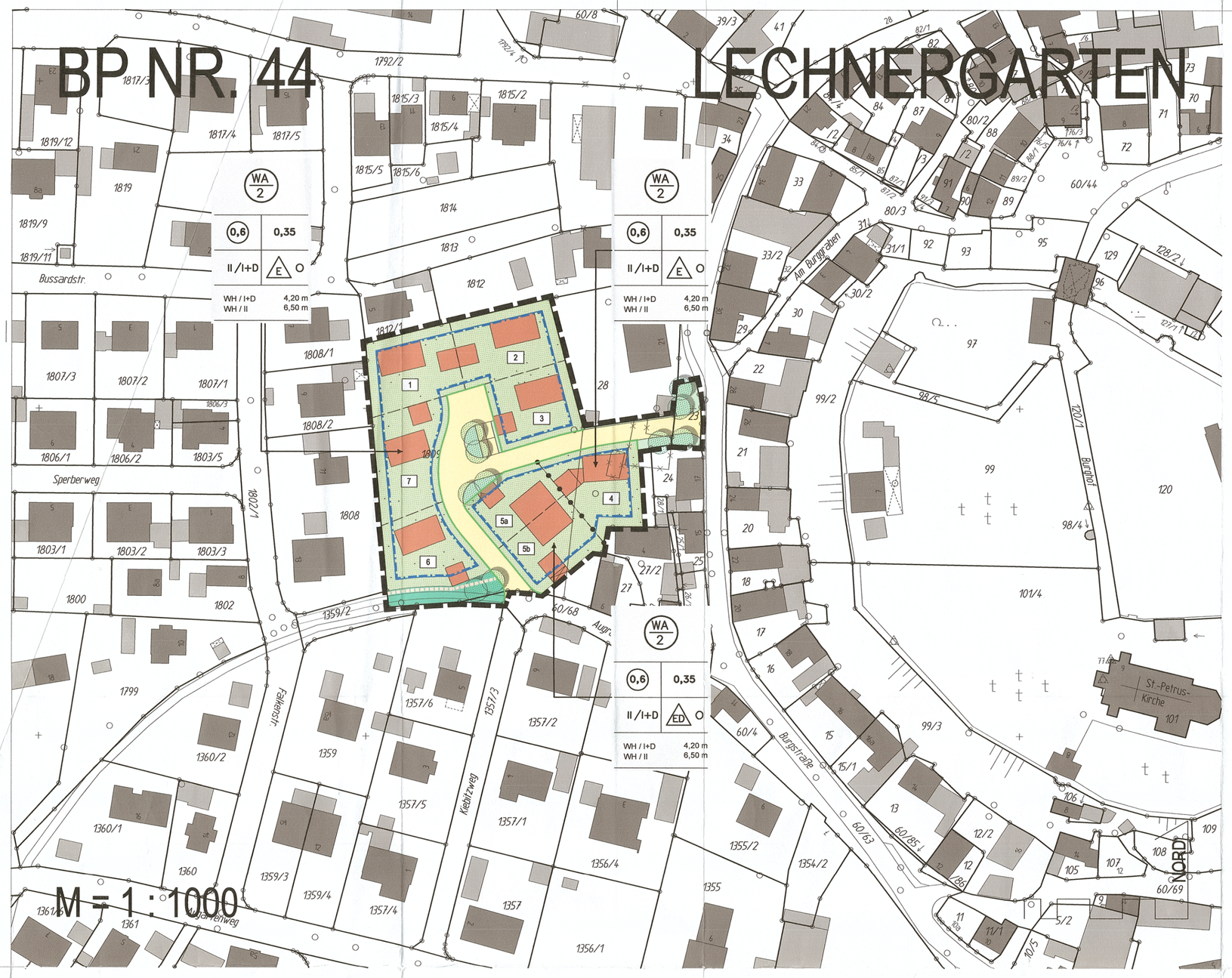


Die Stadt Vohburg erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 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. 44 Lechnergarten
als
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 09.04.2013.
Eine Begründung in der Fassung vom 09.04.2013 ist beigefügt.

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	ein Vollgeschoss das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden
0,35	Grundflächenzahl = 0,35	
II/I+D	zwei Vollgeschosse als Höchstmaß /	

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	6,50 m	Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) = max. 6,50 m

4. Bauweise, Baugrenzen

O — offene Bauweise

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Öffentliche Verkehrsflächen

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

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

zu pflanzende Bäume
Standorte veränderbar

private Gartenflächen

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

41/3 — Flurstücknummer

6 — Parzellennummer

vorhandene Gebäude

Gebäudevorschlag

entfallende Gebäude

fußläufige Verbindung

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO

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 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.4 Dachdeckung: ausschließlich matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine in den Farbtönen : ziegelrot, grau, anthrazit und schwarz, außerdem werden Metalldeckungen zugelassen. Beschichtungen von Metalldeckungen dürfen nur farblos (transparent) erfolgen.

3. Garagen

3.1 Garagen (auch Carports) werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

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

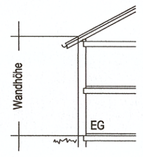
Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 5,0 m zum Straßenraum und mit einer Grundfläche von max. 10,0 m² zulässig.

5. Höhenlage und Höhen

5.1 Höhenlage
Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens (OK-EG FFB) darf max. 30 cm über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, Straßenniveau liegen (gilt auch für Garagen und Nebengebäude).

5.2 Wandhöhen

bei I+D	SD	4,20 m
bei II :	SD, WD, ZD, PD, FD	6,50 m



Die Wandhöhe ist traufseitig 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 und straßenbegleitende Grünflächen
Die öffentlichen und straßenbegleitenden Grünflächen sind den Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 6 Grünflächen) entsprechend mit heimischen , standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.

8. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).

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. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.06.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2012 bis 20.12.2012 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.06.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2012 bis 20.12.2012 öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 09.04.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.04.2013 als Satzung beschlossen.

Vohburg, den 24.04.2013

Martin Schmid
Erster Bürgermeister

Siegel

5. Ausgefertigt

Vohburg, den 24.04.2013

Martin Schmid
Erster Bürgermeister

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 09.04.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Vohburg, den 24.04.2013

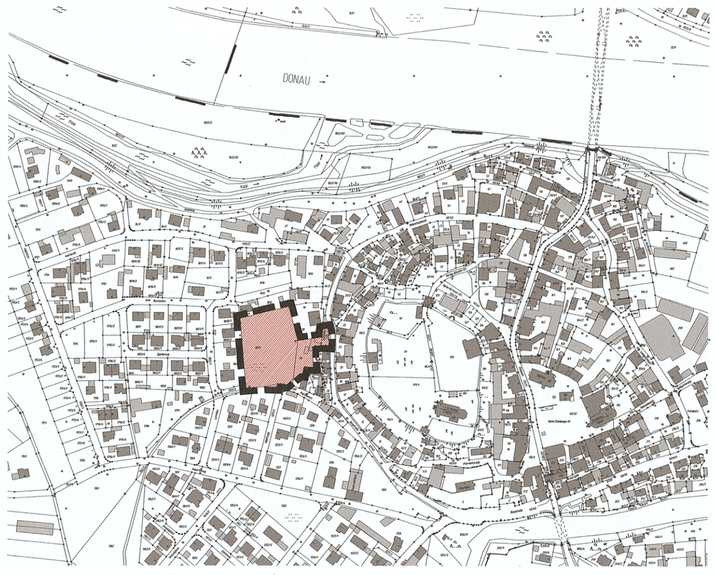
Martin Schmid
Erster Bürgermeister

Siegel

STADT VOHBURG

BP NR. 44 LECHNERGARTEN

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

PFAFFENHOFEN, DEN 11.06.2012
FASSUNG VOM 09.04.2013

Proj.Nr.: 1092.021

Bearbeitet mit: BAULEIT.CAD