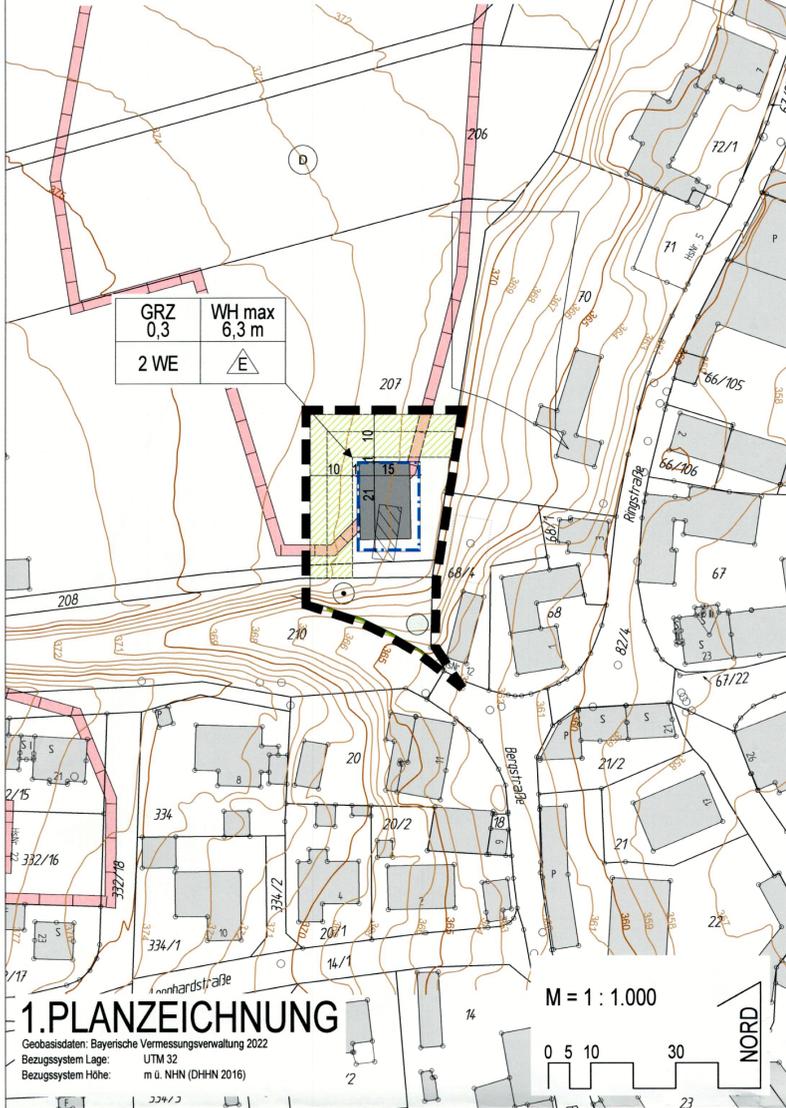


EINBEZIEHUNGSSATZUNG "DÜNZING FLST. 208"



- 5 Öffentliche Verkehrsflächen
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 6 Dächer
Zulässig sind gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittig über die Gebäudelängsseite verlaufendem First und einer Dachneigung von 22° - 30°.
- 7 Geländeveränderungen, Stützmauern
Das Gelände darf bis zum Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) und bis zur Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgeschüttet oder abgegraben werden. Böschungen sind mit einer max. Neigung von 2 : 1 (Länge : Höhe) auszubilden. Böschungunter- und -oberkante müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Stützmauern sind mit einer max. Höhe von 1,0 m über Oberkante Gelände (Ansichtshöhe) zulässig. Sie müssen zu Nachbargrenzen und zu anderen baulichen Anlagen (Gebäuden, Einfriedungen etc.) einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.
- 8 Bodenschutz
Befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).
- 9 Grünordnung, Maßnahmen für Natur und Landschaft
- 9.1 Alle nachfolgend festgesetzten Gehölze sind spätestens eine Pflanzperiode nach der Errichtung des Bauvorhabens zu pflanzen und anschließend vom Grundstückseigentümer artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 9.2 Zu pflanzender heimischer Baum
Standort geringfügig (bis max. 5 m) veränderbar;
zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- 9.3 zu pflanzender Hecke in zu begrünenden Grundstücksanteil zur Ortsrandeigrünung
mindestens 3-reihig bei 6 m breiter privater Grünfläche; Mindestanteil Laubbäume 5%; Standort und Aufteilung innerhalb der privaten Grünfläche veränderbar; zulässig sind heimische Sträucher und Laubbäume laut Pflanzliste. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen und ist versetzt voneinander anzuordnen.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
Mindestqualität Laubbaum: verpflanzter Heister, Höhe 60-100 cm
- 9.4 Erhaltung Gehölzbestand
 zu erhaltender Baum
Der Baum ist während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 10 Sonstige Planzeichen
 Maßzahl in Metern, z. B. 6 m

4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2022 bis 31.10.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2022 bis 31.10.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.11.2022 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.11.2022 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt
Vohburg a. d. Donau, den 23.05.2023



Martin Schmid
Erster Bürgermeister

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.05.23 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Vohburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.

Vohburg a. d. Donau, den 24.05.2023



Martin Schmid
Erster Bürgermeister

Siegel

PRÄAMBEL

Die Stadt Vohburg erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9 und 10 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)

Einbeziehungssatzung "Dünzing Flst. 208"

als SATZUNG.

2. FESTSETZUNGEN

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage
 - 2.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: 0,35
 - 2.2 max. Wandhöhe, hier: 6,30 m
- Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern traufseitig von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EGRFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.
- 2.3 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) darf mind. 0,15 m und max. 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße liegen. Maßgebend ist die Höhenlage des Schnittpunkts der Verlängerung der Westfassade mit dem befestigten Fahrbahnrand.
- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Wohneinheiten
 - 3.1 nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.2 Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 3.3 Baugrenze
Eine Überschreitung der Baugrenze für Terrassen und deren Überdachung sowie von Balkonen ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig, sofern ein Abstand zur Grundstücksgrenze von mind. 3,0 m eingehalten wird.
Die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
 - 3.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. HINWEISE

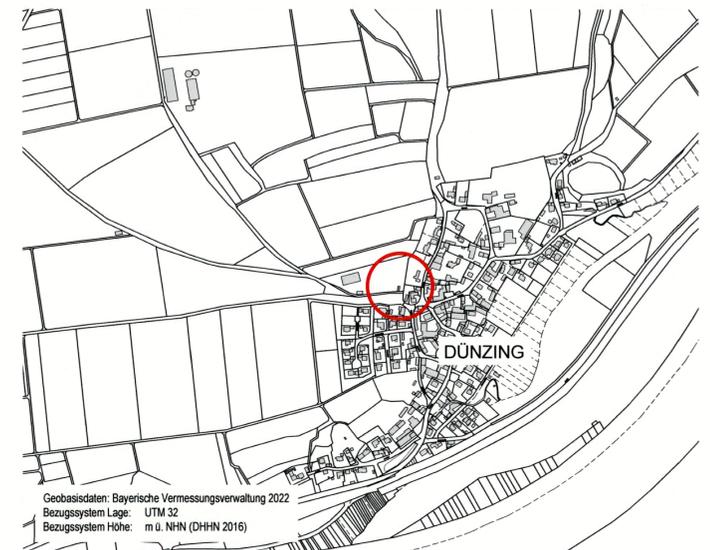
- 1 Hinweise durch Planzeichen
 - 1 bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 68/4
 - 1 bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer und Nebengebäude
 - 1 Bodendenkmal mit Nummer, z. B. D-1-7235-0114
 - 1 Geplantes Wohngebäude
 - 1 Höhengichtlinien in m ü. NHN, z. B. 377 m ü. NHN
 - 2 Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
 - 3 Gehölzfällungen
Gehölzfällungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig (§ 39 BNatSchG). Im Vorgriff muss ausgeschlossen werden, dass sich in den Gehölzen keine dauerhaft besetzten Nester und Höhlen befinden (§ 44 BNatSchG).
 - 4 Grenzabstände Bepflanzungen
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.
 - 5 Landwirtschaft
Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.
 - 6 Immissionsschutz
Im Baugenehmigungsverfahren ist immissionsschutzfachlich die landwirtschaftliche Verträglichkeit (Hopfenbetrieb) zu prüfen. Daraus ergeben sich evtl. konkrete Auflagen im Bauantrag.
 - 7 Abfallentsorgung
Die Abfallbehälter sind an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Bergstraße im Bereich der Flur Nr. 68 (Ringstr. 1) bereitzustellen.
 - 8 Schichtwasser
Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Hanglage) können Schichtwasserausstritte nicht ausgeschlossen werden.
 - 9 Pflanzliste heimische Laubbäume und Sträucher
- | | | | |
|---|---|--|---|
| Laubbäume:
Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Sand-Birke
Hainbuche
Wild-Kirsche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Mehlbeere
Eberesche
Winter-Linde
Obstbäume in Sorten
und andere | Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata | Sträucher:
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuß
Zweiggr. Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Gewöhnlicher Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Purpur-Weide
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball
Wildrosen in Arten
und andere | Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus |
|---|---|--|---|

STADT VOHBURG LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "DÜNZING FLST. 208"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

PFAFFENHOFEN,
GEÄNDERT, DEN 19.09.2022
DEN 15.11.2022