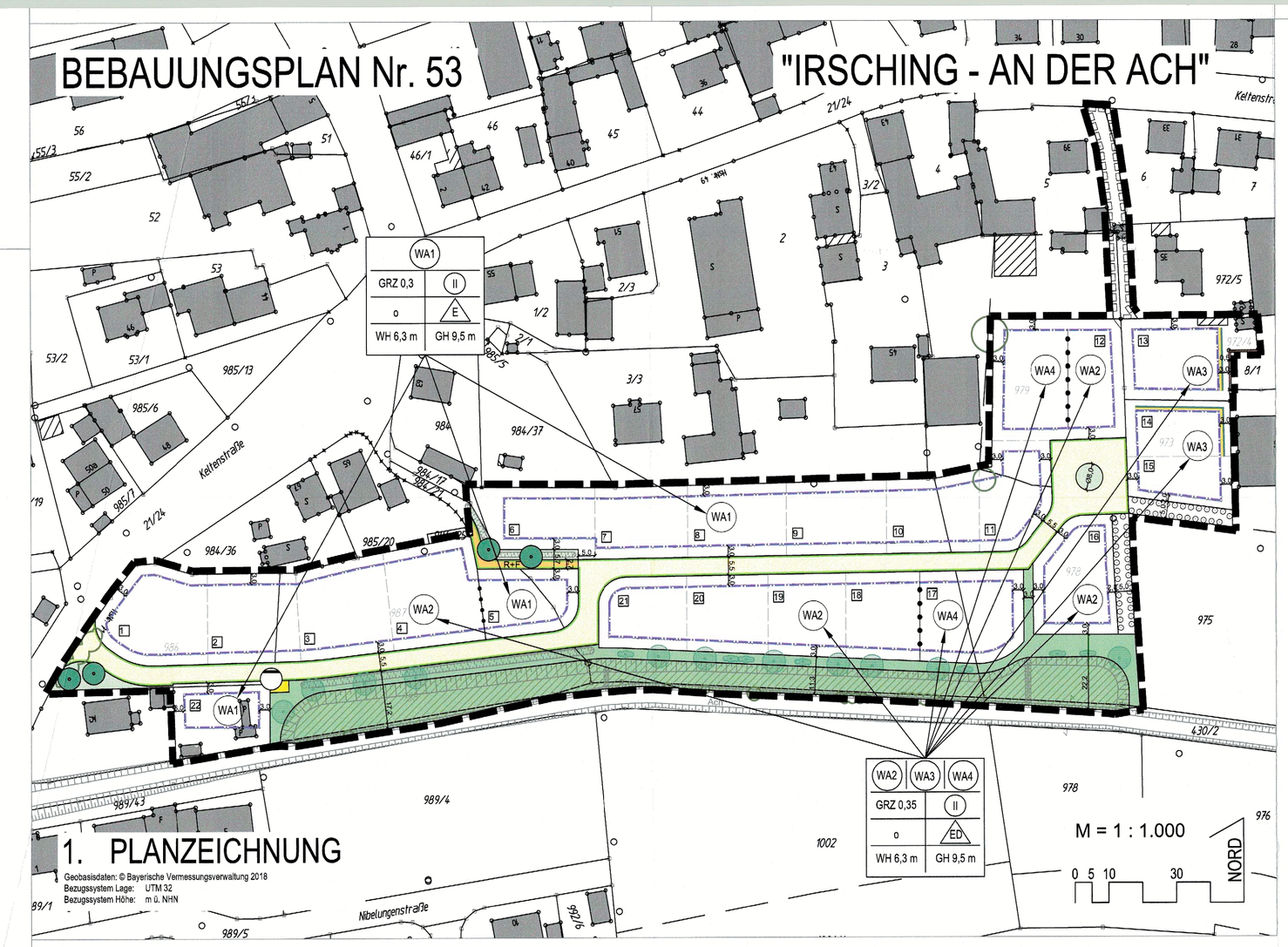
BEBAUUNGSPLAN Nr. 53 "IRSCHING - AN DER ACH"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN

PRÄAMBEL

Die Stadt Vohburg a.d.Donau erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9, 10 und 13b 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) und
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplan Nr. 53 "Irsching - An der Ach" als Satzung.

Mit beigefügt sind:

- Begründung in der letztgültigen Fassung
- Kampfmittelvorerkundung „Vohburg an der Donau, Baugebiet Irsching an der Ach" in der Fassung vom 26.09.2019, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld
- Geotechnischer Bericht nach DIN 4020: 2010-12 und DIN EN 1997-2 (EC 7) Aufstellung des Bebauungsplanes „Irsching – An der Ach" Stadt Vohburg an der Donau in der Fassung vom 22.10.2019, Büro INGEOTEC, Schrobenhausen
- Orientierende Altlastenuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Irsching – An der Ach" Stadt Vohburg an der Donau in der Fassung vom 22.11.2019, Büro INGEOTEC, Schrobenhausen
- Überschwemmungsnachweis - Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Irsching – An der Ach" in der Fassung vom 10.10.2019, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen/Ilm
- Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan Nr. 53 „Irsching – An der Ach" Stadt Vohburg a.d.Donau, Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm in der Fassung vom 25.08.2020, Büro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -Immissionen einer Tierhaltung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 53 "Irsching - An der Ach" der Stadt Vohburg a.d.Donau in der Fassung vom 20.10.2020, Büro IMA Richter & Röckle, München
- Gutachten zur Umsetzung des § 50 BImSchG bzw. des Artikels 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie): Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände im Rahmen der Bauleitplanung für den Betriebsbereich der BAYERNOIL Raffineriegesellschaft mbH Betriebsteil Vohburg (BTV) in der Fassung vom 30.05.2020. TÜV Rheinland Industrie Service GmbH, Köln
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - Bebauungsplan Nr. 53 "Irsching - An der Ach" in der Fassung vom 05.08.2020, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen/Ilm

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2, WA3 und WA4) gem. § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind unzulässig.

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

3.1 GRZ 0,3 — maximal zulässige Grundflächenzahl: z.B. GRZ 0,3

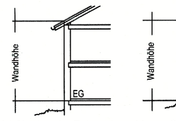
3.2 II — Zahl der Vollgeschosse zwingend: II (zwei Vollgeschosse)

3.3 WH 6,3 m — Wandhöhe als Höchstmaß in Metern: WH 6,3 m

3.4 GH 9,5 m — Gesamthöhe als Höchstmaß in Metern: GH 9,5 m

3.5 Höhenlage Hauptgebäude
Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Hauptgebäude ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss.
Die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss wird auf mindestens 358,10 m ü NHN bestimmt und darf maximal 0,30 m über dem höchsten Niveau der Straßenachse der an das Grundstück jeweils angrenzenden Erschließungsstraße liegen.
Davon abweichend gilt für das Grundstück mit der Fl.Nr. 972/4 Gemarkung Irsching (Bauparzelle 13) für die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss als Mindestmaß 358,50 m ü NHN und als Höchstmaß 358,80 m ü NHN.

Die **Wandhöhe** ist traufseitig zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. bei Flachdächern mit der Oberkante der Attika.



Die **Gesamthöhe** ist firstseitig zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zur Oberkante der äußeren Dachhaut.

Bei Flachdächern ist die Wandhöhe als Gesamthöhe anzusetzen.

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

4.1 Baugrenze
Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.2 o — offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

4.3 E — Im WA1 sind nur Einzelhäuser zulässig.
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4.4 ED — Im WA2, WA3 und WA4 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Im WA2 und WA3 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
Im WA4 sind je Einzelhaus maximal vier Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5. Es gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung - BayBO.
Davon abweichend ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von maximal 4,0 m über Geländeoberkante (GOK) ohne eigene Abstandflächen innerhalb der gemäß Planzeichen Pkt. 11.4 festgesetzten "Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" zulässig.

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

6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
mit unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraums

6.2 R+F — öffentlicher Rad- und Fußweg
mit unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Wegeraums

6.3 Straßenbegrenzungslinie

7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
mit der Zweckbestimmung Abwasser (Pumpstation)

8 Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Dächer

8.1.1 Dachform/ -neigung: zulässig sind gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von maximal 40°, Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 20° und Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5°.

8.1.2 Dacheindeckung: Grelle oder leuchtende Farben sowie stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

8.1.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Es sind Zwerchgiebel, Giebelgauben und Schleppdachgauben zulässig.
Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe.

8.2 Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Dies gilt auch für zusammenhängende Garagen und Nebengebäude.

8.3 Fassadengestaltung
Die Fassaden der Hauptgebäude und Garagen sind zu verputzen. Ebenfalls zulässig sind Holzverschalungen.
Fassadenanstriche in dunkler, greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig.

9 Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 1,2 m über Geländeoberkante zugelassen. Eine Bodenfreiheit von 0,1 m über der Geländeoberkante ist zwingend einzuhalten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen in Form von Gabionen, Beton- oder Mauerwerksbauten sind nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind sichtbare Zaunsockel.

10 Geländeveränderungen

10.1 Das Gelände darf maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgegraben werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden für einen höhengleichen Anschluss der Grundstücksfreiflächen an die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss zulässig.
Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu landwirtschaftlichen Flächen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mindestens 1,0 m zu erhalten.

10.2 Böschungen werden mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen. Dabei hat der Böschungsfuß bzw. die Böschungsoberkante einen Abstand von mindestens 1,0 m entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen und angrenzenden Baugrundstücken einzuhalten.

10.3 Stützmauern sind mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,0 m zugelassen. Stützmauern müssen zueinander sowie entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Grundstücksflächen vor Stützmauern sind zu bepflanzen. Zur Absicherung von Geländeveränderungen gegenüber angrenzender Baugrundstücke sind Stützmauern auch entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Zur Herstellung ordnungsgemäßer Zufahrten sind Stützmauern auch mit einer sichtbaren Höhe von über 1,0 m zulässig.

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

11.1 Wohngebäude im WA3 (Bauparzellen 13, 14 und 15) sind mit einer technischen Raumbelüftung mit kontrollierter Luftzuführung auszustatten. Die angesaugte Außenluft ist mit geeigneten Geruchsfiltern (z.B. Aktivkohlefilter) von Gerüchen zu befreien. Die Ansaugstelle soll nach Möglichkeit an der abgewandten Westseite der Gebäude installiert werden.

11.2 Bauschalldämm-Maß
Für Neubauten im WA3 (Bauparzellen 13, 14 und 15) sind in Bezug auf den östlich angrenzenden Gewerbebetrieb schutzbedürftige Räume nach DIN 4109: "Schallschutz im Hochbau" durch ein Bauschalldämm-Maß R'w,ges von 35 dB der Außenbauteile gegen Außenlärm zu schützen.
Für das übrige Planungsgebiet sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109: "Schallschutz im Hochbau" durch ein Bauschalldämm-Maß R'w,ges von 30 dB der Außenbauteile gegen Außenlärm zu schützen.

11.3 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;
hier: Kennzeichnung der Fassaden mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm
Hinweis: Die Beurteilungspegel können der Abbildung 6 der beigefügten schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom 25.08.2020 des Büros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising entnommen werden.

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" zulässig. Alternativ kann ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindesttiefe von > 0,5 m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden. Es muss sichergestellt werden, dass 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums die Imissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts eingehalten werden. Der schalltechnische Nachweis ist dem Bauantrag vorzulegen.

11.4 Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;
hier: Lärmschutzwand
Es ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von maximal 4,0 m über Geländeoberkante (GOK) zulässig.

12 Grünflächen, Grünordnung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)

12.1 Grünordnung allgemein

12.1.1 Alle nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind nach deren Herstellung, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.

12.1.2 Die unter Pkt. 12.2 festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme herzustellen.
Die unter Pkt. 12.3 festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des Hauptgebäudes herzustellen.

12.2 Öffentliches Grün

12.2.1 Öffentliche Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche ist als Feuchtwiese mit zertifizierten, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut der Herkunftsregion Nr. 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" (Saatgutmischung: Anteil Blumen 30%, Anteil Gräser 70%) anzulegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Abgrabungen zur Schaffung eines Retentionsraumvolumens gemäß Pkt. 14 der Festsetzungen sowie ist die Errichtung einer Ablaufmulde zulässig. Die Wiesenfläche ist 1 bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 15.07 erfolgen. Es ist ein jährlich wechselnder Bracheanteil von 20% auf der Fläche zu belassen und von der Mahd auszusparen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

12.2.2 zu pflanzender Baum
zulässig sind standortgerechte, klimaresistente Laubbäume
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung um bis zu 3 m abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

12.2.3 zu pflanzender Baum
zulässig sind heimische Laubbäume gemäß der Pflanzenliste A
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung entlang der Böschungsoberkante abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten. Die Laubbäume sind jeweils mit einer Drahthose (Baumschutz) zu versehen. Der Baumschutz ist dauerhaft sicherzustellen.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

12.2.4 zu pflanzende Strauchgruppe
zulässig sind heimische Sträucher gemäß der Pflanzenliste B
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung entlang der Böschungsoberkante abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Strauchgruppen ist dabei zwingend beizubehalten. Je Strauchgruppe sind mindestens drei Sträucher in einer Reihe zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

12.3 Privates Grün

12.3.1 Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung)
Je Pflanzbindung sind drei heimische Laubbäume oder Obstbäume (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Neben den zu pflanzenden Bäumen ist je Pflanzbindung auf einer Randlänge von mindestens 60% eine zweireihige Hecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Strauchpflanzung darf abschnittsweise unterbrochen werden. Die Anlage einer Schnithecke ist unzulässig.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Mindestqualität Obstbaum: Halb- oder Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

12.3.2 Private Grundstücksflächen
Pro private Grundstücksfläche sind mindestens drei heimische Laubbäume oder Obstbäume (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Die innerhalb der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung) festgesetzten zu pflanzenden Bäumen können hiervon abgewichen werden.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Mindestqualität Obstbaum: Halb- oder Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

12.4 Pflanzenlisten

12.4.1 Pflanzenliste A
(Pflanzennamen bot./ dt.)

- Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"	Zweigriffliger Weißdorn		
- Ulmus laevis	Flatterulme	- Quercus robur	Stieleiche

12.4.2 Pflanzenliste B
(Pflanzennamen bot./ dt.)

- Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	- Cornus mas	Kornelkirsche
- Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche	- Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
- Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	- Rosa canina	Hunds-Rose

13 Vorsorgender Bodenschutz
Oberirdische Stellplätze sowie der öffentliche Rad- und Fußweg sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.

14 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a des Baugesetzbuchs - BauGB)

Retentionsraum
Für den Rückbau des ca. 910 m³ großen Retentionsraums der Ach ist auf Teilflächen der Fl.Nm. 430/2, 978, 981 und 988 der Gemarkung Irsching ein neuer Retentionsraum mit einem Volumen von ca. 1.000 m³ herzustellen. Der gemäß Planzeichnung festgesetzte Retentionsraum ist vor Baubeginn herzustellen.

14.1 Herstellungsmaßnahmen:
- Abgrabungen zur Schaffung eines Retentionsraumvolumens
- Entwicklung einer Feuchtwiese gemäß Pkt. 12.2.1 der Festsetzungen

14.2 Pflegemaßnahmen: Verweis auf Pkt. 12.2.1 der Festsetzungen

15 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 des Baugesetzbuchs - BauGB)
Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich der Strom- und Telefonleitungen, sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

16 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 des Baugesetzbuchs - BauGB)
Das auf den privaten Grundstücksflächen von Dach- und Belagsflächen abfließende Niederschlagswasser darf in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

17 Sonstige Festsetzungen

17.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 972/4 Gemarkung Irsching (Bauparzelle 13)

17.2 5,0 — Maßzahl in Meteren, z.B. 5,0 m

17.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Bauweise, Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze

800/12 — Flurstücksnummer, z.B. 800/12

Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)

8 — Grundstücksgrenzen mit Bauparzellennummer

Böschung im Bestand und geplant

Gehölzbestand

2 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

3 Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.

4 Wassersensibler Bereich
Das Plangebiet liegt vollständig im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendem Grundwasser.
Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes wird darauf hingewiesen, dass erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung der wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

5 Hochwasserrisiko
Das Plangebiet liegt in der Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Es ist daher mit einer Betroffenheit bei Extremhochwasser (seltenes Hochwasserereignis) zu rechnen.

6 Altlasten
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen dann mit geeigneten Methoden zu erkunden, zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

7 Ver- und Entsorgung
Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

8 Landwirtschaftliche Immissionen
Bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie auch der in der Nähe vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe ist zeitweise mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen. Diese sind angesichts der ländlichen Umgebung als ortüblich hinzunehmen.

9 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

10 Stellplatznachweis
Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Vohburg in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

11 Artenschutz
Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen; d.h. von 1.10. bis 28./29.02. des Folgejahres. Falls die Rodung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

12 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mindestens die Vorgaben der Bauvorlagenverordnung enthält (§ 7 Abs. 3 Nm. 9, 12 und 15 BauVorlV).

13 Nutzung erneuerbarer Enregien
Gemäß dem Energie-Atlas Bayern liegt im Baugebiet im Jahresmittel eine globale Strahlung von 1135 - 1164 kW/m² vor. Damit ergibt sich eine Eignung für die Nutzung von Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

14 Schallschutz

14.1 Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

14.2 Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um den Mindestschallschutz nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in der baurechtlich eingeführten Fassung von 2016-07 unter Berücksichtigung des Gewerbelärms im Osten.

14.3 Der Immissionsbeitrag aus Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) die im Geltungsbereich aufgestellt werden, muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Imissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN 45680:2013-09 zu beachten.

15 Zugängleichkeit von DIN-Normen und Richtlinien
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans 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 bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gemäß § 13b BauGB)

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.01.19 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.19 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.09.19 hat in der Zeit vom 07.10.19 bis 07.11.19 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.09.19 hat in der Zeit vom 09.10.19 bis 08.11.19 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.21 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.21 bis 26.03.21 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.21 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.21 bis 04.05.21 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.04.21 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.04.21 als Satzung beschlossen.

Stadt Vohburg, den 28.04.21

Martin Schmid
Erster Bürgermeister

Siegel

7. Ausgefertigt

Stadt Vohburg, den 28.04.21

Martin Schmid
Erster Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28.04.21 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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.

Stadt Vohburg, den 28.04.21

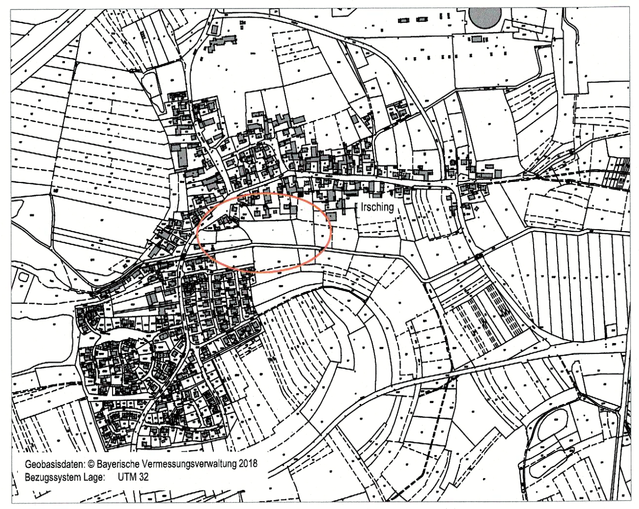
Martin Schmid
Erster Bürgermeister

Siegel

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

BP Nr. 53 "IRSCHING - AN DER ACH"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Bezugssystem Lage: UTM 32

ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 20.04.2021

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

Proj.Nr.: 1092.070