

LRA



Stadt Vohburg a.d. Donau

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

BEBAUUNGSPLAN NR : ~~12~~¹¹

WOHNGEBIET "VOHBURG - OST"

ÄNDERUNG III

ANMERKUNG:

Die Fassung der Änderung III beinhaltet auch die noch gültigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie der Änderung I und II und ersetzt diese Planwerke.

Planfertiger :

Ingenieurbüro Dipl.-Ing.
Volkmar Renner
81249 München, Schwojerstr. 18 b; Tel. 089 / 8649340
85101 Lenting, Lortzingstr. 3; Tel. 08456 / 5015


Gez. 15. July 1997
Geä. 18.11.97

Unterschrift

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Volkmar Renner
85101 Lenting Lortzingstr. 3
Tel. 08456 / 5015 Fax / 5016

A: Festsetzung durch Planzeichen, z. B.

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

WR reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3. Maß der Nutzung


z.B. (0,5) Geschoßflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl
gültig für das ganze Baugebiet als Obergrenze
Garagen und wasserdurchlässig gestaltete Zufahrten
werden nicht angerechnet.

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

E + D Nur eingeschößige Bauweise zulässig einschließlich Dachgeschoßausbauten

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

4. Bauweise, Baugrenzen usw.



Nur Zeltdach zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



nur Geschößbauten zulässig



nur Reihenhausbebauung zulässig

TG

Tiefgaragen



Baulinie



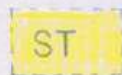
Baugrenze



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen.



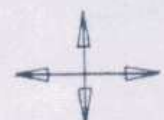
Umgrenzung von Flächen für Garagen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Firstrichtung




Firstrichtung wahlweise



Grundstückzufahrten mit Wegerecht

5. Verkehrsflächen


 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche

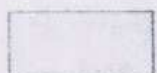
 öffentliche Parkplätze

 Einfahrt, der Einfahrtsbereich darf max. 6,5 m breit sein

6. Flächen für Versorgungsanlagen


 Trafostation

7. Grünflächen

 öffentliche Grünfläche

 Spielplatz (= Beispiel für Zweckbestimmung)

8. Grünordnung

 zu pflanzende Bäume und Sträucher; erforderlichenfalls kann vom dargestellten Standort um bis zu 2,00 m abgewichen werden.
Je 200 qm Baugrundstücksfläche ist mind. ein Standortgerechter, heimischer Laubbaum, 2xv, Stammumfang 10 - 12 cm, zu pflanzen. Die durch die Planzeichen festgesetzten Bäume sind hierbei anzurechnen.

B : Festsetzung durch Text, z. B.

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO). Art. 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung.

2. Baukörper

Anzustreben sind einfache, klare und harmonisch proportionierte Baukörper in ausgeprägter Längsrichtung. Breitgelagerte Baukörper ("Kulissenhäuser") sind unzulässig.

3. Dächer

- Die Dächer sind als gleichgeneigte Satteldächer auszubilden; kleine Krüppelwalme sind möglich.

- Dachneigung :	E, E + D	:	42° - 45°
	II	:	35° - 38°
	III IV	:	28°
	Zeltdächer	:	30° - 33°

- Dachdeckung: naturrote Dachziegel bzw. ziegelrote Dachsteine

- Doppelhaushälften und Reihenhäuser dürfen nur mit identischer Dachneigung und Traufhöhe errichtet werden.

- Dachüberstände max. : 0,50 m

- Als Dachaufbauten sind nur einzelne, stehende Gaupen mit Satteldächern oder abgeschleppten Dächern zulässig. Die Breite der Gaupe darf max. 1,30m betragen. Die Gaupen dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen.

4. Fassaden

4.1 Die Fassaden der Wohngebäude sind als Lochfassaden mit überwiegenden Anteilen an Wandflächen zu gestalten, zu verputzen und hell (weiß oder pastellfarben) zu streichen.

4.2 Als Wandverkleidungen sind nur Holzverschalungen zulässig

5. Doppel - und Reihenhäuser

Neben den o. g. gelten noch folgende Festsetzungen :

Doppel- und Reihenhäuser

- Doppelhaushälften und Reihenhäuser dürfen nur zugleich errichtet werden. Der Bauablauf ist von den Bauherren entsprechend zu koordinieren
- Doppelhaushälften sind im Erscheinungsbild, Farbgebung, Material und Gestaltung aufeinander abzustimmen.

6. Garagen und Nebengebäude

Neben den o. g. Festsetzungen Nr. 2 - 4 gelten bezüglich der Baugestaltung folgende Bestimmungen

- 6.1 Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude i. S. des Art. 7 Abs. 4 BayBO profilgleich und mit gleicher Höhenlage zu errichten.
- 6.2 Garagen und Nebengebäude sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten.

7. Höhenlage und Höhen

- 7.1 Die Oberkante des Rohfußbodens darf max. 50 cm über der Gehsteig-hinterkante oder dem Fahrbahnrand liegen.
- 7.2 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
- 7.3 Kniestockhöhe : bei I + D max. 50 cm
 bei II + D kein Kniestock zulässig

Die Kniestockhöhe ist an der Aussenwand von der OK Rohdecke bis UK Fußpfette zu messen.

8. Einfriedung

- Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als einfache Holzlattenzäune aus senkrechten Staketen in einer maximalen Höhe von 1,0 m auszuführen. Einfahrtstore und Eingangstürchen in Metall möglich, jedoch nur aus unverzierten senkrechten Eisenstäben.
- Beton oder Steinsockel sind nicht zulässig. Die Zäune sind unmittelbar hinter der als Abgrenzung versetzten Granit - Großsteinpflasterzeile anzubringen.

- Zwischen den Baugrundstücken genügen auch einfache Drahtmaschenzäune oder Hecken

9. Gärten

- Insgesamt ist je 100 qm unbebauter Grundfläche mindestens ein Großkroniger, hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. (verbindliches Pflanzgebot gemäß § 176 BauGB)
- Garagenzufahrten und Fußwege sind in Kleinsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge oder wassergebundener Decke auszuführen.

10. Begrenzung der Wohneinheiten

- Bei Einzel und Doppelhäusern darf max. 1 Wohneinheit pro 250 qm Grundstücksfläche errichtet werden. Eine Überschreitung der Zahl der Wohneinheiten ist zulässig, wenn die nach der Stellplatzverordnung der Stadt Vohburg erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

11. Entwässerung

Dachflächenwasser und unverschmutztes Niederschlagswasser sind auf dem Baugrundstück zu versickern.

C : Hinweise

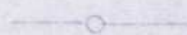
1. Hinweise durch Planzeichen



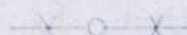
bestehendes Wohn - und Nebengebäude



vorgeschlagener Baukörper



bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen

z.B. 1195

Flurstücksnummer

2. Hinweise durch Text

- 2.1 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

- 2.2 Bedingt durch die Ortsrandlage mit direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs - und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.

Die Stadt Vohburg a. d. Donau

Lkr. Pfaffenhofen

erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs 1.9 und 10 Baugesetzbuch (BauBG)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (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 : 12 ÄNDERUNG III " WOHNGEBIET VOHBURG - OST"

als

SATZUNG

Bestandteile der Satzung :

Der vom Ingenieurbüro "Dipl. Ing. Volkmar Renner" gefertigte
Bebauungsplan in der Fassung vom Juli 1997 mit Begründung
in der Fassung vom 15.07.1997.....

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß am 15.07.1997...
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 7.08.1997....
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 18.08.1997 bis 18.09.1997
4. Billigungsbeschluß am.....
5. Öffentliche Auslegung vom 18.08.1997 mit 18.09.1997
6. Trägerbeteiligung abgeschlossen am 18.09.1997...
7. Satzungsbeschluß am 18.11.1997....
8. Anzeigeverfahren abgeschlossen (Bescheid LRA) vom.....
9. Bekanntgemacht / Rechtskräftig am/seit **13.2.98**

a) Für den Vermerk Nr. 8:
Landratsamt Pfaffenhofen, den.....

b) Für die übrigen Vermerke:
Stadt Vohburg, den **13.2.98**



i. A.




1. Bürgermeister