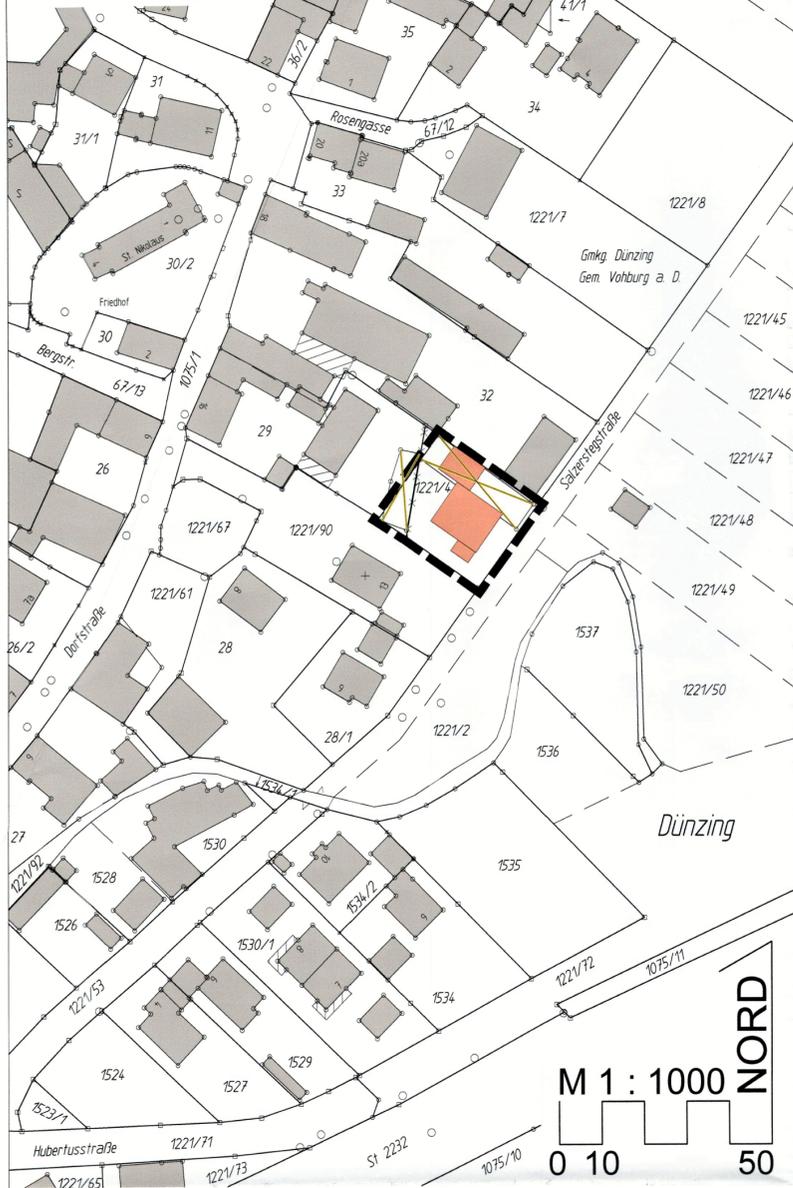


# LAGEPLAN



Die Stadt Vohburg erlässt aufgrund

- des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 Gemeindeordnung (GO) und
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

folgende Satzung :

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

## § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der gemäß § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

## § 3 Festsetzungen und Hinweise

### 1. Festsetzungen durch Planzeichen

— — — — — Geltungsbereich

### 2. Festsetzungen durch Text

#### 2.1 Höhenlage

Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden des Hauptgebäudes darf maximal 0,80 m über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen.

#### 2.2 Die erforderlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Abweichend davon ist die Errichtung einer Grenzgarage mit einer maximalen mittleren Wandhöhe von 3,50 m ab natürlichem Gelände und einer maximalen Länge von 9,00 m an der Grundstücksgrenze ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

#### 2.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Nicht heimische Baum- und Straucharten sind unzulässig.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

### 3. Hinweise durch Planzeichen

- |     |                            |                   |                               |
|-----|----------------------------|-------------------|-------------------------------|
| 643 | Flurnummer                 |                   | bestehende Gebäude            |
|     | Gebäudevorschlag           |                   | abzubrechende Gebäude         |
| --- | geplante Grundstücksgrenze | — x — x — x — x — | entfallende Grundstücksgrenze |

### 4. Hinweise durch Text

4.1 Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und -durchführung gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

4.2 Eventuell zu Tage kommende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu melden.

4.3 Bedingt durch die Lage ist aufgrund des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

#### 4.4 Wärmepumpen

Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führt.

Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionsrichtwerte von

tags 54 dB(A) und  
nachts 39 dB(A)

im Dorf-/Mischgebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.

Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3/1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

#### 4.5 Grund- und Oberflächenwasser, Hochwassergefahr

Innerhalb des Plangebiets ist mit zeitweise hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb innerhalb der Hochwassergefahrenfläche eines HQ extrem. Innerhalb des Plangebiets muss mit austretendem Qualmwasser (wie beim Pfingsthochwasser 1999 mit einer Wasserspiegellage von 354,50 m ü. NN) gerechnet werden.

Bauvorhaben sind also vor hoch anstehendem Grundwasser z.B. mit einem wasserdichten Kellergeschoß und ausreichend hoher Lage der Erdgeschossfußbodenoberkante, z.B. auf 355,00 m ü. NN zu schützen.

#### 4.6 Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasserbeseitigung anzuschließen.

#### 4.7 Sollte geplant sein, anfallendes Niederschlagswasser zu versickern, so ist folgendes zu beachten:

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWVfrei), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nur eine flächenhafte Versickerung (z.B. über Mulden) möglich ist. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte oder eine linienförmige Versickerung über Rigolen ist nicht möglich.

Ist die NWVfrei nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

Nützliche Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bay. Landesamtes für Umwelt (LfU) unter folgenden Links:

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser\\_umgang/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/index.htm)  
und  
<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>  
zu finden.

Somit kann geprüft werden, ob eine Einleitung in ein Gewässer erlaubnisfrei ist und welche technischen Vorgaben im Einzelfall einzuhalten sind.

#### 4.7 Nach derzeit vorhandenen Aktenlage sind keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

## § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.05.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Satzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 27.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2017 bis 18.08.2017 beteiligt.
3. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 27.06.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2017 bis 28.08.2017 öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.09.2017 die Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.09.2017 als Satzung beschlossen.

Stadt Vohburg, den 07.11.2017

Martin Schmid, 1. Bürgermeister



Siegel

### 5. Ausgefertigt

Stadt Vohburg, den 07.11.2017

Martin Schmid, 1. Bürgermeister



Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungsatzung wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungsatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungsatzung ist damit rechtswirksam. 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, den 08.11.2017

Martin Schmid, 1. Bürgermeister



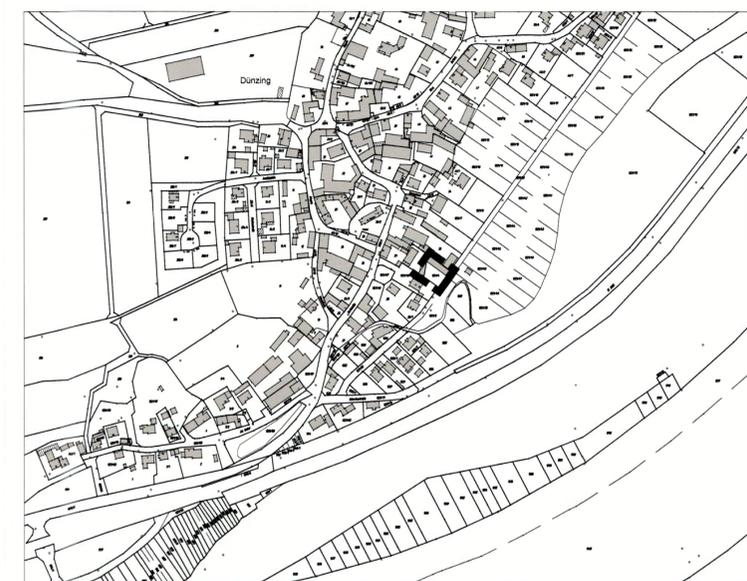
Siegel

## STADT VOHBURG, LANDKREIS PFAFFENHOFEN

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG "DÜNZING - FL.NR. 1221/4"

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

i.v.R. Rosler  
PFAFFENHOFEN, 19.09.2017

AUSGEFERTIGT:

VOHBURG, DEN 08.11.2017

MARTIN SCHMID, 1. BÜRGERMEISTER