2 Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1 : 1.000

3 Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.0 Nutzungsschablone

WA	II: E+I/E+D MFH II / III: E+D / E+I+D
GRZ 0,4	GFZ 0,8
SD (E+I) max.42° WD (E+I) max. 42° ZD 10°-20° PD 7°-15°	o

2.1 Art der baulichen Nutzung
WA: allgemeines Wohngebiet

2.2 Maß der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschoße: II (§§ 16, 20 BauNVO)
II: Höchstgrenze: 2 Vollgeschosse
hier: Erd-und Dachgeschoss: E+D
oder: Erd- und Obergeschoss E+I
III: Mehrfamilienhaus: 3 Vollgeschosse
hier: Erd-, Ober- und Dachgeschoss E+I+D
GRZ: 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ: 0,8 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Dachart mit Mindest- und Maximaldachneigung (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB):
SD: Satteldach max. 42°
WD: Walmdach max. 42°
ZD: Zeltdach 10°-20°
PD: Pultdach 7°-15°
o: offene Bauweise

3.0 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

4.0 Baugrenze für Gebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.0 Verkehrsflächen
5.1 Straßenbegrenzungslinie
5.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
5.3 Gehweg (öffentlich)
5.4 Feldweg (öffentlich)
5.5 Parkfläche (öffentlich)
5.6 Zufahrt (festgesetzt, privat)

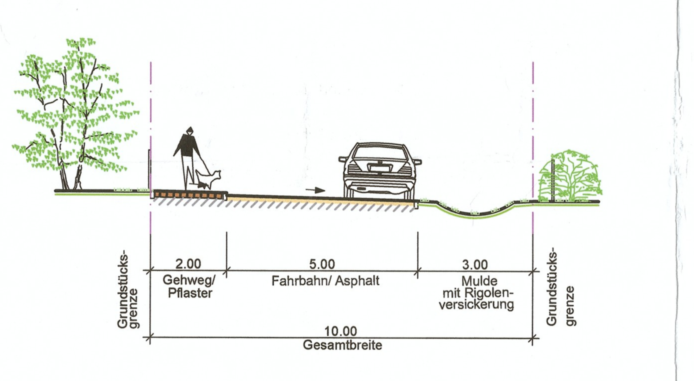
6.0 Grünflächen
6.1 Ortsrandbegrünung (öffentlich)
6.2 Muldenversickerung (öffentlich)
6.3 Bäume auf privaten Flächen zu pflanzen (Standort veränderbar)
6.4 Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung auf öffentlichen Grünflächen zu pflanzen
6.5 Hecken, 2-reihig auf privaten Grünflächen zu pflanzen
6.6 Bäume mit Strauchunterwuchs auf öffentlichen Grünflächen zu erhalten, Nummerierung gemäß Bestandsplan

4 Planliche Hinweise

1.0 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
2.0 Parzellennummer mit Angabe der Parzellengröße (1 570 m2)
3.0 Bebauung, Bestehende Gebäude mit Hausnummern
4.0 Zufahrt
5.0 Grundstücksgrenze mit Flurnummern (1882)
6.0 Höhenschichtlinien (355.00)
7.0 Freiflächen Privatparzellen
8.0 Bebauungsvorschlag
9.0 Bodendenkmal (Denkmalnummer: D-1-7235-0322)
10.0 Empfehlung: Bäume auf privaten Grünflächen zu erhalten, Nummerierung gemäß Bestandsplan

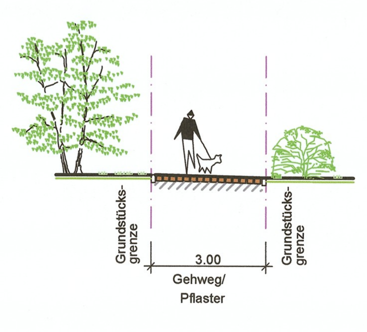
6 Querschnitt Erschließungsstraße

M 1 : 100

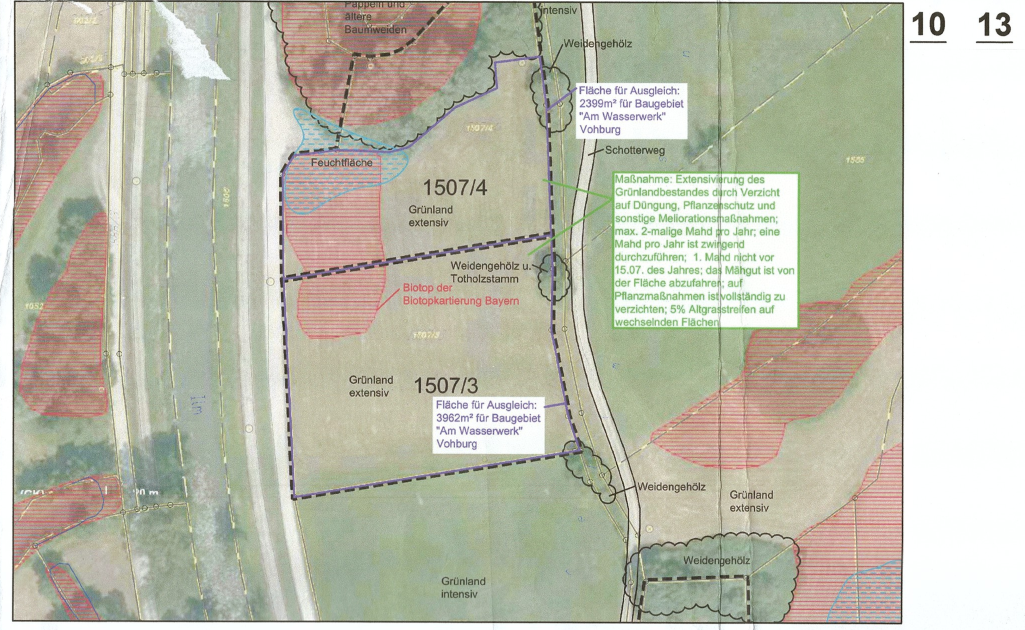


Querschnitt Fußweg

M 1 : 100

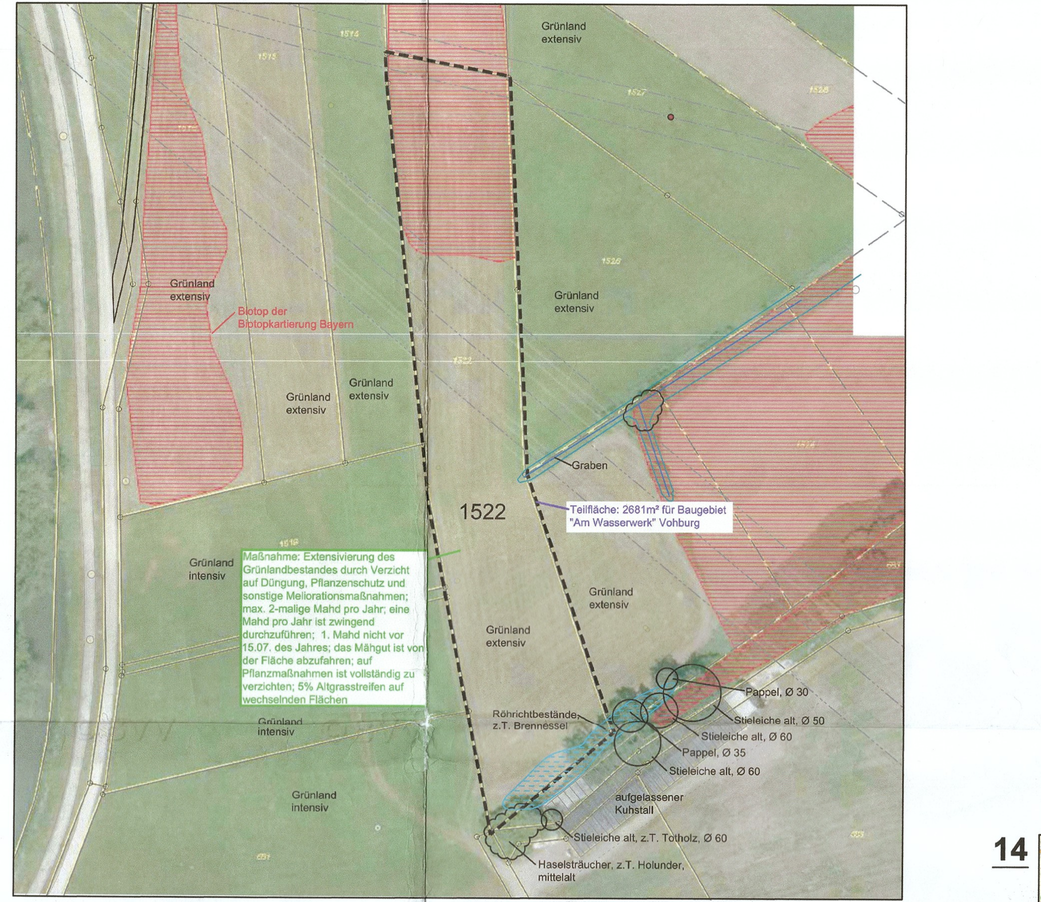


10 Ausgleichsfläche



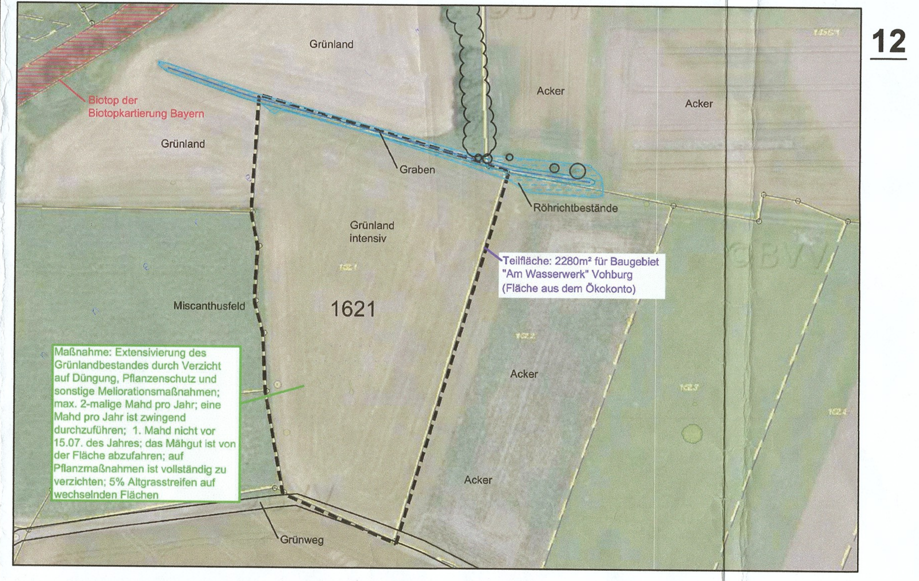
AUSGLEICHSFLÄCHE AUF FLUR-NR. 1507/4: 2.399m²
AUSGLEICHSFLÄCHE AUF FLUR-NR. 1507/3: 3.962m²
GEMARKUNG OBERWÖHR
M 1:1000

13



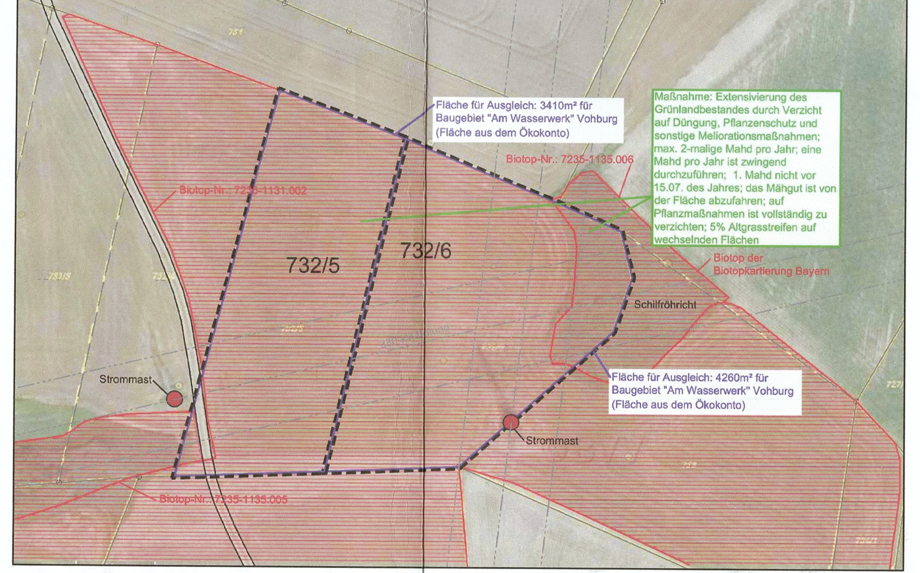
AUSGLEICHS-TEILFLÄCHE AUF FLUR-NR. 1522: 2.681m²
GEMARKUNG OBERWÖHR, M 1:1000

12



AUSGLEICHS-TEILFLÄCHE AUF FLUR-NR. 1621: 2.280m²
GEMARKUNG OBERWÖHR, M 1:1000

11



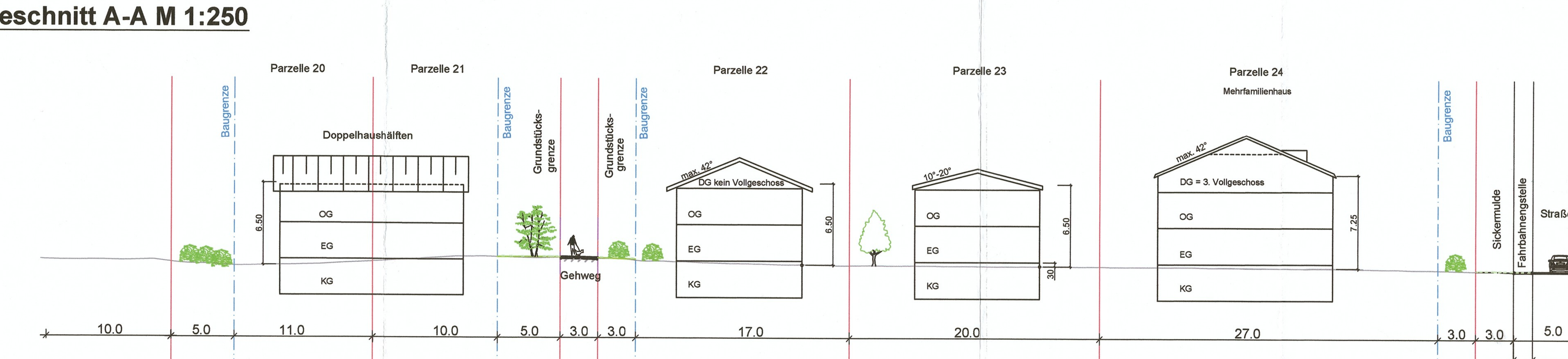
AUSGLEICHSFLÄCHE AUF FLUR-NR. 732/5: 3.410m²
AUSGLEICHSFLÄCHE AUF FLUR-NR. 732/6: 4.260m²
GEMARKUNG IRSCHING, M 1:1000

10-14 Ausgleichsregelung

14

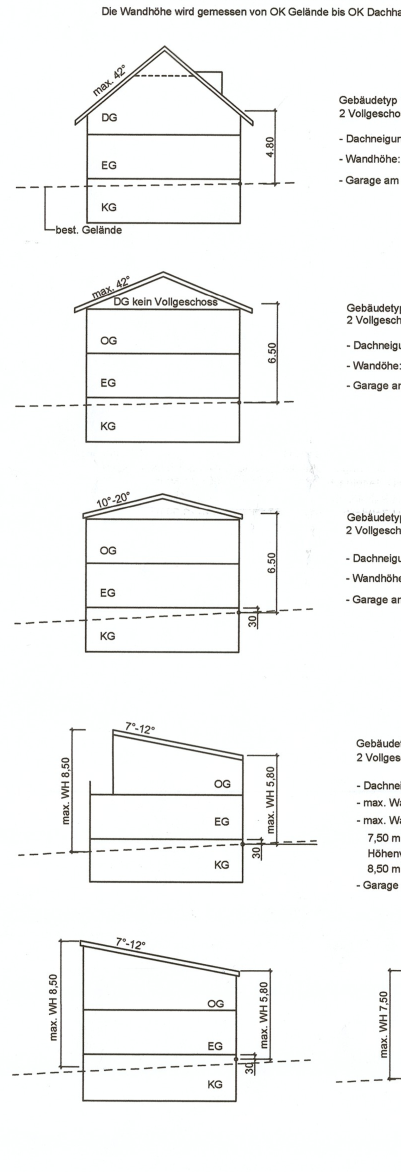
ÜBERSICHTSKARTE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHEN, M 1:25.000

8 Geländeschnitt A-A M 1:250



7 Detailschnitt Gebäude M 1 : 250

Die Kniestockhöhe wird gemessen von OK Rohfußboden OG bis OK Dachhaut an der Außenmauer.
Die Wandhöhe wird gemessen von OK Gelände bis OK Dachhaut an der Außenmauer.



Gebäudetyp 1: Satteldach E+D
2 Vollgeschosse (E+D)
- Dachneigung: max. 42°
- Wandhöhe: max. 4,80 m
- Garage am Haus angebaut oder freistehend

Gebäudetyp 2: Satteldach E+I
2 Vollgeschosse (E+I)
- Dachneigung: max. 42°
- Wandhöhe: max. 6,50 m
- Garage am Haus angebaut oder freistehend

Gebäudetyp 3: E+I Zeltdach
2 Vollgeschosse (E+I)
- Dachneigung: DN 10°-20°
- Wandhöhe: max. 6,50 m
- Garage am Haus angebaut oder freistehend

Gebäudetyp 4: E+I Pultdach
2 Vollgeschosse (E+I)
- Dachneigung: DN 7°-12°
- max. Wandhöhe Traufe: 5,80 m
- max. Wandhöhe:
7,50 m (gegengeneigtes Pultdach)
Höhenversatz max. 1,50 m
8,50 m (einseitig geneigtes Pultdach)
- Garage am Haus angebaut oder freistehend

5 Festsetzungen durch Text

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 / 05.09.2006
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 / 5.3.2016

II. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen für Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO):

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung: WA

a) maximale Grundflächenzahl: 0,4 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
b) maximale Geschossflächenzahl: 0,8 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
c) maximal zulässige Wohneinheiten: 2,0 pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 BauGB)
d) Für Doppelhäuser muss die Grundstücksgröße pro Doppelhaushälfte mindestens 350 m2 betragen.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO):

a) Zugelassen ist nur offene Bauweise als Einzelhaus- und Doppelhausbebauung (maximal II Vollgeschosse).
b) Zusätzlich wird für die Parzellen Nr. 5, 22, und 34 wird ein Mehrfamilienhaus mit max. 8 Wohnungen festgesetzt (maximal III Vollgeschosse).

4. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

a) Die Wandhöhe wird gemessen von OK natürlichem Urgelände am Gebäude bis OK Schnittpunkt Wand/Dach auf der Hangseite des Gebäudes. Der Fertigfußboden des Erdgeschoss (OKFF EG) darf maximal 30 cm über den Straßenrand der als Bezug dienenden Erschließungsstraße der jeweiligen Parzelle hinausreichen.
b) Wandhöhen Wohngebäude:

E+D Satteldach:	max. 4,80 m
E+I Satteldach:	max. 6,50 m
E+I Zeltdach:	max. 6,50 m
E+I gegengeneigtes Pultdach:	max. 5,80 m auf der niedrigen Wandseite
Höhenversatz max. 1,50 m	
E+I höhenversetztes Pultdach:	max. 5,80 m
Höhenversatz max. 1,50 m	
E+D+I Mehrfamilienhaus:	max. 7,25 m
Wandhöhen Garagen und überdachte Carports:	max. 3,0 m

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

a) Zur Bebauung stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung.
b) Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind sicher zu stellen und haben Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen.
c) Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

6. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

a) Der Abstand zwischen Garage oder Carports und Grundstücksgrenze im Zufahrtsbereich muss mindestens 5,00 m betragen. Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.
b) Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Sie sind wasserdurchlässig zu gestalten.
c) Nebengebäude sind bis zu einer Gesamtgröße von 10 m2 erlaubt.
d) Stellplätze, Zufahrten und private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.)

7. Dachgestaltung

a) Als Dachformen für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und gegengeneigte, höhenversetzte Pultdächer zugelassen. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdachausführungen zugelassen.
b) Dachneigung Hauptgebäude:

Satteldach E+I	max. 42°
Walmdach E+I	max. 42°
Zeltdach	10° - 20°
Pultdach, auch höhenversetzt und gegengeneigt	7° - 15

c) Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.
d) Dachgauben sind in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 30° zugelassen. Ihre Breite darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Dabei wird in die Messung evt. geplante Zwerchgiebel mit einbezogen. Die Einzelbreite einer Gaube (außer Zwerchgiebel) beträgt max. 1,50 m. Der Abstand zur Hauskante wird auf mindestens 1,50 m festgelegt. Die Höhe der Dachgauben darf max. halb so hoch sein wie das Dach.
e) Die Breite von Zwerchgiebel beträgt max. 1/3 der Hauslänge. Der First darf den Hauptfirst nicht überragen.
f) Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind gestattet. Die Anlage ist liegend auf der Dachfläche zu bauen (keine Aufständerung). Die Anlagen sind auch als Ersatz der Dachhaut zulässig.
g) Für die Dacheindeckung sind einfarbige Dachsteine zulässig. Dacheindeckungen dürfen in den Farben rot, braun, grau und schwarz ausgeführt werden. Terrassenüberdachungen, Vorbauten und Carports sind auch aus durchsichtigem Material zulässig.
h) Der Dachüberstand zum Giebel darf max. 30 cm, zur Traufe max. 50 cm betragen.

8. Äußere Gestaltung

a) Angrenzende Gebäudeteile sind in Lage, Höhe, Dachneigung und Gestaltung aufeinander abzustimmen.
b) Es sind helle Farben für gestrichene oder verputzte Wände oder Holzschalungen zu verwenden.

9. Einfriedungen und Stützmauern

a) Die Höhe von Einfriedungen entlang der Grenze beträgt unter Berücksichtigung von Punkt 11 (Sichtdreiecke) max. 1,20 m.
b) Stützmauern und Mauern sind nur im Bereich der Zufahrten zu Garagen mit einer sichtbaren Höhe von max. 0,50 m zugelassen.
c) Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sowie sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
d) Einfahrts- bzw. Eingangstore sind so zu errichten, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.
e) Die Zaununterkante muss 10 cm über der Geländeoberkante zu liegen kommen.

10. Geländeregulierung

a) Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis max. 0,50 m zulässig. Auf den Parzellen 29-33 können Auffüllungen bis zu 1,0 m durchgeführt werden.
b) Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nicht direkt aneinander angrenzen. Zu den Nachbarsgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen als Böschung auszubilden. Der Abstand beträgt mind. 1,0 m.
c) Das Böschungsverhältnis soll bei Geländeveränderungen max. 1:2 betragen.

11. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung bzw. Bepflanzung und Lagerung über 0,80 m Höhe ab Straßenoberkante freizuhalten.

12. Wasserwirtschaft

Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt durch Versickerung auf den Privatparzellen und im öffentlichen Straßenraum durch Versickerung in den Sickermulden. Das anfallende Niederschlagswasser kann bei den Parzellen 28 - 36 in einen Stauraumkanal eingeleitet werden.

13. Grünordnerische Festsetzungen mit Ausgleichsflächenregelung

13.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

a) Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.
Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

b) Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (aktuelle Fassung von „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989) sind zu beachten.

c) Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

d) Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Sofern auf privaten Parzellen gemäß der Plandarstellung zum Erhalt empfohlene Bäume tatsächlich erhalten werden, entfällt das Pflanzgebot entsprechend (pro erhaltenem Baum entfällt das Pflanzgebot eines Baums).

13.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

Allgemeines:

Im Baugebiet sind auf privaten und öffentlichen Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.
Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die öffentlichen Begrünungsmaßnahmen und die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung nachfolgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) durchzuführen.
Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Empfehlung des Erhalts von Baumbeständen auf privaten Grundstücksflächen
Gemäß der Plandarstellung wird auf privaten Bauparzellen der Erhalt von erhaltenswerten vorhandenen Bäumen empfohlen.

Pflanzung einer mindestens 2-reihigen Hecke auf privaten Flächen an der Westgrenze des Baugebiets
Um eine Mindesteingrünung an der Westseite zur freien Landschaft sicher zu stellen, sind an der Westseite der westlichen Bauparzellen mindestens 2-reihige geschlossene Hecken entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen (Parzellen 1, 7, 9, 18, 19, 25-30).

Pflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen und Gehölzerhalt

a) Erhalt von Baumbeständen auf öffentlichen Grünflächen mit Strauchunterwuchs
Die in der Planzeichnung festgesetzten vorhandenen Bäume im Bereich von öffentlichen Grünflächen sind einschließlich Strauchunterwuchs zu erhalten.
b) Während der Baumaßnahmen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor bzw. Minderung von Beeinträchtigungen gemäß ZTV Baumpflege und DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, z.B. Schutzzäune, Wurzelbrücken), durchzuführen.
c) Ergänzend zum festgesetzten Erhalt von Bäumen sind auf den öffentlichen Grünflächen gemäß den planlichen Festsetzungen Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung (Arten der Gehölzauswahlliste) zu pflanzen.

13.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen:

a) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen aus Gründen des Artenschutzes

Die im folgenden festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden den durch die Ausweisung und Realisierung des Baugebiets hervorgerufenen Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs (private Bauparzellen des Geltungsbereichs, Erschließungsanlagen usw.) wirksam und verbindlich im Sinne von § 135a BauGB zugeordnet (Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung).
Die Ausgleichs-/Ersatzflächen werden als Teil des Geltungsbereichs (Teilgeltungsbereiche) festgesetzt.

b) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 732/5 und 732/6 der Gemarkung Irsching (3.410 und 4.260 m²)

Auf den beiden Ökokonto-Flächen der Stadt Vohburg sind gemäß den Festlegungen im Ökokonto folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

Extensivierung des Grünlandbestandes durch Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; max. 2-malige Mahd pro Jahr; eine Mahd pro Jahr ist zwingend durchzuführen; 1. Mahd nicht vor 15.07. des Jahres; das Mähgut ist von der Fläche abzufahren; auf Pflanzmaßnahmen ist vollständig zu verzichten; auf 5 % der Fläche sind Altgrasstreifen auf wechselnden Flächen zu berücksichtigen

c) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 1621 der Gemarkung Oberwöhr (Teilfläche von 2.280 m²)

Auf der Ökokonto-Fläche der Stadt Vohburg sind gemäß den Festlegungen im Ökokonto folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen durchzuführen (eine Teilfläche von 2.700 m² wurde bereits für andere Eingriffsvorhaben angesetzt):

Extensivierung des Grünlandbestandes durch Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen, max. 2-malige Mahd pro Jahr; eine Mahd pro Jahr ist zwingend durchzuführen; 1. Mahd nicht vor 15.07. des Jahres; das Mähgut ist von der Fläche abzufahren; auf Pflanzmaßnahmen ist vollständig zu verzichten; auf 5 % der Fläche sind Altgrasstreifen auf wechselnden Flächen zu berücksichtigen

d) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 1522 der Gemarkung Oberwöhr (Teilfläche von 2.681 m²) und Flur-Nr. 1507/3 der Gemarkung Oberwöhr (810 m²)

Auf den im Eigentum der Stadt Vohburg befindlichen Ausgleichs-/Ersatzflächen sind folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen durchzuführen: Extensivierung des Grünlandbestandes durch Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen, max. 2-malige Mahd pro Jahr; 1. Mahd nicht vor 15.07. des Jahres; das Mähgut ist von der Fläche abzufahren; auf Pflanzmaßnahmen ist vollständig zu verzichten.

13.4 Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

a) aV 1 Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten erfolgt die Fällung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 1. März bis 30. September (gem. § 39 BNatSchG).

b) aV 2 Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit

Baubeginn der Erschließungsarbeiten kurz nach Ende der Vogelbrut- und Hauptzugzeit der Watvögel (z. Bsp. Anfang September) bzw. vor Beginn der Vogelbrutzeit (z. Bsp. Anfang März).

c) aV 3 Schutz von Teilen des bestehenden Baumbestandes

Die in der Planzeichnung festgesetzten vorhandenen Bäume im Bereich von öffentlichen Grünflächen sind einschließlich Strauchunterwuchs zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor bzw. Minderung von Beeinträchtigungen gemäß ZTV Baumpflege und DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, z.B. Schutzzäune, Wurzelbrücken), durchzuführen.

d) aV 4 Entfernen der aufgelassenen Pumpen- und Wasserhäuser im Winter

Die beiden aufgelassenen Pumpen- und Wasserhäuser werden in der Zeit vom 15. November bis 28. Februar abgerissen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass kurzfristig Fledermäuse Gebäudeteile - insbesondere Bereiche unter den Dachziegeln - als Zwischenquartiere nutzen. Bei einem Abriss im Winter ergeben sich keine Konflikte.

e) aV 5 Ausgleichsflächen mit Entwicklung von extensiv genutztem Grünland

Es werden insgesamt vier externe landwirtschaftliche Flächen im Zuge des naturschutzfachlichen Ausgleiches extensiviert. Damit entstehen für einige Vogelarten der Feldflur bzw. von Randstrukturen neue bzw. verbesserte Brutmöglichkeiten (Goldammer, Feldlerche, Stieglitz oder Wachtel u.a.).

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) Folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) ist erforderlich.

f) CEF 1 Anbringen von 10 Fledermauskästen im Stadtgebiet von Vohburg

Innerhalb des Stadtgebietes Vohburg werden an drei bis vier Stellen insgesamt 10 handelsüblichen Fledermauskästen unterschiedlicher Typen angebracht. Die Anbringung erfolgt an öffentlichen Gebäuden bzw. an geeigneten Baumgruppen, die sich im öffentlichen Eigentum befinden. Die Fledermauskästen werden vor Beginn der Gehölzfällung durch eine Fachkraft angebracht.

13.5 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen werden auf den öffentlichen Grünflächen folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten festgesetzt (Empfehlung auf privaten Flächen, soweit bezüglich Standraum, Platzangebot etc. geeignet):

Liste 1 Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Auf privaten Grünflächen werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen.

Liste 2 Sträucher:	
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Wolliger Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualitäten:
Bäume: H 12-14
Obstbäume: H ab 8 cm, auf privaten Bauparzellen auch Halbstämme
Sträucher: Str. 2 x v. 60-100

III. Hinweise

1.0 Denkmalschutz

a) Im Bereich des neuen Baugebietes befindet sich ein Bodendenkmal. Im Vorfeld der Erschließung wurde von der Stadt Vohburg eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach 7.1 DSchG beantragt und entsprechende bauvorgreifende Sondagegrabungen veranlasst. Die Bauherren aller Parzellen müssen für ihre Grundstücke privat eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach 7.1 DSchG beantragen und vor der Bautätigkeit ebenfalls Sondagegrabung unter archäologischer Aufsicht durchführen lassen.
b) Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

2.0 Ver- und Entsorgung

2.1 Versorgung Wasser, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung wird durch den Bau neuer Leitungen von der Wasserwerkstraße und der Josef-Lohr-Straße sichergestellt.

2.2 Entsorgung Abwasser und Niederschlagswasser

a) Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet.
b) Die Nutzung und Sammeln von Regenwasser über Zisternen ist zulässig. Speziell bei den Parzellen 28-36 sind Zisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser anzustreben. Die Zisternen können mit einem Überlauf an den Stauraumkanal angeschlossen werden und sind vor Rückstauungen zu sichern.
c) Der Abfluss von Oberflächenwasser ist durch Minimierung der Versiegelungsflächen zu reduzieren.
d) Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 und A 138 zu bemessen. Gegebenenfalls sind weiterhin die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A166 zu berücksichtigen. Für das erlaubnisfreie Versickern ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser, NWFreiV) und die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.

2.3 Entsorgung Abfall

a) Das Baugebietes kann von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die Müll- und Papiertonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.
b) Die Stichstraßen mit Wendehammer werden nicht angefahren. Hier sind die Müll- und Papiertonnen am Tag der Abholung an der Haupterschließungsstraße bereitzustellen.

3.0 Regenerative Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) ist anzustreben und wird ausdrücklich empfohlen.

4.0 Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften bei der Ausführung der Gebäude wird hingewiesen.

5.0 Landwirtschaft

Das neue Baugebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen.

6.0 Oberflächenwasser, Grundwasser, Hochwasser

a) Bodenaufschlüsse und Grundwasserstand können der Baugrunduntersuchung vom Fachbüro für Angewandte Geologie Dr. Holzhauser vom 06.03.2015 entnommen werden.
b) Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit erhalten bleiben.
c) Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund oder in Oberflächengewässer gelangen. Geländeauffüllungen dürfen nur mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) erfolgen.
d) Es wird empfohlen, für die Unterkellerungen und Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Heizölbehälter sollten gegen Auftrieb gesichert werden.
e) Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.
f) Abfließendes Oberflächenwasser der Privatparzellen darf nicht auf öffentliche Straßenflächen (Bereich Grundstückszufahrten) oder in andere private Grundstücke abgeleitet werden.
g) Im Baugebiet liegen und grenzen keine Oberflächengewässer. Von häufigen Überschwemmung bzw. einem HQ 100 der Ilm und des Flutkanal Kleine Donau ist das Baugebiet nicht betroffen. Bei einem extremen Hochwasserereignis reichen mögliche Überschwemmungen bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 45 „Am Wasserwerk" und können im Norden 2,0-4,0 m und im Süden 0,5-1,0 m betragen (siehe www.iug.bayern.de).

7.0 Altlasten

Auf der Planfläche sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

8.0 Stellplatzverordnung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Vohburg ist einzuhalten.

9 Übersichtskarte M 1 : 10.000

1 Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2016 hat in der Zeit vom 06.04.2016 bis 09.05.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäße § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2016 hat in der Zeit vom 06.04.2016 bis 09.05.2016 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2016 bis 30.11.2016 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2016 bis 30.11.2016 beteiligt.
6. Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 14.03.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 14.03.2017 als Satzung beschlossen.

Vohburg (Vohburg), den 16.01.18 (Siegel)
(Bürgermeister Schmid)

7. Ausgefertigt

Vohburg (Vohburg), den 16.01.18 (Siegel)
(Bürgermeister Schmid)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.1.18 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Vohburg (Vohburg), den 17.01.18 (Siegel)
(Bürgermeister Schmid)

Präambel

Die Stadt Vohburg im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund
- der § 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Art. 81 der Bayrischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 45 Baugebiet „Am Wasserwerk" in Vohburg als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

1	Verfahrenshinweise		14.03.2017
2	Bebauungs- und Grünordnungsplan	1 : 1.000	14.03.2017
3	Festsetzungen durch Planzeichen		14.03.2017
4	Planliche Hinweise		14.03.2017
5	Festsetzungen durch Text		14.03.2017
6	Querschnitte Straßen und Fußweg	1 : 200	14.03.2017
7	Detail Schnitt Gebäude	1 : 100	14.03.2017
8	Geländeschnitt A-A	1 : 200	14.03.2017
9	Übersichtskarte	1 : 10.000	14.03.2017
10	Ausgleichsfläche Flur 1507/3 und 1507/4	1:500	14.03.2017
11	Ausgleichsfläche Flur 732/5 und 732/6	1:500	14.03.2017
12	Ausgleichsfläche Flur 1621	1:500	14.03.2017
13	Ausgleichsfläche Flur 1522	1:1.000	14.03.2017
14	Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen Übersichtsplan	1:25.000	14.03.2017

Anlagen:

Begründung		14.03.2017
Umweltbericht(Landschaftsarchitekten Blank)		14.03.2017
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung		14.03.2017
Bestandsplan - Nutzungen und Vegetation	1:2.000	14.03.2017

Stadt Vohburg

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Satzung i.d.F.v. 14.03.2017

Allgemeines Wohngebiet "Am Wasserwerk"

	Datum:	Name:	Anlage Nr.:	Plan Nr.:
bearbeitet:	März 2017	oj	01	001
gezeichnet:	März 2017	oj		
geprüft:	März 2017	no	Projekt Nr.:	4.14710 BP.0
Plancodierung:	414710-3-LP-01-001-01-F			

BBI INGENIEURE GMBH
Niederlassung Regensburg
Heinkelstraße 3
D-93049 Regensburg
Tel: +49 941 40208-0
Fax: +49 941 40208-30
www.bbi-ingenieure.de

Ingolstadt, 14.03.2017

Maßstab: 1 : 1000

© Dieses Dokument ist für BBI INGENIEURE GMBH urheberrechtlich geschützt