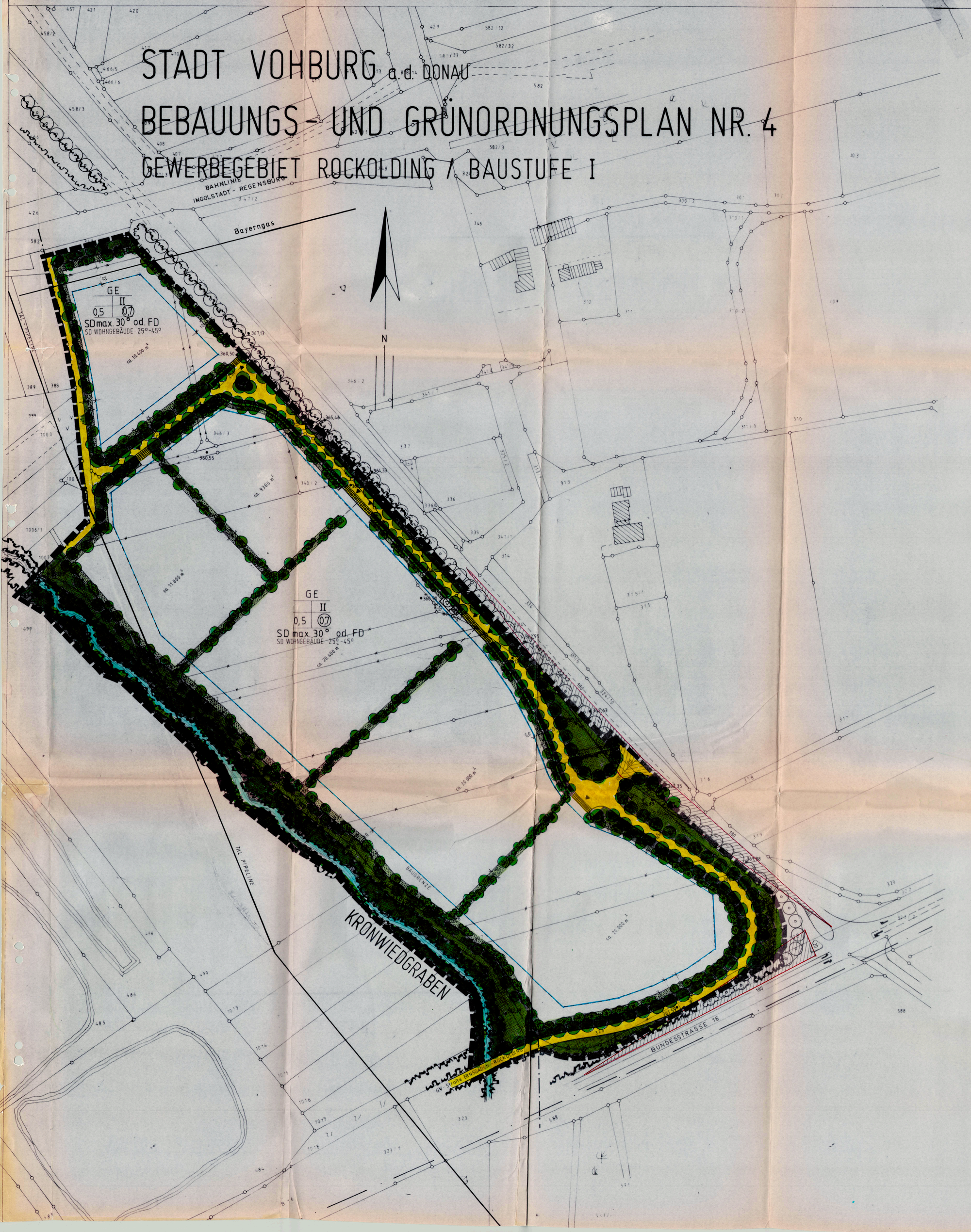
STADT VOHBURG a.d. DONAU

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 4

GEWERBEGEBIET ROCKOLDING / BAUSTUFE I



Die Stadt Vohburg a.d.Donau erläßt aufgrund des §2 Abs.1 und der §§9 und 10 des Baugesetzbuches, des Art.23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, des Art.91 der Bayer. Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung), der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den Bebauungsplan Nr.4 " Gewerbegebiet Rockolding, Baustufe I " als Satzung.

Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Maßstab 1:1000

Geltungsbereich: Nördlich der Bundesstraße 16, westlich der Staatsstraße 2232, südlich der Bahnlinie Ingolstadt - Regensburg und östlich des Moosgrabens.

Umfassend die Grundstücke mit folgenden Flurnummern der Gemarkung Vohburg :

Teilfläche von 323; Teilfläche von 324; 325; 325/7; 326; 327; 328; 330; 331; 332; 333; 339; 340; 340/2; 341; 342; 343; 344; 345; 1010; 1012; 1019.

A Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§9 Abs.7 BauGB) und bauliche Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

— — — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des verbindlichen Bauleitplanes
GE mit Einschränkung	Gewerbegebiet gemäß §8 der BauNVO. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, sowie diese für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben. Zulässig sind außerdem pro Parzelle ein Wohngebäude für den Betriebsinhaber oder -leiter mit max. 150 m² bewohnbarer Fläche.
II	es sind max. zweigeschoßige Gebäude zulässig (§16 Abs.3 BauNVO)
0,5	Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO
(0,7)	Geschoßflächenzahl (GFZ) n. §20 BauNVO
SD od. FD	Satteldach (mit Angabe der Dachneigung) oder Flachdach
— — — — — — — —	Baugrenzen nach §23 Abs.3 BauNVO

2. Gewerbebauten

a) Die Fassaden sind so zu gestalten, daß sie sich harmonisch in die Landschaft einfügen.
Grelle Farbtöne und übergroße Reklame sind untersagt.
Die Bauvorhaben sind mit dem von der Stadt Vohburg beauftragten städtebaulichen Berater abzustimmen.

b) Die max. Traufhöhe darf bei eingeschoßigen Gebäuden 7,0 m, bei zweigeschoßigen 9,0 m betragen.

c) Die Baugrundstücke sind auf Straßenniveau aufzuschütten.

d) Entwässerung und Wasserversorgung :
Von den Dachflächen der Gewerbebauten kommendes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
Das Oberflächenwasser aus den befestigten Verkehrsflächen sowie sämtliches Schmutzwasser aus Sanitärbereichen, Waschplätzen usw. ist in die städtische Mischwasserkanalisation einzuleiten.
Die einzelnen Bauvorhaben sind an die Wasserversorgung der Ernsgadener Gruppe anzuschließen.

3. Wohngebäude

a) Die Errichtung eines Wohngebäudes pro Parzelle für den Betriebsinhaber oder -leiter mit max. 150 m² Wohnfläche ist zulässig. Büroräume werden nicht auf die Wohnfläche angerechnet.

b) Anzustreben sind einfache, klare und harmonisch proportionierte Baukörper, die sich sowohl in die Landschaft als auch gestalterisch in die architektonische Gesamtstruktur der Gewerbebauten einfügen.
Eine Abstimmung mit dem städtebaulichen Berater ist auch hier, wie unter Punkt 2a vorgegeben, notwendig.

c) Die Traufseite der Gebäude ist überwiegend länger als die Giebelseite zu planen.

d) Es ist eine max. zweigeschoßige Bebauung zulässig. Kniestöcke sind nur bei erdgeschoßiger Bebauung mit max. 50 cm zulässig.

e) Fassaden sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Ortsfremde Baustoffe sind unzulässig.

f) Entwässerung und Wasserversorgung :
Dachflächenwasser ist unmittelbar auf dem Grundstück zu versickern. Schmutzwasser ist in die städtische Mischwasserkanalisation einzuleiten.
Die Bauvorhaben sind an die Wasserversorgung der Ernsgadener Gruppe anzuschließen.

4. Öffentlicher Raum

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- ▼ Ein- bzw. Ausfahrten
- z.B. R = 10 — Radius (mit Meterangabe) an Einmündungen
- Standorte für Transformatorenstationen
- Sichtdreieck, 180m X 20m

5. Grünflächen und Grünordnung (§9 Abs.1 Nr.15/25 BauGB)

a) Straßenbegleitgrün

b) Öffentliche Grünfläche (Wald / Wiesenfläche)

c) Wasserfläche

d) Gehölzneupflanzung

- Baum - Neupflanzung
- Strauchgruppe - Neupflanzung

e) Artenauswahl bei Gehölzneupflanzung

Die Grünflächen sind zu bepflanzen mit standortgerechten heimischen Gehölzen folgender Arten :

Alleebäume

Tilia cordata	-	Winterlinde
Crataegus monogyna "Kermesina Plena"	-	Rotdorn
Obstbaumreihe		

Einzelbäume

Fraxinus excelsior	-	Esche
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Ulmus minor	-	Feldulme
Ulmus glabra	-	Bergulme
Alnus incana	-	Grauerle
Betula pendula	-	Sandbirke
Taxus baccata	-	Gemeine Eibe
Populus canescens	-	Graupappel
Populus alba	-	Weißpappel
Populus nigra	-	Schwarzpappel
Salix alba	-	Silberweide
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche

Sträucher

Lonicera xylosteum	-	gemeine Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	-	gemeiner Liguster
Corylus avellana	-	Haselnuß
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Ribes nigrum	-	schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	-	rote Johannisbeere
Clematis vitalba	-	gemeine Waldrebe
Sambucus nigra	-	schwarzer Hollunder
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	-	roter Hartriegel
Crataegus oxyacantha	-	zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	eingriffliger Weißdorn
Viburnum opulus	-	gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	-	wolliger Schneeball
Salix viminalis	-	Korbweide
Salix caprea	-	Salweide
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Rosa multiflora	-	Vielblütige Rose
Rosa arvensis	-	Kriechrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rosa canina	-	Hundsrose

Der Anteil beerentragender Gehölze darf max. 20 % betragen.

f) Mindestpflanzgrößen

Alleebäume : mind. H, 3-4xv., STU 20-25 cm

Einzelbäume : mind. H, 3xv., STU 16-18 cm

Sträucher : mind. 2xv., Höhe 60-100 cm

g) Das den westlichen Rand des Gewerbegebietes bildende Feuchtbiotop (Flur-Nr. 342, 1010, 1012, Teilfläche von 1013, 1019) mit wertvollen Gehölzbestand (Ahorn, Eichen, Erlen, Weiden ...., Baumhöhen bis zu 25 / 30 m) ist zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Der in diesem Bereich vorhandene Feldweg ist als Wiesenweg zu erhalten.

h) Östlich des unter Punkt 5g beschriebenen Feldwegs sind die Westgrenzen der Gewerbegrundstücke feldheckenartig abzupflanzen, 4-5 reihige Sträucherreihe, ein Baum pro 12 m Feldheckenlänge (Auswahl aus Punkt 5e).

i) Private Grünflächen; feldheckenartige Bepflanzung; mehrreihige Strauchpflanzung; ein Baum pro 12 m Feldheckenlänge.

k) Zur Bepflanzung der Grünflächen auf den Gewerbegrundstücken sind die unter Punkt 5e genannten Gehölze und deren gärtnerische Zierformen zugelassen.

l) Auf der Grundlage dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für jedes Gewerbegrundstück ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der auch die erforderlichen EFZ - Stellplätze ausweist.
Mit der Fertigung der Planung ist ein Landschaftsarchitekt zu beauftragen.

m) Die in den Gewerbegrundstücken gepflanzten Einzelbäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze muß der Eigentümer auf eigene Kosten nachpflanzen.

6. Einfriedungen

a) Die Einfriedung der Gewerbegrundstücke ist als Holz - Staketenzaun, verputzte Mauer oder grün umsäumtelter Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung entspr. Punkt 5e auszuführen.

b) Unverputzte Betonmauern, Waschbetonmauern sowie Sockelfundamente sind nicht zugelassen.

c) Die Höhe der Einfriedung darf straßenseitig max. 1.50 m betragen.

d) Die Höhe der übrigen Einfriedungen darf max. 2,00 m betragen.

8 Hinweise

z.B. 327	Flurstücksnummern
	bestehende Grundstücksgrenzen
	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	Vorschlag für neu zu bildende Grundstücksgrenzen
65	Maßzahl in Metern
• 361,94	Höhenlage in Metern über NN
GE II 0,5 (0,7) SD max 30° od. FD SD WOHNGEBÄUDE 25°-45°	Nutzungsschablone z.B. Gewerbegebiet; zweigeschoßige Gebäude als Höchstgrenze; Grundflächenzahl von 0,5; Geschoßflächenzahl von 0,7; Satteldach mit max. Dachneigung 30° zulässig für Gewerbegebäude; Satteldach mit max. 25 - 45° zulässig für Wohnbauten.
	Überschwemmungsgrenze

Maßentnahme : Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Der Bepflanzungsvorschlag außerhalb des Geltungsbereiches (an der Staatsstraße 2232) ist zu verstehen als Anregung an die Straßenbaubehörde.

C Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 14.02.1990 bis 14.03.1990 im Rathaus Vohburg öffentlich ausgelegt.

12. 03. 90
Vohburg a.d.Donau, den .....

(Hammerschmid)
1.Bürgermeister

2. Der Stadtrat Vohburg a.d.Donau hat mit Beschluß vom 27.03.1990 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

12. 03. 90
Vohburg a.d.Donau, den .....

(Hammerschmid)
1.Bürgermeister

3. Das Landratsamt Pfaffenhofen hat mit Bescheid vom Nr. den Bebauungsplan gemäß §11 Abs.1 Satz 1 1.Halbsatz BauGB (in Verbindung mit §2 BauGB) genehmigt.

..... den .....

.....

4. Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß §11 Abs.1 Satz 1 2.Halbsatz BauGB (in Verbindung mit §2 BauGB) wurde durchgeführt.
Vgl. Bescheid des Landratsamtes Pfaffenhofen vom Nr.

Vohburg a.d.Donau, den 12. 03. 90

(Hammerschmid)
1.Bürgermeister

5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln (Amtsblatt der Gemeinde vom Nr. bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit nach §12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan kann damit ab 02. 08. 90 auf Dauer in Rathaus Vohburg eingesehen werden.

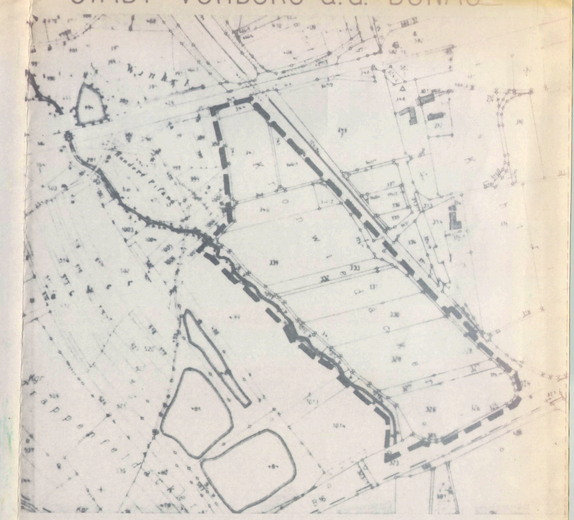
Vohburg a.d.Donau, den 12. 08. 90

(Hammerschmid)
1.Bürgermeister

Nachträglich ausgefertigt am 31.07.1990

Der Bebauungsplan wird rückwirkend bekannt gemacht vom 02.08.1990 bis 04.09.1990

STADT VOHBURG a.d. DONAU



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 4
GEWERBEGEBIET ROCKOLDING / BAUSTUFE I
PLANFASSUNG VOM JULI 1989
ÄNDERUNGEN : 17 OKTOBER 1989
27 MÄRZ 1990

PLANFERTIGER : BEBAUUNGSPLAN — STADTBAUAMT DER STADT VOHBURG

GRÜNORDNUNGSPLAN — WERNER BACHMANN, FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT, MÜNZBERGSTRASSE 15a, INGOLSTADT, TEL. 0841-1551