Die Stadt Vohburg a.d. Donau, Landkreis Pfaffenhofen

erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeverordnung (GO)
- des Art. 98 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. 5 "Gewerbegebiet Rockolding - Baustufe III"

als

SATZUNG

Bestandteile der Satzung sind der vom Büro Löschner, Altötting in Zusammenarbeit mit A+C Architekturbüro, Ingolstadt gefertigte Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.11.1994 mit Begründung in der Fassung vom 22.11.1994.

A Festsetzungen durch Planzeichen

1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Nutzungsschablone mit Angabe der

GE	III+D	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
0,7	1,4	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
SD,PD,FD	20°- 30°	Dachform	Dachneigung
WH 12,0	FH 17,0 jew. über OK nat. Gelände	Wandhöhe	Firsthöhe

GE Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist auch ein Wohngebäude mit max. 150 qm Wohnfläche pro Parzelle für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter

III + D 4 Vollgeschoße maximal zulässig, einschließlich dem ausgebauten Dachgeschoß

0,7 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 18 BauNVO

1,4 Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

SD,PD,FD Satteldach, Pultdach, Flachdach

20° - 30° Angabe der Dachneigung

WH 12,0 über... Wandhöhe in m über OK natürlichem Gelände als Höchstmaß

FH 17,0 über... Firsthöhe in m über OK natürlichem Gelände als Höchstmaß

Firstrichtung bei Satteldach/Pultdach

offene Bauweise

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen/ Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eingegrenzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.

Baulinie

Baugrenze

2.3 Flächen für Nebenanlagen, Spielflächen, Garagen und Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 21a BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Zweckbestimmung:

Pl privater Spielplatz

St private Stellplätze

LSt private LKW-Stellplätze

3 Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 baugB)

Öffentliche Verkehrsflächen mit Angabe der Ausbaubreite

Straßenbegrenzungslinie

Gehsteige und sonstige öffentliche Fußwegeflächen (Pflaster) mit Angabe der Ausbaubreite

20 20 Sichtdreieck (20 x 200 m)

4 Grünordnung

4.1 Zu erhaltende Gehölzbestände

Bäume

Gehölzbestände (Sträucher- und Bäume)

4.2 Pflanzgebote

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Nutzungsart:

Baumpflanzungen

Baum- und Strauchpflanzungen

Strauchpflanzungen

B Festsetzungen durch Text

1 Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

Die Gebäudeoberflächen sind einheitlich zu gestalten. Grell und bunt wirkende Farbgebungen sind untersagt. Materialwechsel ist nur bei untergeordneten Bauteilen gestattet. Negative Dachgauben, Kniestöcke und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachüberstände sind bis max. 20 cm möglich.
Die maximale Größe des Werbeturms wird mit der Grundfläche 2,50 x 2,50 m und der Höhe 7,0 m festgelegt.
Beflaggungen/Werbefahnen sind nur bis zu einer Fahne pro 20 m Straßenlänge zulässig. Die zulässige Menge kann in Gruppen angeordnet werden. Ausgenommen sind Werbeanlagen, ausgenommen Preisaushänge, nur an Gebäuden zugelassen und müssen sich der Gebäudegestaltung unterordnen.

2 Höhenlage der Gebäude und des Geländes, Grundwasser

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß darf in der Gebäudemitte maximal 30 cm über der OK Straße liegen.
Bei der Errichtung von Gebäuden darf im Regelfall die natürliche Geländeoberkante nicht verändert werden. Die Flurstücke Fl.Nr. 332, 333, 336 und 337 dürfen bis maximal 0,3 m unter die Höhe der östlich angrenzenden öffentlichen Straße aufgefüllt werden.
Es wird darauf hingewiesen, daß die hohen Grundwasserstände besondere Vorrichtungen zum Schutz der Gebäude erforderlich machen können. Eingriffe in das Grundwasser (z.B. Absenkungen) sind untersagt.

3 Befestigung von Wege- und Stellplatzflächen

Die Befestigung von Stellplatz- und Wegeflächen und ähnlichen Nebenanlagen mit untergeordneter Nutzung hat sickerfähig in wassergebundener Bauweise, als Schotterrasen oder mit Rasenpflaster zu erfolgen. Davon ausgenommen sind LKW-Stellplätze.

4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen dürfen nur errichtet werden, wenn der Gebäudeabstand zur Straßen- oder Wegefläche mindestens 5,0 m beträgt. Straßenseitige Einfriedungen von reinen Wohn- oder Bürogebäuden dürfen max. 1,20 m hoch sein. Einfriedungen von gewerblichen Bauten sind bis zu 2,0 m Höhe zugelassen. Als Material für Einfriedungen sind zugelassen: Holzzäune und verputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m, Maschendrahtzaun bei Hinterpflanzung mit freiwachsender Sträuchern. Unverputzte Betonmauern und Sockelfundamente sind als Einfriedung nicht zulässig.

5 Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäune, neue Hochbauten nicht errichtet werde; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Anpflanzungen im Bereich des Sichtdreieckes sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

6 Erschließung

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Staatsstraße sind nicht zulässig

7 Dachflächenwasser

Anfallendes Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

8 Grünordnung

8.1 Zu erhaltende Gehölzbestände

Die im Plan eingetragenen Gehölzbestände sind in der derzeitigen Zusammensetzung mit ihren ökologischen Funktionen zu erhalten. Dazu gehört auch, daß eventuelle Grab- und Auffüllarbeiten im Wurzelraum (bei Sträuchern r = 2 m vom Pflanzstandort, bzw. Kronenbereich bei Bäumen) unterbleiben. Zulässige Abgrabungen oder Aufschüttungen sind mit der Stadt Vohburg einvernehmlich abzustimmen, damit Schäden am Pflanzenbestand ganz oder weitgehend vermieden werden. Erforderliche Nachpflanzungen sind mit den vorhandenen Arten, oder mit Arten der potentiell-natürlichen Vegetation vorzunehmen.

8.2 Umfang und Art der Grünflächen

Die begrünte Gesamtfläche von Gewerbegrundstücken muß mindestens 20 % der Grundstücksfläche betragen. Im Plan eingetragene Pflanzungen zwischen verschiedenen Nutzungsbereichen verschieben sich ggf. bei Verlagerungen der Bereiche. Grünflächen entlang der öffentlichen Straßen können durch die erforderlichen Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.
Die Zahl der vorgeschriebenen Bäume ist festgesetzt mit mind. 1 Baum (gem. Verzeichnisse 1 und 2) je 250 qm Grundstücksfläche. Als Standraum ist bei einzelstehenden Bäumen innerhalb versiegelter Flächen eine humisierte Mindestfläche von 6 m² pro Baum vorzusehen. Stellplatzreihen sind durch Baumpflanzungen (1 Baum je 5 Stellplätze) gem. Verzeichnis 1 oder 2 zu unterbrechen. Davon ausgenommen sind LKW -Stellplätze.
Die Bodenbedeckung festgesetzter Grünflächen ohne Strauchpflanzungen erfolgt durch Wiese. Bodendecker sind nur im Einzelfall bei Kleinstflächen zugelassen.

8.3 Artenzusammensetzung

Bei allen Pflanzungen sind die Arten der Pflanzenverzeichnisse 1 bis 3 bzw. der potentiell-natürlichen Vegetation gem. folgenden Mindestwerten zu verwenden:

Randpflanzungen 80% heimische Gehölze und Baumanteil 5%
Innere Begrünungen mind. 50% heimische Gehölze und Baumanteil 3%

Für Grünflächen im Bereich von Sichtdreiecken sind hochstämmige Bäume vorgeschrieben.

8.4 Pflanzenverzeichnisse

Das Baugebiet liegt im Vegetationsgebiet des Eschen-Ulmen-Auwaldes (Querco-Ulmetum minoris). Die mit "*" gekennzeichneten Arten der potentiell-natürlichen Vegetation sind bevorzugt zu verwenden. Die Eignung der folgenden Arten im Einzelfall hängt von den jeweiligen Standort- und Umgebungsbedingungen ab:

8.4.1 Zugelassene Gehölzarten

Verzeichnis 1: Straßenbäume, Baumreihen, prägnante Einzelbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)*	Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)*
Betula pendula (Birke)*	Fraxinus excelsior (Esche)*
Quercus robur (Stieleiche)*	Prunus avium (Vogelkirsche)
Tilia cordata i.S.(Winterlinde)*	Tilia platiphyllos (Sommerlinde)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)	

Pflanzgröße: Mindestens StU 14-16, empfohlene Größe: StU 18-20

Verzeichnis 2: Bäume für flächige Pflanzungen

Oben genannte Baumarten	heimische Obstgehölze
Acer campestre (Feldahorn)	Alnus incana (Grauerle)*
Carpinus betulus (Hainbuche)*	Fagus sylvatica (Rotbuche)*
Malus sylvestris (Holzapfel)*	Populus alba (Silberpappel)*
Populus canescens (Graupappel)*	Populus nigra (Schwarzpappel)*
Prunus padus (Traubenkirsche)*	Salix alba, triandra (Weiden)*
Sorbus aucuparia (Eberesche)*	Ulmus glabra, minor (Ulme)*

Pflanzgröße: Mind. StU 14-16, bei flächiger Pflanzung Hei. 250-300 cm

Verzeichnis 3: heimische Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel)*	Corylus avellana (Hasel)*
Crategus monogyna (Weißdorn)*	Euonymus europaeus (Pfaffenh.)*
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)*	Ligustrum vulgare (Liguster)*
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)*	Prunus padus (Traubenkirsche)*
Ribes uva-crispa (Schlehe)*	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)*
Rhamnus frangula (Faulbaum)*	Ribes i.S. (Johannisb.)*
Rosa arvensis (Feldrose)	Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Zaunrose)	Salix caprea (Weide)
Salix purpurea (Purpurweide)	Salix viminalis (Korbweide)*
Sambucus nigra (Holunder)*	Viburnum opulus, lant.(Schneeball)*

Pflanzgröße: Mind. Str. 2xv 60-100, b. flächiger Pflanzung 1Str. 70-90

8.4.2 Zusatzlisten

Verzeichnis 4: niedrige Sträucher und Bodendecker

Bodendeckerrosen i.S.	Deutzia gracilis, rosea
Hedera helix	Hypericum calycinum
Potentilla i.S.	Rubus fruticosus
Spiraea i.S.	Stephanandra - Tricia
Symphoricarpos 'Mancock'	Vinca minor

sowie bodendeckende Stauden wie Alchemilla, Lamium, Lysimachia u.ä.

Verzeichnis 5: Auswahl kleinerer bis mittelhoher Ziersträucher

Buddleia dav. (Sommerflied.)	Deutzia magnifica (Deutzie)
Forsythia intermedia "Spect."	Hypericum in Sorten (Johannisk.)
Kerria japonica (Rankenk.)	Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)
Philadelphus (Pfeifenstr.)	Ribes alpinum (Alpenjohannisb.)
Rosa rubiginosa (Weinrose)	Rosa rugosa u.a. (Heckenrose)
Spiraea i.S. (Spierstr.)	Symphoricarp. racem. (Schneeb.)
Weigela in Sorten (Weigelie)	

8.4.3 Pflanzverbote (Negativliste)

Folgende Arten dürfen bei den festgesetzten Pflanzungen nicht verwendet werden:
Coniferen (Alle Arten), Robinia pseudoacacia und Formen, Prunus serotina (spätblühende Traubenkirsche), Trauer- (Hänge-) und Säulenformen und buntlaubige Zierformen von Gehölzen

8.5 Zeitpunkt der Fertigstellung der Grünflächen

Die vorgeschriebenen Grünflächen und Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zum Ende der auf Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme oder des jeweiligen Baus folgenden Pflanzperiode herzustellen. Alle Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfällen sind die entsprechenden Arten nachzupflanzen.

8.6 Außenanlagenpläne

Dem Bauantrag ist ein Außenanlagenplan beizufügen, in dem die gesamte Außenanlage darzustellen ist (Verkehrs-, Lager-, Grünflächen (Lage, Größe, vorgesehene Strauch- und Baumarten als Gesamtverzeichnis sowie Pflanzabstand), Einfriedungen, ggf. Behandlung von Oberflächenwasser u.a.w.). Die Außenanlagenpläne sind von fachlich qualifizierten Planern auszuarbeiten.

C Hinweise

vorhandene Hauptgebäude

vorhandene Nebengebäude

vorgeschlagene Baukörper

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandene, aufzulösende Grundstücksgrenzen

333 Flurstücksnummern, z.B. 333

2 oder 2,0 Maßangaben in Meter

D Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.07.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 19.07.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 9.01.1995 mit 9.02.1995 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

3. Der Stadtrat hat den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan am 7.03.1995 als Satzung beschlossen.

4. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde dem Landratsamt Pfaffenhofen mit Schreiben vom 13.03.1995 angezeigt.

Vohburg, den 13.03.1995

Hammerschmid (1. Bürgermeister)

5. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 22.6.1995 erklärt, daß es keine Verletzungen von Rechtsverschriften geltend macht.

Pfaffenhofen, den 25. Okt. 1995

i.A.

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 11.7.95 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

Vohburg, den 31.8.1995

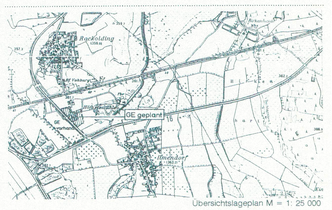
Hammerschmid (1. Bürgermeister)

STADT VOHBURG a.d. DONAU

Bebauungsplan Nr. ~~5~~ 29 mit integriertem Gründordnungsplan

Gewerbegebiet Rockolding Baustufe III

M = 1 : 1 000



Übersichtslageplan M = 1: 25 000

gefertigt am 28.05.1994
Änderungen 22.11.1994

Entwurfsverfasser:

Dipl.Ing. Dieter Löschner
Landschaftsarchitekt
Telefon 08671/1657

städtebauliche Beratung

Hans-Carossa-Str. 7
84503 Altötting

A+C Büro für Architektur und CAD
Münchenerstraße 113
85051 Ingolstadt

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
A+C
125180

Plan Nr. 376/01