

A.) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
  - WA** Allgemeines Wohngebiet
  - GE** Gewerbegebiet
- Mass der baulichen Nutzung / Bauweise
  - 0,3** Grundflächenzahl
  - 0,5** Geschosflächenzahl als Höchstmaß
  - H+D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss i. S. der BzBO werden.
  - SD** nur Einzelhäuser zulässig
  - Satteldach**
  - 38°-45°** Dachneigung, Mindestneigung-Höchstneigung
- Plangebiet
  - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnung
- Verkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen
  - Bäume zu pflanzen aus Artenliste 1
  - Artenliste 1:  
Pflanzenqualität: 3-4 x verpfl., STU mind. 16-18  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn\*  
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle  
Betula pendula - Sand-Birke  
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche\*  
Populus tremula - Zitter-Pappel  
Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Quercus robur - Stiel-Eiche\*  
Tilia cordata - Winter-Linde\*  
\* = Straßendäume
  - Obstbäume zu pflanzen  
Pflanzenqualität: H, 2 x verpfl., STU mind. 10
  - Öffentliche Grünfläche
  - Öffentliches Grün (Flächenbegrünung) aus Artenliste 2
  - Privates Grün (mind. 50 % der Fläche sind linien- und flächenhaft mit Sträuern zu begrünen) aus Artenliste 2  
Grundstückseingrünung auf Privatgrund, 5 m breit
  - Artenliste 2:  
Pflanzenqualität: Sträucher 2 x verpfl., 80-100, 1 St./qm  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus sanguinea - Hartrieel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus padus - Trauben-Kirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Sambucus nigra - Holunder  
Viburnum opulus - Gem. Schneeball
  - Extensive Wiesenfläche; Mahd max. 2x pro Jahr
  - Ökologische Ausgleichsfläche gem. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.  
Gestaltung:  
- Heckenstrukturen und Einzelgehölze aus Artenliste 2  
- Obstbäume  
- extensive Wiesenfläche
  - Regenrückhaltebecken
  - Sickermulden /-rinnen zur Entwässerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlags- /Dachwasser
- Immissionsschutz
  - Fassaden mit Fenstern R'w>35 dB(A)

B.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gebäude WA
  - 1.1 Gebäude WA  
Firstrichtung: Parallel zur Längsseite des Gebäudes.  
Pflänen oder Biber in naturroter Farbe.  
Dachdeckung: Bei I + D im Abstand von mind. 2,0 m vom Ortgang zulässig; pro Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig. Breite max. 1,50 m. Bei II sind Dachgauben unzulässig.  
Pro Dachseite einer Doppelhaushälfte ist nur eine Dachgaube zulässig.  
Negative Gauben (Dachschneitte) sind unzulässig.  
Zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind, d.h. max. 40% der Wandlänge.  
OKFF EG max. 0,30 m über der Höhe des am Grundstück angrenzenden Straßenniveaus, gemessen in Gebäudeachse.  
Sockel: Max. 4,75 m ab OK natürliches Gelände bergseitig bei I + D; max. 6,40 m ab OK natürliches Gelände bergseitig bei II  
Kniestock: Max. 0,50 m von Oberkante Rohdecke bis UK Fußpfette  
Dachüberstand: Max. 0,60 m an Ortgang und Traufe  
Seitenverhältnis: Max. 7,5 m ab OK natürliches Gelände bergseitig bei I + D; Breite : Länge = muß bei I + D mindestens 1 : 1,2 betragen, oder exakt 1:1 (Villa); rechteckig oder quadratisch  
Die Wandflächen sind in Pastelltönen zu verputzen.  
Holzverschalungen sind zulässig.  
Art. 6 Abs. 4 und 5 der BzBO finden Anwendung.
  - 1.2 Gebäude GE  
Firstrichtung: Parallel zur Längsseite des Gebäudes;  
Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 15°-25°  
Sockel: max. 0,30 m über natürlichem Gelände bergseitig.  
Wandhöhe: max. 7,5 m ab OK natürliches Gelände bergseitig  
Seitenverhältnis: max. 7,5 m ab OK natürliches Gelände bergseitig  
Fassaden: Außenfassaden müssen aus schallschutztechn. Gründen aus massiven Baustoffen (Mauerwerk, KSS, Ziegel) hergestellt werden. Die Wandflächen sind in hellen Tönen zu verputzen oder mit einer Holzverschalung zu versehen.  
Unzulässig sind auffällige Putzstrukturen, Zierputze, Wellbleche.
- Zahl der Wohneinheiten (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)  
Pro Grundstück ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
- Garagen und Nebengebäude (§12 u. 14 BauNVO)  
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Garagen sind nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen und nur auf einer Seite des Grundstücks zulässig.  
Bei zusammengebaute Garagen ist an der gemeinsamen Grenze unmittelbarer Weise in gleicher Weise anzubauen.  
Der Nachbarbaueinde hat sich am Bestand zu orientieren.
- Einfriedungen
  - 4.1 Art  
Holzlatzen- oder Hanichelzäune mit senkrechter Latting.  
Unzulässig sind gemauerte und betonierte Zäune sowie Jägerzäune.  
Höhe des Zaunes mind. 0,80 m, max. 1,20 m über Straßen-, Gehsteigoberfläche bzw. seitlicher und rückwärtiger Begrenzung ab Geländeoberfläche (fertigem Gelände).
  - 4.2 Sockel  
Sockel sind unzulässig.
  - 4.3 Eine Hinterpflanzung der Zäune mit Hecken einheimischer Pflanzen ist erwünscht.
- Werbeanlagen  
Werbeanlagen aller Art sind nur orientiert auf die Erschließungsstraßen zulässig.  
Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen.
- Stellplätze  
Die Stellplatzsatzung der Stadt Vohburg ist anzuwenden.
- Oberflächenwasser  
Oberflächenwasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- Schallschutz  
Es sind folgende flächenbezogene Schalleistungspegel festzusetzen:  
Unzulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle überschreitet:

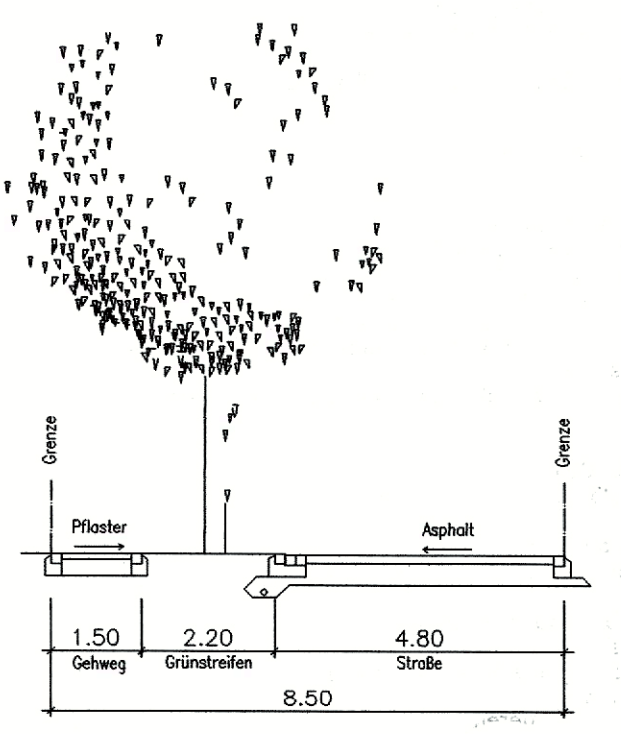
Teilflächen	flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)	
	tags	nachts
Gewerbegebiet	63	48

- Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Gutachten sind unaufgefordert vorzulegen.

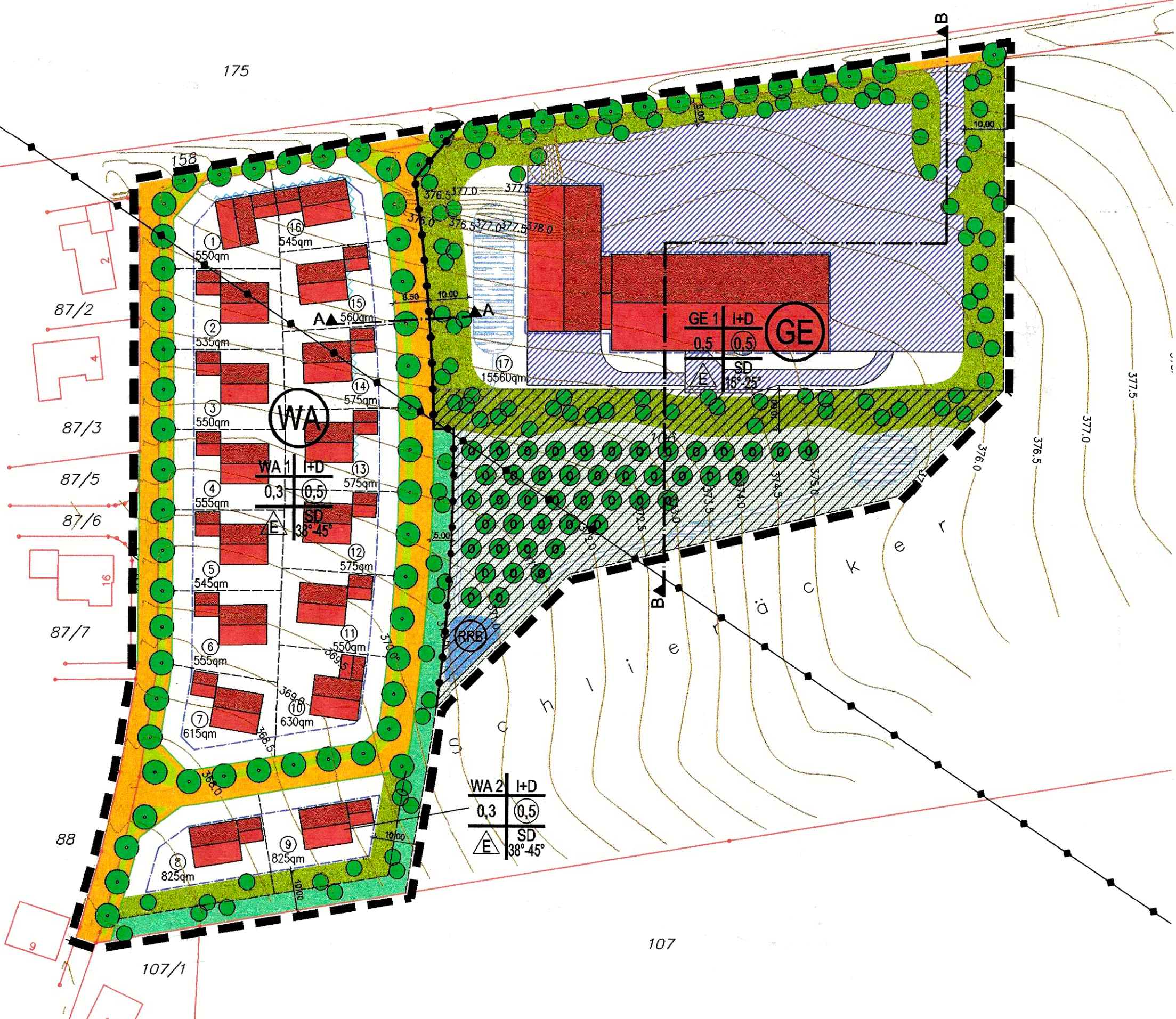
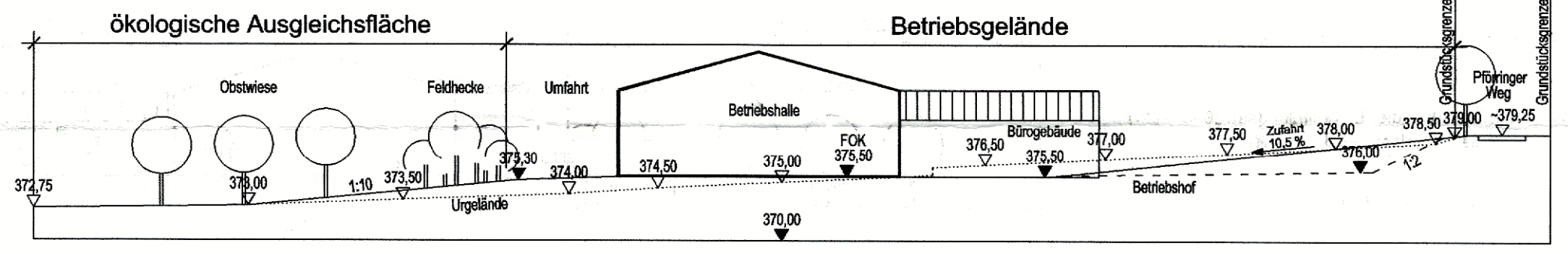
C.) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE
- | Baugebiet        | Zahl der Vollgeschosse                          |
|------------------|---|
| Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl                              |
| Bauweise         | Dachform<br>Dachneigung                         |
| 106              | Flurstücksnummer                                |
| 106              | Baukörper (Bestand)                             |
| 106              | Vorgeschlagene Baukörper                        |
| 106              | Parzellennummer mit Grundstücksfläche (ca.)     |
| 106              | Vorgeschlagene Grundstücksteilung               |
| 106              | Höhenlinie Urgelände                            |
| 106              | Vorhandene 20 KV-Leitung Desching (zu verlegen) |
| 106              | Private Verkehrsfläche                          |
| 106              | Masszahl  |

HINWEIS:  
Schnitt A-A Erschließungsstraße  
M 1:125



HINWEIS:  
Schnitt B-B Gewerbegebiet  
M 1:500

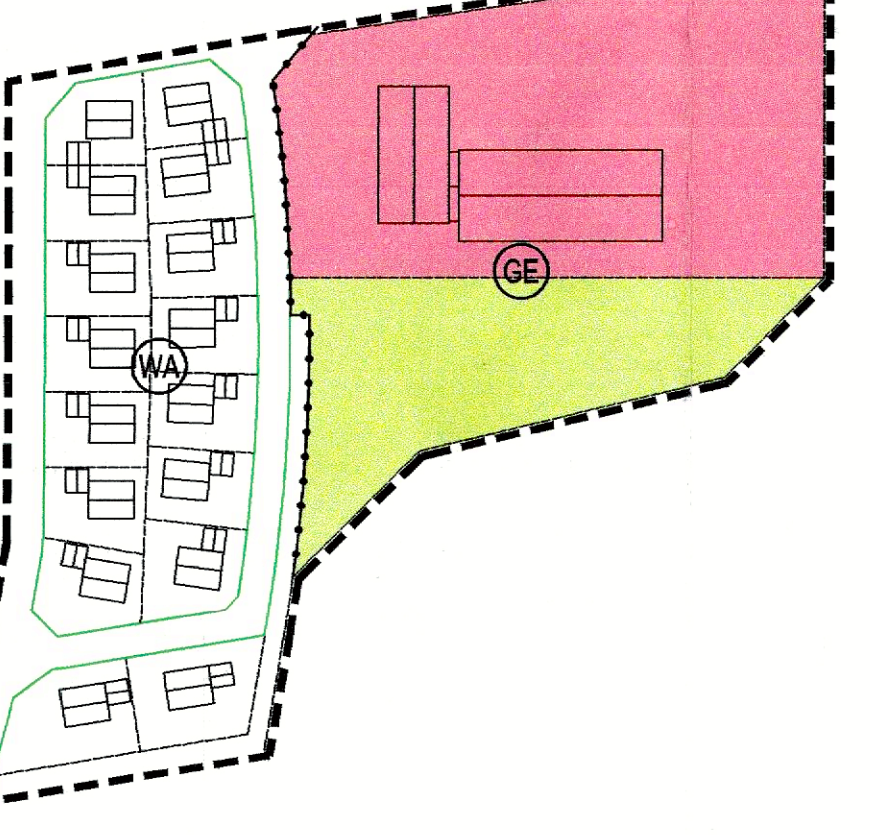


EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 1999)  
Herleitung:  
Gemäß Abb.7, Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren, liegt hier Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad - GRZ > 0,35), Feld A I vor.  
Die Eingriffsfläche (= Fläche für Bauparzellen und Erschließung) beträgt 10.370 qm und überlagert bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.  
Der Kompensationsfaktor (Feld A I, Bandbreite 0,3-0,6, siehe Seite 13, Leitfaden) wird mit 0,5 überdurchschnittlich angesetzt.  
Bei einer vorliegenden Eingriffsfläche für Bebauung und Erschließung von 10.370 qm ergibt sich bei der Anwendung des Kompensationsfaktors von 0,5 ein Ausgleichsflächenbedarf von 5.185 qm.  
Innerhalb des Geltungsbereiches, südlich der Eingriffsfläche sind insgesamt 5.190 qm Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

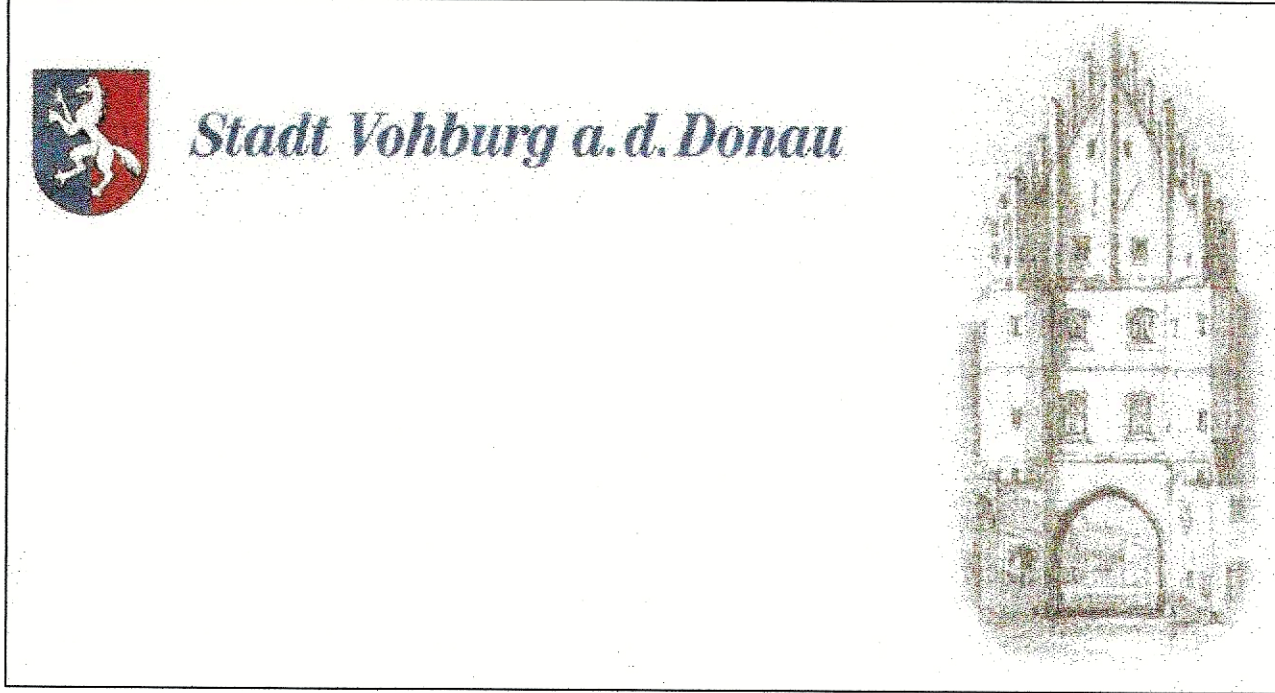
Eingriffsfläche in Landwirtschaftliche Fläche (= Feld A I, Ausgleichsbedarf 0,5)	10.370 qm
Ökologische Ausgleichsfläche: ökologische Aufwertungsmaßnahmen siehe Planenteil	5.190 qm

Schemaplan 1:2000



D.) VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: Der Stadtrat der Stadt Vohburg hat in der Sitzung vom 19.09.2000 die Aufstellung des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes nach §2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
- FACHSTELLENANHÖRUNG: Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach §4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.10.2002 gebeten. Eine angemessene Frist vom 17.01.2003 bis 21.02.2003 wurde gesetzt.
- BÜRGERBETEILIGUNG: Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.10.2002 hat in der Zeit vom 17.01.2003 bis 21.02.2003 stattgefunden.
- AUSLEGUNG: Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2004 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 31.12.2004 bis 04.02.2005 in der Stadt Vohburg öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 21.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
- SATZUNG: Die Stadt Vohburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 15.03.2005 den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.03.2005 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
- AUSFERTIGUNG: Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 15.03.2005 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.
- INKRAFTTRETEN: Der Satzungsbeschluss wurde am 15.04.2005 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den Stunden der Öffnungszeiten für den allgemeinen Besucherkehr beim Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.



**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 34 MENNING - "WILDTAFELSTRASSE"**  
STADT LANDKREIS VOHBURG A. D. DONAU - MENNING PFAFFENHOFEN OBERBAYERN  
REGIERUNGSBEZIRK

PLANART	MASSSTAB	PLAN-NR.:
Entwurf	1:1000	3214-3
BAUHERR	DATUM	NAME
Stadt Vohburg a. d. Donau	15.03.2005	Beis/Bräutigam
Ulrich-Steinberger-Platz 12	15.03.2005	Bräutigam
85088 Vohburg a. d. Donau	15.03.2005	Beis/Bräutigam

STRAUBINGER STRASSE 7  
93326 ABEUSBERG  
TEL.: 09443/905002  
FAX: 09443/905004  
E-MAIL: Pb.Beis@t-online.de

**Baumloisliches PLANUNGSBÜRO**  
SIMON BEIS  
DIPL.-ING. (Univ.) SIMON BEIS

FLU PLANUNGSTEAM  
FREIRAUM LANDSCHAFT UMWELT  
LANDSCHAFTSARCHITECTEN UND INGENIEURE  
HORST BRÄUTICAM  
HARALD HILLEBRAND  
BRIGITTE KELLNER  
IRMGARD SCHÖHLEIN-EIBLMEIER  
GÜNTER SPÖRL