

BP NR. 46



1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Stadt Vohburg erlässt aufgrund
 - der §§ 1, 18, 9, 10 und 13a 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)
 - der Planzeichenverordnung (PlanzV)
 in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 46 Pfarrgarten Menning als SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung.
 Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung

 Flächen für den Gemeinbedarf sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Maß der Nutzung

 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
- Grundflächenzahl z.B. 0,35

 zwei Vollgeschosse zwingend
- Wandhöhe = max. 6,50 m, s.a. Festsetzung d. Text Nr. 5.2

 drei Vollgeschosse als Höchstmaß

4. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze

 Baureaum für Garagen und Carports
- offene Bauweise

 abweichende Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig

5. Öffentliche Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsflächen

 öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverändertem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes (Steilplätze, straßenbegleitende Grünflächen etc.)
- öffentlicher Weg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünordnung

- zu pflanzende Bäume

 Anzahl und Standorte veränderbar
- Gehölzbestand, zu erhalten

 öffentliche Grünfläche

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrünze
- Flurstücknummer

 Parzellenummer
- vorhandene Gebäude

 Gebäudevorschlag
- vorgeschlagene Garagenzufahrt

 entfallende Gebäude
- anzustrebende Fußwegverbindung

 Sammelplatz für Müllbehälter Vorschlag
- Bereich für Zisternen Vorschlag

 Baudenkmal

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen
 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art. 6 BayBO).
- Dächer (Wohngebäude) - gilt nur für das Allgemeine Wohngebiet
 ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem über die Längsseite des Gebäudes gezogenem First
- Dachneigung: 15° - 28°
- Dachaufbauten: Dachaufbauten sind unzulässig
- Dachdeckung: ausschließlich ziegelte, matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwertige Betondachsteine
- Garagen
 3.1 Garagen (auch Carports) werden außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür vorgesehenen Bauräumen zugelassen.
 3.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrünze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen.
 Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden. Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.
- Nebenanlagen
 Nebenanlagen mit einer Grundfläche von max. 15 m² werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Nebenanlagen müssen einen Abstand zur Straßenseite von mind. 3,0 m einhalten. Innerhalb der Bereiche die für Zisternen vorgesehen sind (s.a. entspr. Hinweis durch Planzeichen) dürfen Nebenanlagen nicht errichtet werden.
- Hoherlage und Höhen
 - gilt nur für das Allgemeine Wohngebiet
- Hoherlage
 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens (OK-EG FFB) darf max. 30 cm über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, -Straßeniveau liegen (gilt auch für Garagen und Nebenanlagen).
- Wandhöhen
 max. 6,50 m
 Die Wandhöhe ist traufseitig von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
- Geländeveränderungen - gilt nur für das Allgemeine Wohngebiet
 Auffüllungen und Abgrabungen werden nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zugelassen. Böschungen werden ausschließlich mit einer max. Neigung von 1:2 (Höhe zu Breite) zugelassen. Böschungsbügel müssen einen Mindestabstand zu Grundstücksgrünzen von 0,50 m einhalten.
- Einfriedigungen
 - gilt nur für das Allgemeine Wohngebiet
 Einfriedigungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollständig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
- Grünordnung
 - gilt nur für das Allgemeine Wohngebiet
 8.1 Private Grünflächen
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Flächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. In 300 m² angelegte Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbäum zu pflanzen. Neabelgibbichen (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
- Stützmauern
 Stützmauern werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Sie müssen einen Abstand zur Grundstücksgrünze und zueinander von mind. 1,0 m einhalten, ihre sichtbare Höhe darf 1,0 m nicht überschreiten. Zur Anlage ordnungsgemäßer Grundstückszufahrten werden Stützmauern auch an der Grundstücksgrünze zugelassen.
- Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind verkehrssicher zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.)
- 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.

6. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB)

- Die Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.2017 örtlich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2017 bis 03.05.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.02.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2017 bis 03.05.2017 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.06.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.06.2018 als Satzung beschlossen.

Vorbring, den 12.6.18

Seigel

Marin Schmid
Erster Bürgermeister

5. Ausgestellt

Vorbring, den 12.6.18

Seigel

Marin Schmid
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.6.18, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

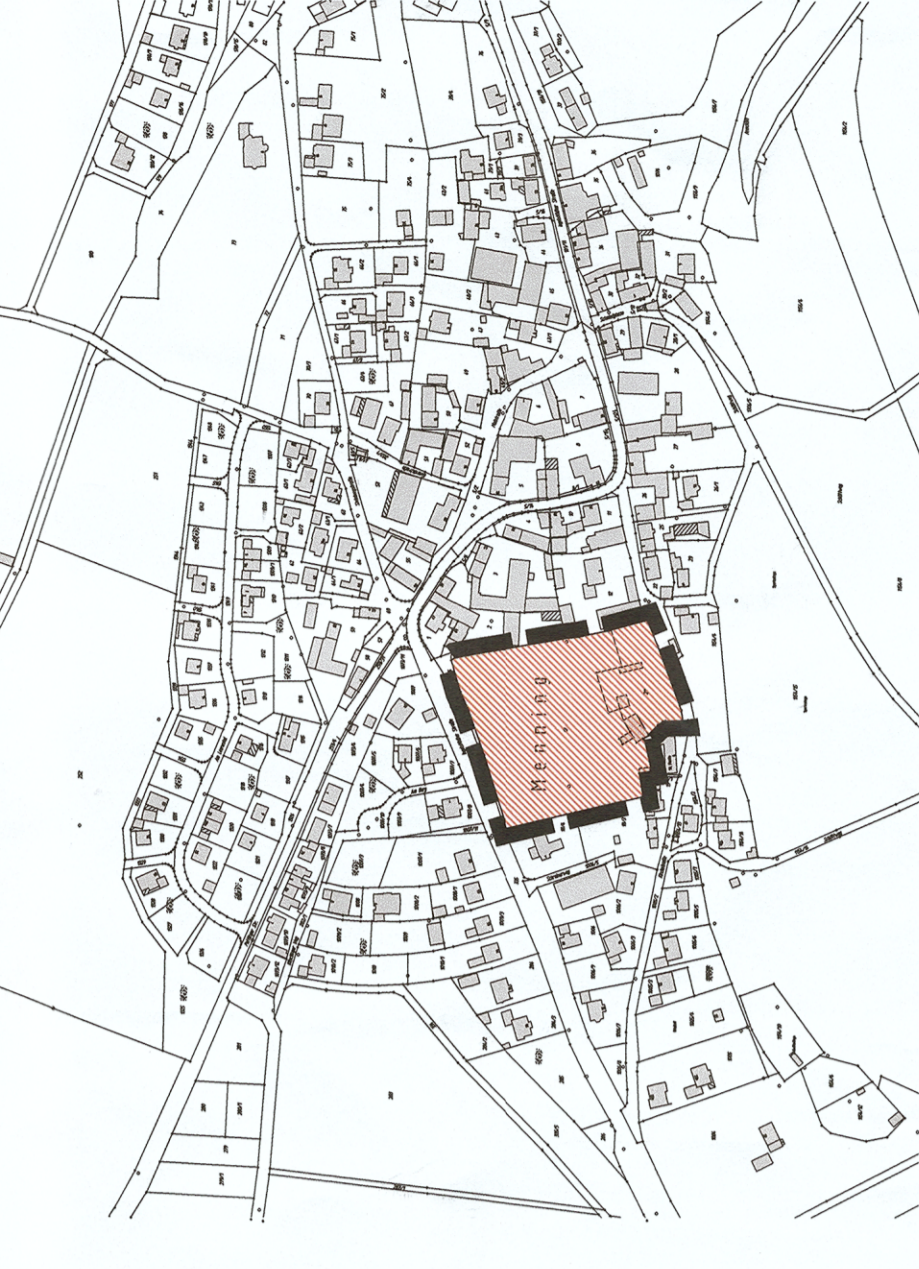
Vorbring, den 12.6.18

Seigel

Marin Schmid
Erster Bürgermeister

STADT VOHBURG LANDKREIS PFAFFENHOFEN BP NR. 46 PFARRGARTEN MENNING

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
 M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:
Wipfler PLAN
 Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger
 Höhenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Fax: 08441 504823
 Mail: ue@wipflerplan.de

PROJ. NR.: 1092_050

DEN 14.02.2017
 DEN 12.06.2018

PFAFFENHOFEN,
 GEANDERT.