



Geländeschnitt Querschnitt

Einbeziehungssatzung der Stadt Vohburg für Dünzing - Am Weiher

Die Stadt Vohburg erläßt aufgrund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3, § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diese Einbeziehungssatzung.

A. Festsetzungen als Planzeichen

1.0 Maß der baulichen Nutzung

1.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2 WH= 6,20 m maximal zulässige Wandhöhe gemessen von OK EG RFB entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut. Die OK EG RFB darf max. 0,30 m über das OK Mittelachse Erschließungsstraße (gemessen Mitte Grundstück/ Mitte Straßenachse liegen.)

1.3 GRZ = 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4

2.0 Bauweise, Baugrenze

2.1 Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)

2.2 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

2.3 offene Bauweise

3.0 Dachform

3.1 wahlweise Hauptfirstrichtung

3.2 SD Satteldach

3.3 DN=23°-28° Dachneigung z. B. 23°

4.0 Grünflächen

4.1 Ortsrandeingrünung

5.0 Verkehrsflächen

5.1 private Anbindungsstraße

6.0 Sonstige Festsetzungen

6.1 Grenze des räumliche Geltungsbereiches

6.2 Maßzahl in Meter, z. B. 3.0 m

B. Hinweise durch Planzeichen

1.0 bestehende Grundstücksgrenzen

2.0 vorgeschlagene Grundstücksteilung

3.0 172 bestehende Flurnummern, z. B. 172

C. Festsetzungen durch Text

1.0 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, die Wandhöhe, die Grundflächenzahl (GRZ), lt. § 19 BauNVO. Die festgesetzte Wandhöhe gilt nur für den Hauptbaukörper. Dazu gehören nicht Wiederkehren, Zwerch- und Quergiebel und dgl.

2.0 Bauweise

2.1 Die Bauweise wird nach § 22 Nr. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)

3.0 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

3.1 Nebenanlagen und Garagen sind unter Anwendung der Bestimmungen der Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.0 Grundform der Gebäude

4.1 Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mindestens 1/5 länger ist als die Giebelbreite.

5.0 Dachneigung, Dachformen, Widerkehr

5.1 Als Dachform für alle Gebäude wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 23°-28° festgesetzt.

5.2 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat in roten, schwarzen, grauen oder braunen Farbtönen zu erfolgen. Dachaufbauten sind unzulässig.

5.3 Die Breite von Widerkehren, Zwerch- und Quergiebeln darf nicht mehr als das 0,4-fache der traufseitigen Wandlänge des Hauptbaukörpers betragen. Die Firsthöhe von Widerkehren, Zwerch- und Quergiebeln muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen. Die Dachneigung von Widerkehren, Zwerch- und Quergiebeln ist dem Hauptdach anzugleichen. Wintergärten die unter der Traufhöhe des Hauptbaukörpers bleiben, können auch mit flachgeneigtem Pultdach aus Glas ausgeführt werden.

6.0 Gründordnung

6.1 Ortsrandeingrünung: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Eingrünung. Es sind jeweils min. zwei Bäume II. Ordnung sowie eine Auswahl an Sträuchern innerhalb der als Ortsrandeingrünung gekennzeichneten Flächen zu pflanzen. Es ist darauf zu achten, dass Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheim. Gehölze) verwendet werden.

- Bäume II. Ordnung
- Feld-Ahorn - Acer campestre
- Birke - betula pendula
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Vogelbeere - Sorbus aucuparia
- Mehlbeere - Sorbus aria

Großsträucher und Sträucher

- Berberitze - Berberis vulgaris
- Haselnuss - Corylus avellana
- Liguster - Ligustrum vulgare
- Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
- Wolliger Schneeball - Viburnum lantana

6.2 Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z. B. Rasengittersteine, Pflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden.

Teer-, Asphalt- oder Betonflächen sind nicht gestattet.

7.0 Ausgleichsmaßnahmen

- 7.1 Externer Ausgleich: Umwandlung einer Brache auf ehemaliger Ackerfläche in eine Ortsrandbegrünung auf dem Flurstück 342 der Gemarkung Dünzing.
- 7.2 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich: Die Ausgleichsmaßnahme auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 342 der Gemarkung Dünzing wird den Eingriffsflächen auf den Teilflächen der Flurnummer 342 zugeordnet.
- 7.3 Zur Kontrolle der korrekten Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen ist die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes zum Bauantrag erforderlich.

8.0 Einfriedungen

8.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf max 1,25 m begrenzt. Die Einfriedung ist ohne Sockel auszuführen.

D. Hinweise durch Text

1.0 Satzungen

1.1 Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Vohburg wird hingewiesen.

2.0 Landwirtschaft

2.1 Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen. Diese sind als ortsüblich zu dulden.

3.0 Bodendenkmalfunde

3.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.0 Abwasserbeseitigung

4.1 Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Ist aus Platzgründen eine Oberflächenversickerung nicht möglich, so ist eine Linienversickerung z. B. mittels Rigole herzustellen.

4.2 Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser und auf die dazugehörigen technischen Regeln wird hingewiesen.

4.3 Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen.

5.0 Trinkwasserversorgung

5.1 Es wird darauf hingewiesen, dass der Eigentümer die Kosten für den Bau der Wasser-Hausanschlussleitung im öffentlichen Bereich selbst zu tragen hat. Sollte eine Druckerhöhungsanlage erforderlich sein, sind die Kosten für eine solche Anlage ebenfalls vom Grundstückseigentümer zu übernehmen.

E. Verfahrensvermerke

- 1.0 Aufstellungsbeschluss am 18.10.2016
 - 2.0 Auslegungs- und Billigungsbeschluss am 24.01.2017
 - 3.0 Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben zur Stellungnahme von 08.03.2017 bis 10.04.2017 Öffentliche Auslegung (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
 - 4.0 Abwägungs- und Satzungsbeschluss am 27.06.2018 (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Vohburg, den 25.10.2017
- Schmid
Erster Bürgermeister
- 5.0 Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch Aushang am 25.10.2017 (§ 10 Abs. 2 BauGB)
 - 7.0 Inkrafttreten nach vollzogener Bekanntmachung am 25.10.2017
- Vohburg, den 25.10.2017
- Schmid
Erster Bürgermeister

Stadt Vohburg

Einbeziehungssatzung

"Dünzing-West"

Lageplan M 1:1000

Planfertiger:

Christine Gößl
Stefanstraße 3 A
85104 Forchheim
Tel: 08403-209671



Vohburg, den 24.07.2017