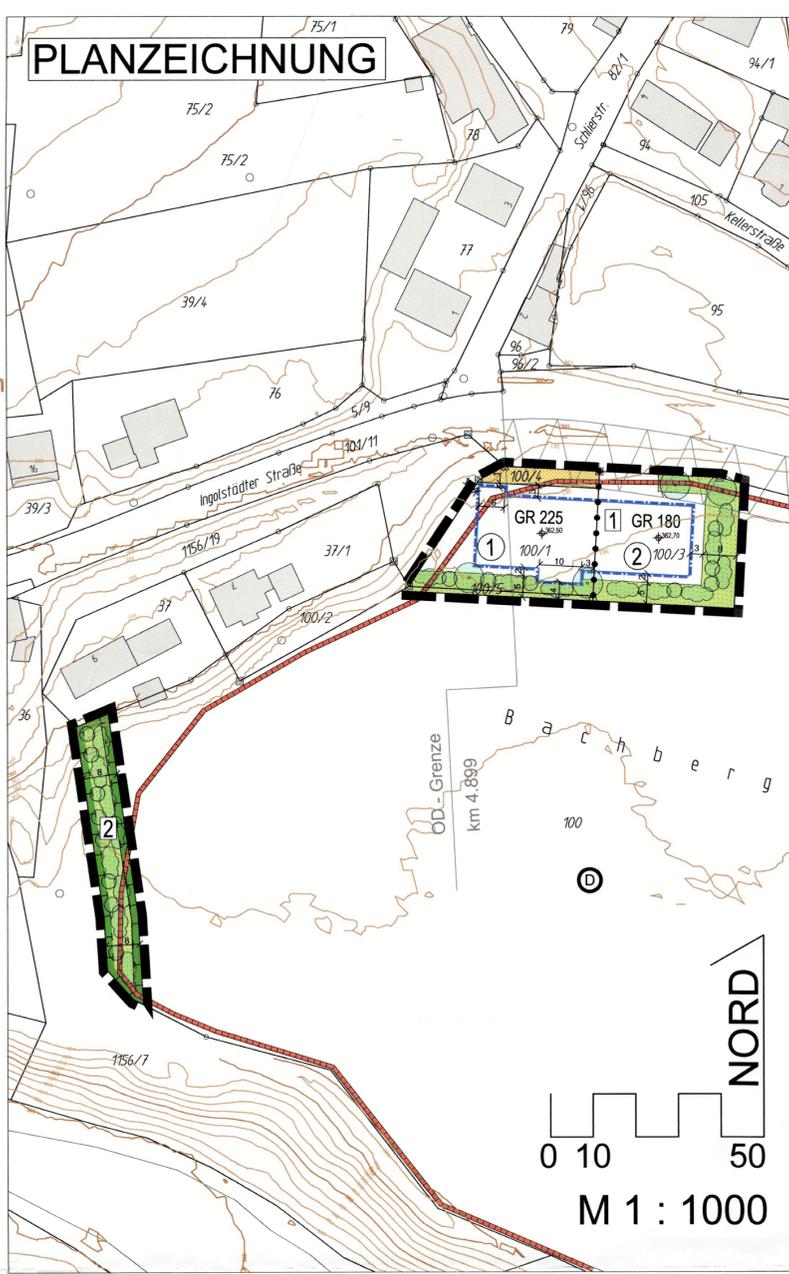


PLANZEICHNUNG



- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
7.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Aneinander grenzende Garagen sind profilgleich mit höhengleichem Fußbodenniveau zu errichten.
- 7.2 Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch innerhalb der privaten Grünflächen.
- 7.3 Stellplätze und Garagenzufahrten sind versickerungsfähig (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengitter, breittufiges Pflaster, etc.) zu gestalten.
8. private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
Die privaten Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen.
Bauliche Anlagen sind hierin grundsätzlich unzulässig. Anlagen für Oberflächenwasserbewirtschaftung und Ver- und Entsorgungsanlagen sind zulässig. Die Flächen sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 zu bepflanzen und zu pflegen.
Geschlossene Hecken sind in diesen Flächen nur aus Laubgehölzen gem. Nr. 10 zulässig.
9. zu pflanzender heimischer Laubbaum (Standort kann um bis zu 5 m verschoben werden).
Zulässige Arten und festgesetzte Mindestpflanzqualitäten:
Obstbäume, Halb- oder Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Laubbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm in der Artenauswahl Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Winterlinde, Eberesche, Mehlbeere, Vogelkirsche
10. zu pflanzende heimische, dreireihige Laubhecke auf mindestens 50 % der Grundstückslänge
Im Pflanzabstand von höchstens 1,5 m untereinander ist eine dreireihige Hecke gemäß zeichnerischer Festsetzung anzulegen. Der Baumanteil muss mindestens 5% betragen.
Zulässige Arten und festgesetzte Mindestpflanzqualitäten:
Sträucher: verpflanzter Strauch, 3 - 4 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm in der Artenauswahl Liguster, Heckenkirsche, Haselnuss, Gew. Schneeball, Hartriegel, Schw. Holunder, Heckenrose, Pfaffenhütchen
Bäume: verpflanzter Heister, Höhe 150 bis 200 cm in der Artenauswahl Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Winterlinde, Vogelkirsche, Stieleiche, Rotbuche.
11. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
Den Eingriffen durch die Satzung und Ihre Umsetzung wird die in der Planzeichnung (Geltungsbereich 2) bezeichnete Teilfläche der Flur-Nr. 100 Gemarkung Menning im Umfang von 506 m² als Ausgleichsfläche zugeordnet.
Entwicklungsziel ist eine Feldgehölzhecke aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern. Gemäß der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist auf der Fläche eine durchgehende dreireihige Laubhecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern (Arten siehe Nr. 10 'Sträucher' und 'Bäume') mit Pflanzabständen von höchstens 1,5 m untereinander anzulegen. Der Baumanteil muss dabei mind. 5% betragen. Baumpflanzungen müssen Abstände von mindestens 5 m untereinander einhalten. Der erforderliche Abstandsstreifen (Grenzabstände zwischen Gehölzpflanzungen und bestehender landwirtschaftlicher Nutzung) ist als Blumenwiese anzulegen (mehrfährig, Mischung: 30% Kräuter, 70% Gräser, autochtones Saatgut) und jährlich, nicht vor dem 01.06. des Jahres mindestens ein Mal, höchstens drei Mal je Jahr zu mähen. Die Mahd hat mit Mähgutabfuhr zu erfolgen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Einfriedungen sind unzulässig. Änderungsvorbehalt der Pflege je nach Entwicklung/Potenzial der Fläche.
12. Festgesetzte Pflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen und dauerhaft zu pflegen.
Ausgefallene Gehölze sind entsprechend den Festsetzungen dieser Satzung zu ersetzen.
13. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
14. Geländeveränderungen
14.1 Abgrabungen sind bis auf Niveau Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss zulässig. Abgrabungen zur Freilegung und Belichtung von Kellergeschossen sind unzulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung von Garagenzufahrten, Stellplätzen und Hauszugängen sind allgemein zulässig.
14.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind als bepflanzte Böschungen mit einer max. Neigung von 1:2 (Höhe:Breite) oder mit Stützmauern mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,0 m über Gelände auszubilden. Zur Errichtung von Grundstückszufahrten sind sie bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Gelände zulässig.
Stützmauern sind mit Sträuchern gem. Festsetzung 10 vorzupflanzen oder als Natursteinmauern auszubilden.
15. Einfriedungen
Einfriedungen sind nur als hinterpflanzten Maschendrahtzäune oder Zäune mit senkrechten Streben/Latten sockellos mit einer max. Höhe von 1,0 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zäune oder Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.
16. private Verkehrsfläche
17. Maßzahl in m, z.B. 5,0
18. Abgrenzung von Bereichen mit einer unterschiedlichen zulässigen Grundfläche (Festsetzung Nr. 3.1) sowie einem unterschiedlichen Höhenbezugspunkt auf dem Baugrundstück (Festsetzung 6.1).

Die Stadt Vohburg erlässt aufgrund

des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), des Art. 23 Gemeindeordnung (GO), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV), in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, folgende Einbeziehungssatzung für die Fl.-Nrn. 100 und 100/1 Menning, Gemarkung Menning:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (Fl.Nr. 100/1, 100/3, 100/4, 100/5 und Fl.Nr. 100 - Teilfläche, Gemarkung Menning) sind in der Planzeichnung dargestellt. Diese ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Festsetzungen

- Räumlicher Geltungsbereich
1.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs 1, bzw. 2.
- Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 1 werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Menning einbezogen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist hier nach § 34 BauGB zu beurteilen. Darüber hinaus sind gelten für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs 1 die im Folgenden aufgeführten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise. Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs 2 gelten nur die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen Nr. 11 i.V.m. Nr. 10 und Nr. 12.
- Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen
2.1 Es sind nur Wohnnutzungen zulässig.
2.2 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
3.1 GR 180 max. zulässige Grundfläche GR für Hauptgebäude in qm, z.B. 180
- Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf dem Baugrundstück durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,45 überschritten werden.
3.3 Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.
3.4 Die max. zulässige Wandhöhe WH wird auf 6,30 m festgesetzt.
Die Wandhöhe ist ab Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut zu messen.
3.4 Die max. zulässige Firsthöhe FH wird auf 8,50 m über Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.
- Baugrenze
Abstandsflächen sind gem. BayBO Art 6 sind einzuhalten. Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bayerischen Bauordnung (Art.6 Abs.8 BayBO) dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 0,5 m überschreiten.
- Als zulässige Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, es sind sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Bauliche Gestaltung
6.1 Festgesetzter Höhenbezugspunkt auf dem Baugrundstück in m üNN, z.B. 362,70 m üNN
Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf max. auf Höhe des festgesetzten Höhenbezugspunktes liegen und diesen um max. 0,2 m unterschreiten.
6.2 Für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind Sattel-, Walm- oder Zeldächer mit Dachneigungen von 18° - 25° zulässig. Dacheindeckungen sind nur mit nicht glänzenden Dachziegel oder Betondachsteinen mit den Farben rot bis braun oder anthrazit zulässig. Für Garagen, Carports und Nebengebäude und darüber hinaus auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Dachaufbauten wie Gauben oder Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.
Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, wenn sie in gleicher Neigung wie das Dach ausgeführt werden.

§ 3 Hinweise

- planzeichnerische Hinweise
bestehende Grundstücksgrenze 100/1 Flurstücksnummer
Kennzeichnung der Baufenster Ortsdurchfahrtsgrenze der PAF15 mit Anbauverbotszone (15 m ab Fahrbandrand)
Höhenschichtlinien des vorhandenen Urgeländes in m üNN
vorhandenes Bodendenkmal mit Nr. D-1-7235-0077 (Siedlung des Mittel- und Jungneolithikums, der Bronzezeit und der Urnenfelderzeit; Gräber des Jungneolithikums und der Frühbronzezeit.)
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen.
- Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und -durchführung zu beachten.
- Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen.
- Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung auf den beiden Flurnummern bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- Mit kleinräumigen Schichtwässerströmen sowie mit oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser aus den südlich angrenzenden Flächen muss gerechnet werden.
- Hinweis Wärmepumpen: Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelastung in der Nachbarschaft führt. Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionsrichtwerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr. Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tiefrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A. 1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997) und das zugehörige Beiblatt 1) sein.
- Für die Versickerung anfallendes Niederschlagswassers ist folgendes zu beachten:
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NW/FreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Ist die NW/FreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs.1 BayBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5
Inkrafttreten
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 i.V.m § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

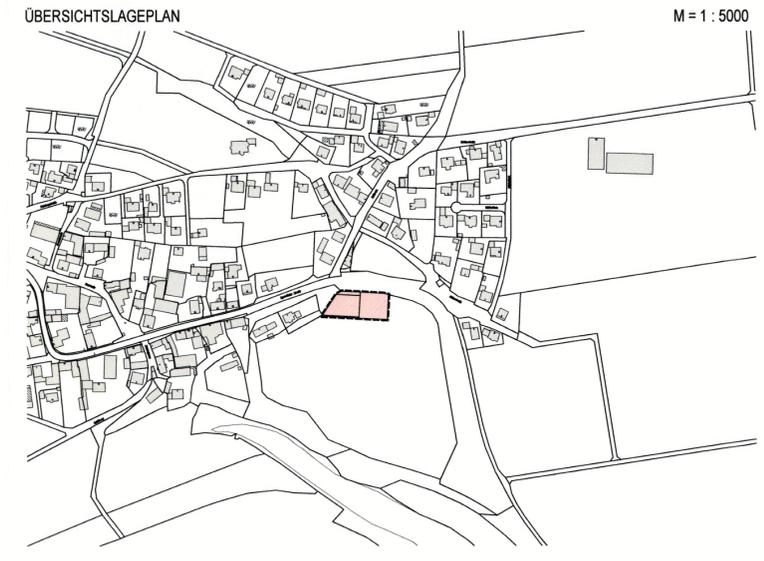
- Der Stadtrat der Stadt Vohburg hat in der Sitzung vom 07.06.2016 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für die Fl.-Nrn. 100 und 100/1 Menning, Gemarkung Menning, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 10.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 07.03.2017 bis 07.04.2017 beteiligt.
Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 10.01.2017 wurde gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2017 bis 17.04.2017 öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2017 bis 02.09.2017 erneut öffentlich ausgelegt.
Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25.07.2017 wurde gemäß § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2017 bis 02.09.2017 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.09.2017 die Einbeziehungssatzung für die Fl.-Nrn. 100 und 100/1 Menning, Gemarkung Menning, in der Fassung vom 19.09.2017 beschlossen.

Stadt Vohburg, den 07.11.2017
Martin Schmid, 1. Bürgermeister

Stadt Vohburg, den 09.11.2017
Martin Schmid, 1. Bürgermeister

Stadt Vohburg, den 08.11.2017
Martin Schmid, 1. Bürgermeister

STADT VOHBURG, LANDKREIS PFAFFENHOFEN EINBEZIEHUNGSSATZUNG FÜR DIE FL.-NRN. 100 UND 100/1 MENNING GEMARKUNG MENNING



ENTWURFSVERFASSER: Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner Bauingenieure Vermessungsingenieure Erschließungsträger
Hoherwarter Straße 124 85276 Pfaffenhofen Tel.: 08441 504622 Fax: 08441 504629 Mail: u@wipflerplan.de
PFAFFENHOFEN, 19.09.2017

AUSGEFERTIGT: VOHBURG, DEN 08.11.2017
MARTIN SCHMID, 1. BÜRGERMEISTER