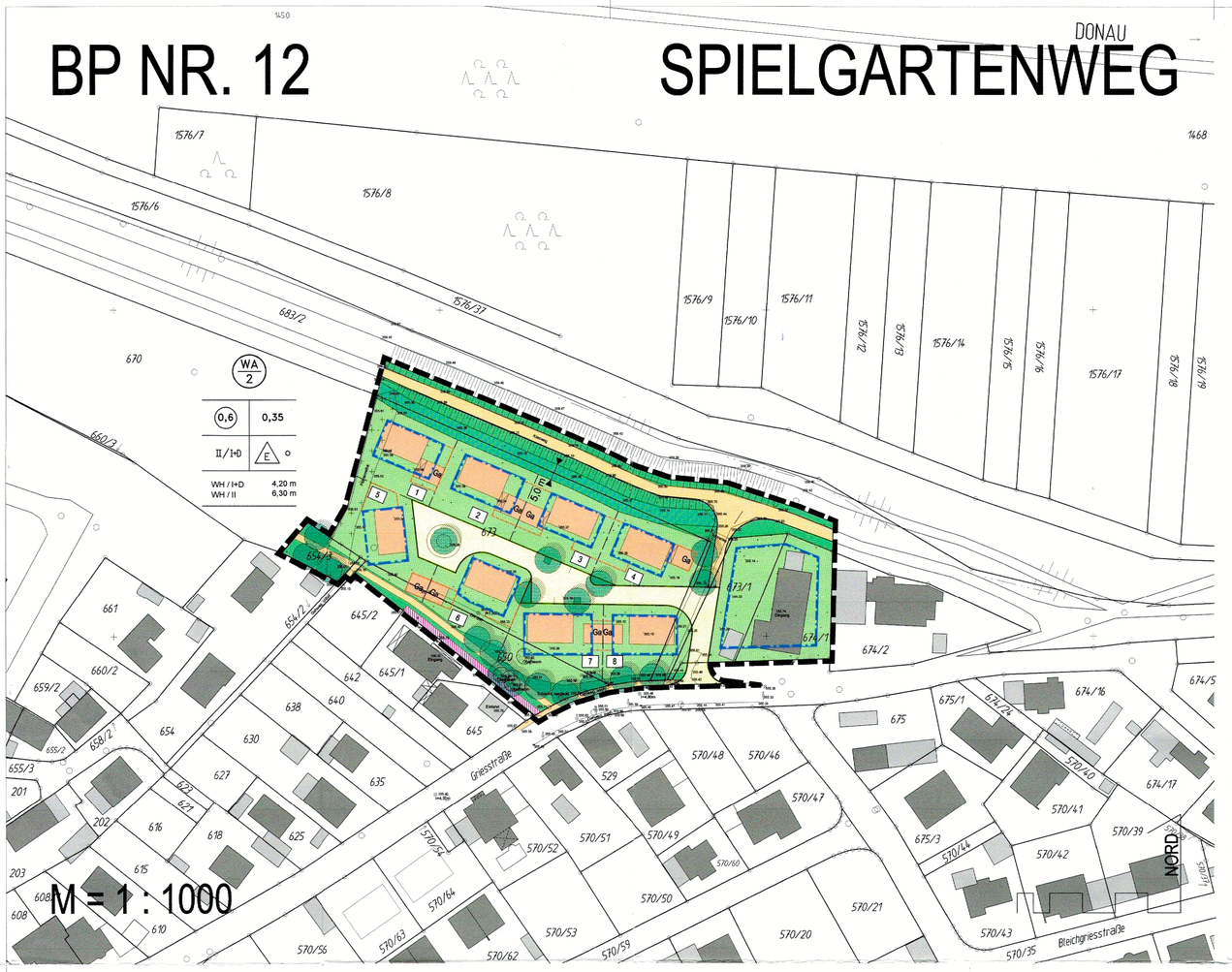
BP NR. 12 SPIELGARTENWEG



Die Stadt Vohburg erlässt aufgrund

- der §§ 2 ; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer.Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 12 Spielgartenweg
als
SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

WA / 2 — allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die zweite Wohneinheit muss sich der Hauptwohnung flächenmäßig deutlich unterordnen.

3. Maß der Nutzung

0,6 — Geschoßflächenzahl = 0,6

0,35 — Grundflächenzahl = 0,35

II/I+D — zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss
ohne Dachausbau — das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

Wandhöhen s. auch Pkt 5.2 Festsetzungen durch Text

WH / I+D 4,20 m — Wandhöhe bei I+D = max. 4,20 m

WH / II 6,30 m — Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) = max. 6,30 m

4. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

Ga — Bauraum für Garagen / Carports

E — nur Einzelhäuser zulässig

5. Öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes (Stellplätze, Straßengrün etc.)

Fußwege

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

zu pflanzende Bäume
Standorte veränderbar

Deichschutzstreifen
Breite 5,0 m siehe Pkt. 8.1 textliche Festsetzungen

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

41/3 — Flurstücknummer

6 — Parzellennummer

vorhandene Gebäude

Gebäudevorschlag

private Gartenflächen

Abtretungsfläche

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6 Abs.4 und 5, Satz 1 und 2)

Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.8 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

2. Dächer (Hauptgebäude)

2.1 Dachform:
bei I+D — gleichgeneigte Satteldächer (SD)
bei II — gleichgeneigte Satteldächer, Walmdächer (WD), Zeltdächer (ZD) Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD)

2.2 Dachneigung:
bei I+D — 38° - 45°
bei II — max. 28°

2.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.4 Dachdeckung: ausschließlich matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine, Metalldeckung

3. 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.
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.

4. Nebengebäude

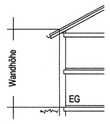
Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 5,0 m zum Straßenraum und mit einer Grundfläche von max. 10,0 m² zulässig.

5. Höhenlage und Höhen

5.1 Höhenlage
Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf max. 30 cm über dem angrenzenden Straßenniveau liegen.

5.2 Wandhöhen

bei I+D: SD 4,20 m
bei II : SD, WD, ZD, PD, FD 6,30 m



Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

Die Firsthöhe bei Pultdächern darf max. 9.0 m betragen.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.
Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

7. Grünordnung

7.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

7.2 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind den Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 6 Grünflächen) entsprechend mit Bäumen zu bepflanzen.

8. Wasserwirtschaft

8.1 Entlang des Deichfußes muss ein 5 m breiter Deichschutzstreifen zur Überwachung und Verteidigung des Deiches frei gehalten werden (keine Bäume, Sträucher, Zäune, bauliche Anlagen, etc.).
Bepflanzungen dürfen nur mit einem Abstand - entsprechend DIN 19712 - zum Deichfuß gepflanzt werden.
Beim Bau der Häuser sind die Baugrubenböschungen nach DIN 4124 auszuführen, aber nicht steiler als 60° anzulegen.

8.2 Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist flächenhaft zu versickern.

9. 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.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
3. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
4. 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.
5. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
6. Für das erlaubnisfreie Versickern ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser, NWFreiv) und die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.
7. Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss	am		23.03.2010
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am		11.06.2010
3.	Öffentliche Auslegung	von 21.06.2010	bis	22.07.2010
4.	Satzungsbeschluss	am		28.07.2010
5.	Bekanntmachung	am		29.09.2010

Vohburg, den 29.09.2010

Martin Schmid
Erster Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 28.07.2010 gefaßten Satzungsbeschluß wird bestätigt.

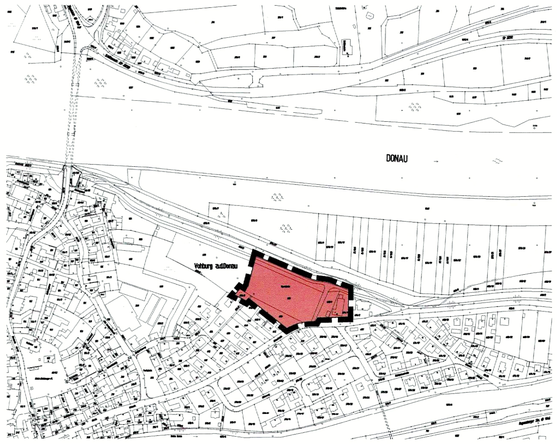
Vohburg, den 29.09.2010

Martin Schmid
Erster Bürgermeister

STADT VOHBURG

BP NR. 12 SPIELGARTENWEG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 23.03.2010
GEÄNDERT, DEN 28.07.2010

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT BYAK 171 983

Bearbeitet mit: BAULEIT CAD