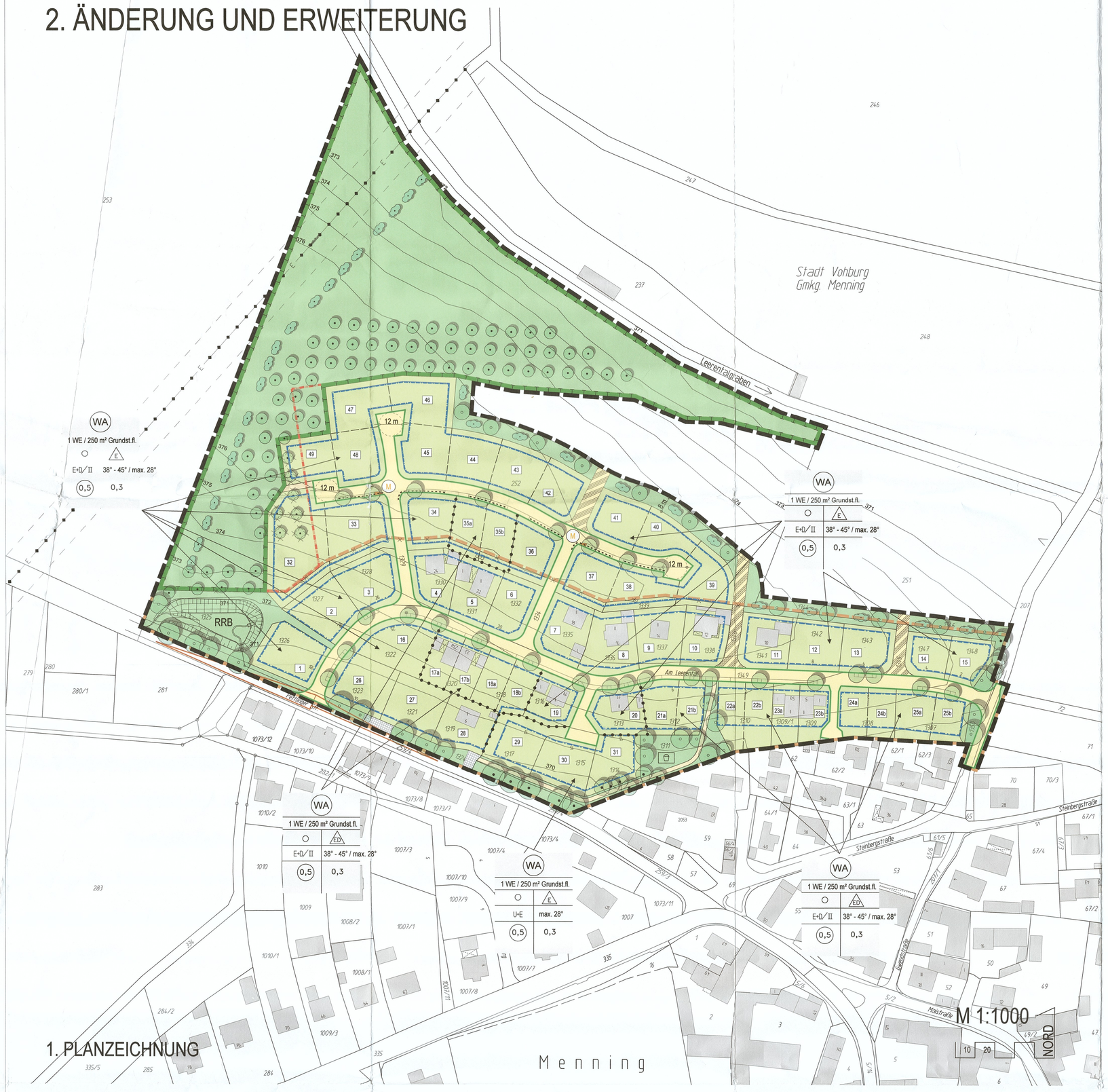
BP NR. 35 AM LEERENTAL IN MENNING
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

STADT VOHBURG

1. PLANZEICHNUNG



PRÄAMBEL

Die Stadt Vohburg beschließt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.35 "Am Leerental" in Menning

als

Satzung

Bestandteile der Satzung sind die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Hinweise durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text und die Hinweise durch Text, sowie die Anlage zur Festsetzung durch Text Nr. 6.1 - Höhenfestlegung, in der Fassung vom ..... .
Eine Begründung sowie ein Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom ..... sind beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Art der Nutzung
   - WA — allgemeines Wohngebiet: gem. § 4 BauNVO
   - 1 WE / 250 m² Grundst.fl. — pro 250 m² Grundstücksfläche ist max. eine Wohneinheit (WE) zulässig.
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3. Maß der Nutzung
   - 0,3 — Grundflächenzahl = 0,3
   - (0,5) — Geschoßflächenzahl = 0,5
   - E+D — Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß. ein Vollgeschoß; das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.
   - U+E — ein Vollgeschoß; das Untergeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.
   - II — zwei Vollgeschoße
4. Bauweise, Baugrenzen
   - ○ — offene Bauweise
   - Baugrenze
   - E — nur Einzelhäuser zulässig
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
5. Verkehrsflächen
   - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
   - Fußweg
   - Erschließungsflächen für eine geplante Baugebietserweiterung
   - Sichtdreieck - Das Sichtdreieck ist frei von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 0,80 m Höhe über Straßenoberkante zu halten. Vorgesehene Bäume im Sichtdreieck sind als hochwachsende Einzelbäume (Hochstämme) mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m über OK Fahrbahn versetzt zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
   - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
6. Grünflächen
   - öffentliche Grünfläche
   - private Grünfläche
   - Kinderspielplatz
   - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
   - Baumpflanzgebot auf öffentl. Flächen Standorte veränderbar / Baumbestand - zu erhalten / Baumbestand - zu entfernen
   - Strauchpflanzgebot auf öffentl. Flächen Standorte veränderbar / Strauchbestand - zu erhalten

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- 284 — Flurstücknummer
- 10a — Parzellennummer
- Gebäudebestand
- räumlicher Geltungsbereich des B-Planes Nr. 35 "Am Leerental in Menning - 1. Änderung"
- Begrenzung der im Juni 2010 gemeldeten Ökokontofläche
- Elektrische Freileitung mit Schutzstreifen. In dem Schutzstreifen sind nur Gehölze mit einer max. Aufwuchshöhe von 2,50 m zulässig.
- Zufahrtsbereiche auf öffentlichem Grund
- 371 — Höhenschichtlinien
- 20 m — Maßangaben in Metern
- RRB — Regenrückhaltebecken
- elektrische 20 kV- Freileitung mit Schutzstreifen
- unverbindlicher Vorschlag zur Straßenraumgestaltung
- M — Aufstellflächen für Abfallsammelbehältnisse

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

   Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6)

   Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.3 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

2. Doppelhäuser

   Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
   Doppelhäuser sind gleichzeitig zu errichten.

3. Dächer (Wohngebäude)

3.1	Dachform:	bei E+D	gleichgeneigte Satteldächer (SD)
		bei II und U+E	gleichgeneigte Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Zeltdächer (ZD) Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD)
3.2	Dachneigung:	bei E+D bei II und U+E	38° - 45° max. 28°

3.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.4 Dachdeckung: ausschließlich matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine in den Farbtönen : ziegelrot, grau, anthrazit und schwarz, außerdem werden Metalldeckungen zugelassen. Beschichtungen von Metalldeckungen dürfen nur farblos (transparent) erfolgen.

4. Garagen

4.1 Garagen werden im Rahmen der sonstigen Festsetzungen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
Dies gilt auch für "Carports" (überdachte Stellplätze).

4.1 Die gesamte Grundfläche von Garagen pro Parzelle wird auf max. 50 m² begrenzt.
Dies gilt auch für "Carports" (überdachte Stellplätze).

4.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr.10 zu gestalten ist.
Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden.

5. Nebengebäude

   Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 5,0 m zum Straßenraum und mit einer Grundfläche von max. 10,0 m² zulässig.

6. Höhenlage und Höhen

6.1 Die Höhenlage der Hauptgebäude wird in der Anlage zu dieser Festsetzung für jede Parzelle einzeln festgelegt.
Die Höhenfestlegung wird in Meter über Normalnull angegeben und bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß (OK EG-RFB).
Die angegebenen Höhen dürfen um max. 0,20 m über- bzw. unterschritten werden.

6.2 Wandhöhen

bei I+D	SD	max.	4,20 m
bei II und U+E	SD, WD, ZD, PD	max.	6,50 m
	FD (Flachdach)	max.	7,00 m

Die Wandhöhe ist traufseitig von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
Bei Flachdächern ist bis zum obersten Abschluss der Umfassungswände zu messen.

Die Firsthöhe bei Pultdächern darf max. 9.0 m betragen.

7. Geländeveränderungen - Stützmauern

7.1 An seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen dürfen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen nur in gegenseitigem schriftlichen Einvernehmen der betroffenen Nachbarn bis zur gemeinsamen Grundstücksgrenze gezogen werden. Kann eine schriftliche Einigung über die höhengleiche Aufschüttung bzw. Abgrabung nicht erzielt werden, muss das natürliche Gelände in einem mind. 1,0 m breiten Streifen beidseits der gemeinsamen Grundstücksgrenze erhalten bleiben.
Bei zeitversetzter Durchführung der gemeinsamen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind die vorübergehend entstehenden seitlichen Böschungen durch die dann später vorgenommene ergänzende Aufschüttung bzw. Abgrabung wieder zu beseitigen.
An den vorderen Grundstücksgrenzen (straßenseitige Grenze) ist das Gelände in einem mind. 2,0 m tiefen Streifen dem Höhenverlauf der Straße anzupassen.

7.2 Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:3 (Höhe : Breite) zulässig.

7.3 Stützmauern sind nur mit einer max. Höhe von 70 cm und in einem Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
Zur Überwindung größerer Geländesprünge dürfen Stützmauern auch hintereinander gebaut werden.
Die sichtbare Höhe der Mauern darf hierbei max. 70 cm betragen. Die Mauern müssen in einem Abstand von mind. 1,0 m zueinander gebaut werden.
Die Stützmauern sind zu hinterpflanzen.

8. Einfriedungen

   Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
   Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
   Einfahrts- bzw. Eingangstore sind so zu errichten, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.

9. Grünordnung

9.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

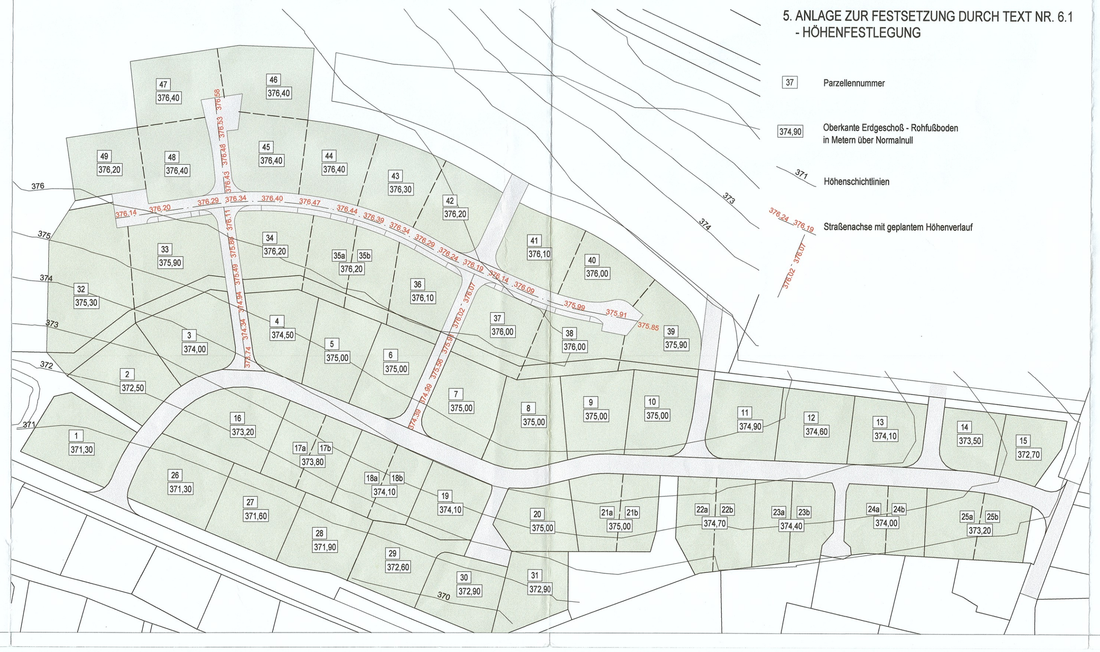
9.2 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind den Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 6 Grünflächen) entsprechend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

10. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine usw.).

11. Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen
    Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig.
    Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

12. Zuordnung von Ausgleichsflächen, Eingriffsregelung
    Den Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den gesamten Bebauungsplan einschließlich der 2. Änderung und Erweiterung sowie seine Umsetzung entstehen, werden als Ausgleichsfläche Teilflächen der im gegenständlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen - im Umfang von 13.048 m² zugeordnet.
    Weiter wird aus dem städtischen Ökokonto als externe Ausgleichsfläche das Grundstück Flur-Nr.732/5 der Gemarkung Irsching zugeordnet.

5. ANLAGE ZUR FESTSETZUNG DURCH TEXT NR. 6.1 - HÖHENFESTLEGUNG



6. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz des örtlichen Energieversorgers angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
3. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.
   Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

   Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

   Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

   Von den Zufahrten zu den Baugrundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Erschließungsstraßen abfließen.

   Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
4. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Das Baugebiet befindet sich im Bereich der vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Oberbayern Nord - kartierten Bodendenkmäler. Daher muß vor Beginn der Erdarbeiten eine Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde erteilt werden.
   Der Antrag auf Erteilung der Erlaubnis nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen.
5. Ein Stellplatznachweis ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Vohburg zu führen.
6. Die Abfallsammelbehältnisse der Parzellen 37, 38, 39, 40 und 41 sowie der Parzellen 32, 33, 46, 47, 48 und 49 sind an den geplanten Aufstellflächen für Abfallsammelbehältnisse zur Abholung bereitzustellen.
   Die Abfallsammelbehältnisse der Parzellen 29, 30 und 31 sind im Einmündungsbereich der Sackgassen auf Höhe der Parzelle 20 zur Abholung bereitzustellen.
7. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35 "Am Leerental" 1. Änderung vollständig.
Begründungen, Umweltberichte sowie etwaige Gutachten zu den Satzungsfassungen der Ursprungsbebauungspläne bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

7. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 08.10.2013 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.02.2014 hat in der Zeit vom 05.02.2015 bis 05.03.2015 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.02.2014 hat in der Zeit vom 05.02.2015 bis 05.03.2015 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.03.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2015 bis 22.05.2015 beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.03.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2015 bis 22.05.2015 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.06.2015 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.06.2015 als Satzung beschlossen.

Vohburg, den 22.3.16
Martin Schmid
Erster Bürgermeister
Siegel

7. Ausgefertigt

Vohburg, den 22.3.16
Martin Schmid
Erster Bürgermeister
Siegel

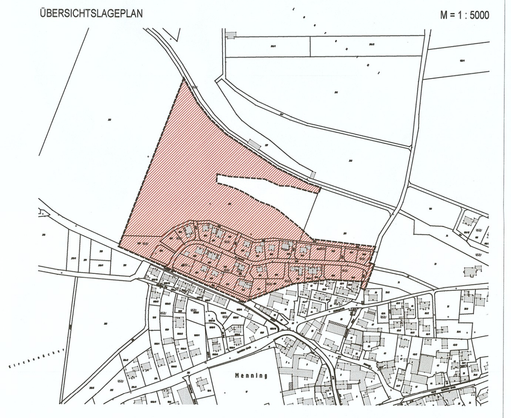
8. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 27.01.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
   Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Vohburg, den 22.3.16
Martin Schmid
Erster Bürgermeister
Siegel

STADT VOHBURG LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 35 AM LEERENTAL IN MENNING
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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

PFAFFENHOFEN, DEN 18.02.2014
GEÄNDERT, DEN 17.03.2015
GEÄNDERT, DEN 02.06.2015

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKTIN BY AK 152 706

Proj.Nr.: 1092.037