

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

"NEUMÜHLE" - 1. ÄNDERUNG



1 PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NHN

PRÄAMBEL

Die Stadt Vohburg a.d. Donau im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm erlässt aufgrund:

- der §§ 2 Abs. 1, 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 jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Neumühle"

als Satzung.

Mit beigefügt sind:

- Begründung in der letztgültigen Fassung
- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit der Bezeichnung "Neumühle" in der Stadt Vohburg, Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm (Auftragsnummer: 7146.1/2020-SF) in der Fassung vom 31.07.2020, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster

2 FESTSETZUNGEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Neumühle" ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs vollinhaltlich

- sämtliche zeichnerische Festsetzungen sowie
- die textliche Festsetzung zur Lage von Garagen

des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 "Neumühle". Über diese Änderungen hinaus gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Neumühle" die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 "Neumühle" unverändert fort.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Neumühle" gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 "Neumühle".

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Neumühle"

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

2.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungstätigkeiten und die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)

3.1 maximal zulässige Geschossflächenzahl: z.B. GFZ 0,8

3.2 maximal zulässige Grundflächenzahl: z.B. GRZ 0,4

3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II (zwei Vollgeschosse)

4 Baugrenze, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)

4.1 Baugrenze

4.2 offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

5 Garagen, Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 Werden Garagen oder Carports an einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze errichtet, dürfen sie zusammengebaut werden. Garagen und Carports sind mit mindestens 5 m Abstand von der Straßenbegrenzung zurückzusetzen und von Umzäunungen freizuhalten.

6 Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)

SD 20°-28° / FD

Dachform:

Im WA sind Satteldächer (SD) mit der Dachneigung von 20°-28° zulässig.
 Im MI sind Satteldächer (SD) mit der Dachneigung von 20°-28° und FD (Flachdächer) zulässig.

7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;

Kenzeichnung der Fassaden mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm
 Hinweis: Die Beurteilungspegel können der Anlage 3.1 der beigefügten schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom 31.07.2020 des Ingenieurbüros Kottermair GmbH entnommen werden.

An den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind offene Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen) grundsätzlich nicht zulässig. Durch bauliche Maßnahmen (Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite oder Festverglasung (nicht offene Fenster) in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung, oder einem zusätzlichen Fenster zur Belüftung an einer unbelasteten Fassade, kann schalltechnisch ein Ausgleich geschaffen werden. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

7.2 Bei baulichen Änderungen oder Neubauten schutzbedürftiger Nutzungen auf den Grundstücken der Fl.-Nm. 937/27, 937/29, 937/30 und 937/31 ist auf eine optimierte Gebäudepositionierung mit lärmabgewandter Grundrissorientierung anzustreben. Auf Anforderung der Genehmigungsbehörde ist eine Schalltechnische Untersuchung einzureichen, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachweist.

8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

9 Sonstige Festsetzungen

Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

3 HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, z.B. 800/12

Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 "Neumühle"

2 Zugänglichkeit von DIN-Normen und Richtlinien

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Vohburg, Ulrich-Steinberger-Platz 12, 85088 Vohburg a. d. Donau, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt.

4 VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ~~15.05.2018~~ ^{15.05.2018} gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ~~10.06.2020~~ ^{10.06.2020} ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ~~26.05.2020~~ ^{26.05.2020} wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~10.06.2020~~ ^{10.06.2020} bis ~~10.07.2020~~ ^{10.07.2020} beteiligt.

3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ~~26.05.2020~~ ^{26.05.2020} wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~10.06.2020~~ ^{10.06.2020} bis ~~10.07.2020~~ ^{10.07.2020} öffentlich ausgelegt.

Erneute öffentliche Auslegung

4. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ~~08.12.2020~~ ^{08.12.2020} wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~03.02.2021~~ ^{03.02.2021} bis ~~03.03.2021~~ ^{03.03.2021} beteiligt.

5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ~~08.12.2020~~ ^{08.12.2020} wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~03.02.2021~~ ^{03.02.2021} bis ~~03.03.2021~~ ^{03.03.2021} öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Vohburg a.d. Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom ~~23.05.2023~~ ^{23.05.2023} die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ~~23.05.2023~~ ^{23.05.2023} als Satzung beschlossen.

Stadt Vohburg a. d. Donau, den ~~23.05.2023~~ ^{23.05.2023}

Martin Schmid, Erster Bürgermeister



Siegel

7. Ausgefertigt

Stadt Vohburg a.d. Donau, den ~~23.05.2023~~ ^{23.05.2023}

Martin Schmid, Erster Bürgermeister



Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am ~~24.05.23~~ ^{24.05.23} gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.
 Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Vohburg a.d. Donau, den ~~24.05.2023~~ ^{24.05.2023}

Martin Schmid, Erster Bürgermeister



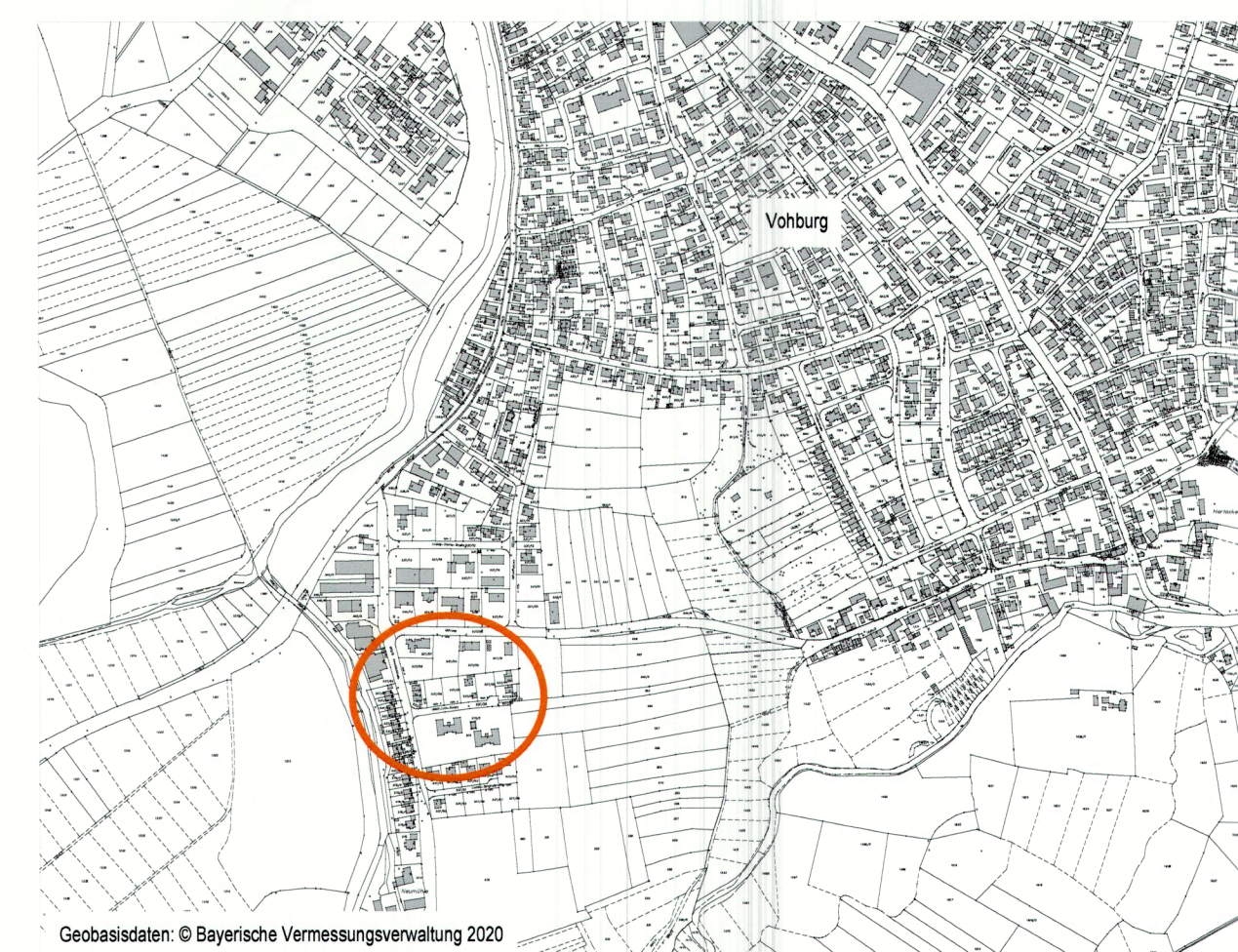
Siegel

STADT VOHBURG A.D.DONAU LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D.ILM

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "NEUMÜHLE" - 1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 23.05.2023

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 5046-0
 Fax: 08441 504629
 Mail ue@wipflerplan.de