

# BP NR. 42

# DORFGEWENDER

# 2. ÄNDERUNG IN DÜNZING



WA	2
0,5	0,35
II / U+H	o
WH / U+H+D (SD)	4,20 m
WH II (SD, WD)	6,30 m

## M = 1 : 1000

### 1. PLANZEICHNUNG

#### PRÄAMBEL

Die Stadt Vohburg erlässt aufgrund

- der §§ 1, 18, 19, 10 und 13 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

#### die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 "Dorfgewender" in Dünzing 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 letztgültigen Fassung. Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

#### 2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung  
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
- Maß der Nutzung  
Geschossflächenzahl = 0,8  
Grundflächenzahl = 0,35  
zwei Vollgeschosse als Hochstmaß / ein Vollgeschoss als Hochstmaß  
das Dach, sowie das Untergeschoss dürfen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen zusätzliche Vollgeschosse im Sinne der Bauordnung werden
- Bauweise, Baugrenzen  
Wandhöhen s. auch PK 5.2 Festsetzungen durch Text  
WH / U+H+D 4,20 m  
Wandhöhe bei H0 = max. 4,20 m  
WH II 6,30 m  
Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) = max. 6,30 m
- Bauweise, Baugrenzen  
offene Bauweise  
Baugrenze  
Bauraum für Garagen / Carports

#### 3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des Umfangs des Bebauungsplans Nr. 42
- bestehende Grundstücksgränze
- Flurstücknummer
- Parzellenummer
- vorhandene Gebäude
- Außensitzplatz für Mülltonnen
- Bodenentwurf
- Gebäudeverschlag
- vorgeschlagene Garagenzufahrt
- private Gartenflächen
- Höherschichtlinien
- geplante Straßenhöhen

#### 4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen  
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art. 6). Untergrenze Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art. 6 Abs. 8 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Dächer (Hauptgebäude)  
bei U+H+D geneigte Satteldächer (SD)  
bei II geneigte Satteldächer, Walmdächer (WD), Zeltdächer (ZD)  
Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD)  
bei U+H+D max. 28°  
bei II max. 45°  
Dachbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.  
Die Gesamtlänge der Dachbauten (einschl. Zwerchgebäude) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.  
ausgeschlossen mite (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondecksteine, Metalldeckung
- 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 Grundstücksgränze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen.  
Stauraum dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden.  
Eine Entmündung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.
- Nebengebäude  
Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 5,0 m zum Straßenumrandung und mit einer Grundfläche von max. 10,0 m<sup>2</sup> zulässig.
- Höhe und Höhen  
5.1 Höhenlage der Hauptgebäude  
Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens wird auf die durch entspr. Planzeichen (Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 7) ausgewiesene Höhe in Metern über Normal - Null festgesetzt. Die entspr. Höhe darf um max. 0,40 m über- bzw. um max. 0,80 m unterschritten werden.
- Wandhöhe  
bei U+H+D SD 4,20 m  
bei II SD, WD, ZD, PD, FD 6,30 m  
Die Wandhöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss (OK-EG) Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante (OK) Dachstuhl zu messen.  
Als Erdgeschoss gilt das höhermäßig dem bergseitigen Geländeschluss an nächsten gelegene Vollgeschoss.
- Gelände  
Das Gelände darf bis zur Höhe der angrenzenden Straße bzw. bis zur OK der festgesetzten Höhe EG Rohfußboden aufgeführt oder abgetragen werden. Zur Überwindung der sich aus den Höhenfestlegungen ergebenden Höhenunterschieden werden Böschungen mit einer max. Böschungneigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) zugelassen. Der Böschungsbau muß einen Abstand von mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze haben. Sitzmauern mit einer Höhe von max. 0,80 m und einem Abstand von mind. 0,50 m zueinander und zur Grundstücksgrenze sind zulässig. Die für die ordentliche Anlage von Zufahrten bei Grundstücksgrenzen notwendigen Sitzmauern werden auch ohne Abstand zur Grundstücksgrenze zugelassen.
- Einfriedigungen  
Einfriedigungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zuanenlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunwerke sind unzulässig.
- Gartengrünung  
8.1 Private Grünflächen  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Flächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.  
Je 300 m<sup>2</sup> angelegene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.  
Nadelgehölz (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.  
8.2 Private Grünflächen zur Ortsrandbegrenzung  
In den privaten Grünflächen zur Ortsrandbegrenzung ist je 10 angepflanzte Meter Grundstückslänge entlang der nördlichen Baugrenzlinie mindestens ein Baum der unterstehenden Arten und Qualitäten zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in den angegebenen Pflanzqualitäten neu zu pflanzen. Diese Bäume werden als nach textlicher Festsetzung Nr. 8.1 festgesetzte Bäume angesehen.  
8.3 Öffentliche Grünflächen  
Die öffentlichen Grünflächen sind den Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 6 Grünflächen) entsprechend mit Bäumen zu bepflanzen. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind, soweit nicht anders festgesetzt, nur folgend aufgeführte heimische Bäume und Sträucher zulässig:  
Bäume: 3 x v. v. mit Ballen, SU 10/12 bzw. 14/16, Obstbäume: Hoch-, Mittelstamm, 2 x v., Straucher: 2 x v.  
Sträucher:  
Ameleischer in Arten  
Corylus avellana  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Crataegus monogyna  
Eunymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Quercus robur  
Sambucus racemosa  
Viburnum opulus  
Sobus alia  
Obstbäume in Sorten  
Wildrosen in Arten  
8.4 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind, soweit nicht anders festgesetzt, nur folgend aufgeführte heimische Bäume und Sträucher zulässig:  
Bäume: 3 x v. v. mit Ballen, SU 10/12 bzw. 14/16, Obstbäume: Hoch-, Mittelstamm, 2 x v., Straucher: 2 x v.  
Sträucher:  
Ameleischer in Arten  
Corylus avellana  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Crataegus monogyna  
Eunymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Quercus robur  
Sambucus racemosa  
Viburnum opulus  
Sobus alia  
Obstbäume in Sorten  
Wildrosen in Arten  
8.5 Festgesetzte Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind spätestens im auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Jahr, auf öffentlichen Grünflächen im auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen folgenden Jahr herzustellen.
- Steigplätze, Fußwege und Garagenzufahrten  
Steigplätze, Fußwege und Garagenzufahrten sind so verkehrsfähig wie möglich zu gestalten.  
10. Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen  
Versorgungsleitungen sind unentwässert zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die ausser als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig.  
Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.  
12. Eingriffsergebnisse, Ausschlüsse und Ersatzflächen  
12.1 Entwicklungsergebnisse auf den Flächen für Maßnahmen im Miekem über Normal - Null von Streubereichen  
Die Fläche ist mit Obstbäumen in Sorten zu bepflanzen. Hierfür sind Sorten auf staatsweiligen Unterlagen als Haub- oder Hochstamm in der Mindestanzahl H 3m/ SU 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgesehene Pflanzen sind durch Pflanzen in der angegebenen Mindestqualität zu ersetzen. Obstbäume sind als Starkobst oder Kernobst möglich daneben kann auch Walnuss zu max. 10% angepflanzt werden. Je 150 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen, wobei der Pflanzabstand zwischen den Bäumen mindestens 8 m betragen muss. Gesetzliche Grenzabstände sind einzuhalten.  
Die Fläche ist mit einer Reip-Saatmischung "Blumenweise" mit 30% Kräutern und 70% Gräsern aus dem Produktionsraum Frankreich mit 3 g/m<sup>2</sup> anzulegen und intensiv zu pflegen. Als frühestes Schnittzeitpunkt in jedem Jahr wird der 1.6. festgesetzt. Eine 2. Mahd im Jahr erfolgt ebenfalls. Eine dritte Mahd ist je nach Aufwuchs möglich. Das Mahd ist abzuführen.  
Bei der Mahd sind auf jährlich wechselnden Bereichen 10% der Flächen nicht zu mähen, sondern als Broche zu belassen. Beweidung kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Düngung oder chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig.  
12.2 Den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung erfolgen, werden als Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen die Flächen der durch den Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der durch Schraffur gekennzeichneten Bereiche im Umfang von 3.183 m<sup>2</sup> zugerechnet.

#### 6. VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren gemäß § 13 BauGB

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.10.2015 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Ausstellungsbeschluss wurde am 21.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2016 bis 25.04.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2016 bis 25.04.2016 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.05.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.05.2016 als Satzung beschlossen.

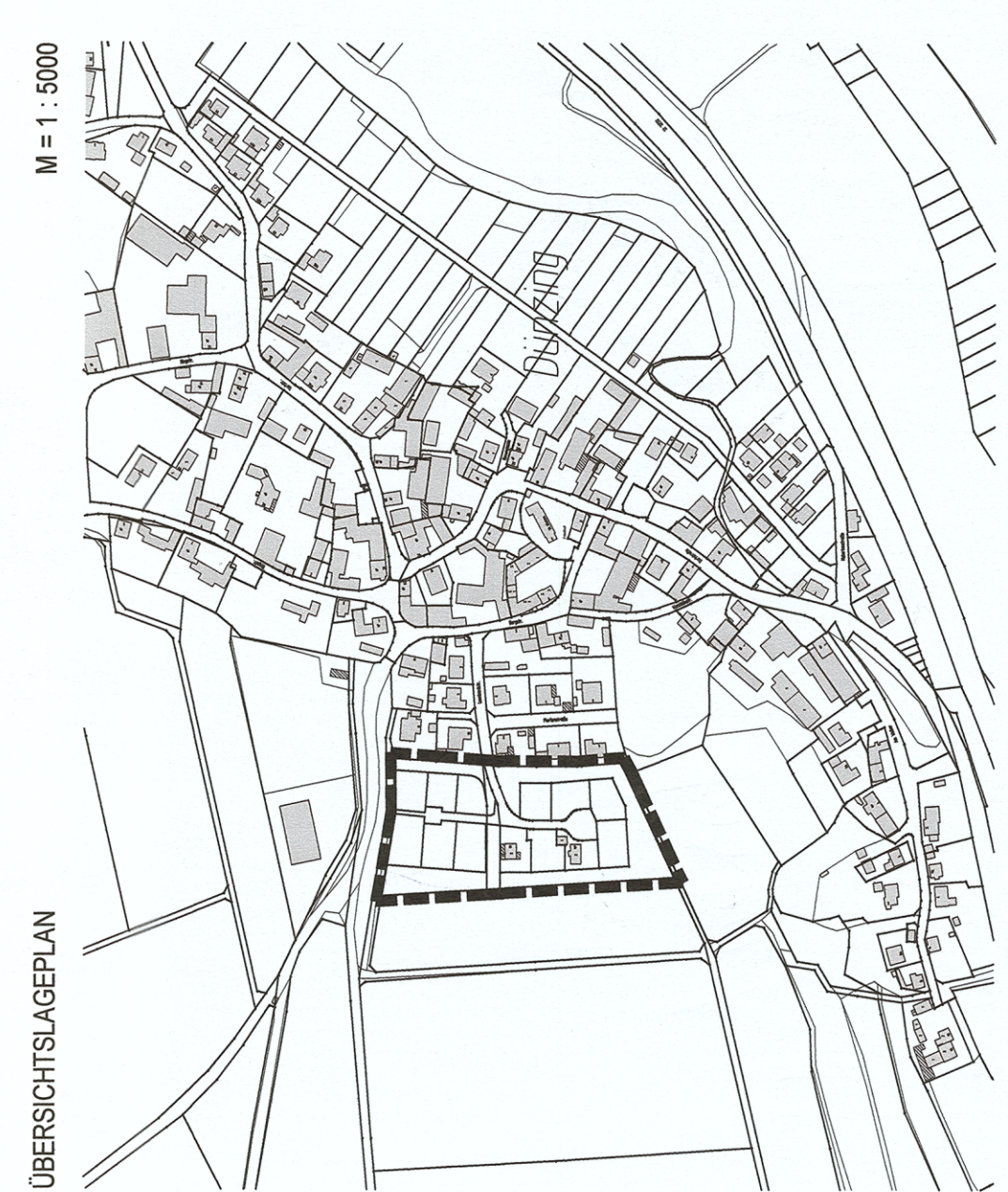
Vohburg den 22.6.16  
Marin Schmid  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt  
Vohburg den 22.6.16  
Marin Schmid  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22.6.16 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Vohburg den 22.6.16  
Marin Schmid  
Erster Bürgermeister

#### STADT VOHBURG

#### BP NR. 42 DORFGEWENDER - 2. ÄNDERUNG IN DÜNZING



ENTWURFSVERFASSER:  
**Wipfler PLAN**  
Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsingenieure  
Hohenfurter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504623  
Mail: ue@wipflerplan.de

Proj. Nr.: 1092.035

PFaffenhofen  
GEBÄUDEN  
DEN 24.02.2016  
DEN 10.05.2016