

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "STEIN- UND ZIEGELFELDSTRASSE" IN OBERDÜNZING ÄNDERUNG



Die Stadt Vohburg erlässt aufgrund

§§ 1, 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)

Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90)

Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung die 1. Änderung des vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplanes Nr. 24 "Stein- und Ziegelfeldstrasse" als

Satzung.

Diese 1. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 "Stein- und Ziegelfeldstrasse" vollständig.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Mass der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen

△ nur Einzelhäuser zulässig

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

→ Freitrichtung

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Fuss- und Radweg

Strassenbegrenzungslinie

Strassenbegleitgrün

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

private Grünfläche

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Mass der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Werte für die Grundfläche in der Hausartenbeschreibung gelten als Höchstgrenze. Für Anlagen im Sinne des § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45.

Abweichungen von Punkt 1.1, die sich aus dem Bestand ergeben, sind zulässig.

2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäss BayBO Art. 6 haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen. Ausnahme: Grenzbebauung von Garagen die trotz einer möglichst tiefen Höhenlage (bis zu 30 cm unter Straßenniveau) die Wandhöhe von max. 3,0 m im Mittel, gemessen ab natürlichem Gelände, nicht erhalten kann. (Siehe auch Punkt 4.1.1, 4.3.4 und 5.2 textliche Festsetzung) Die Abstandsflächen sind im EG und im 1. Vollgeschoss maximal 2,75 m gemessen ab OK RFB der Garage beitragen. Die Abstandsfläche zu Grenze gilt dann als eingehalten.

3. Haustypen

3.1 Haustyp 1: Einzelhaus oder Doppelhaus max. 1 Vollgeschoss im EG und 1 Vollgeschoss im DG max. Grundfläche 140 qm

3.2 Haustyp 2: Einzelhaus oder Doppelhaus max. 1 Vollgeschoss im EG und 1 Vollgeschoss im DG max. Grundfläche 160 qm

3.3 Haustyp 3: Einzelhaus max. 1 Vollgeschoss im EG und 1 Vollgeschoss im DG max. Grundfläche 110 qm

4. Gestaltung

4.1 Höhenlage der Gebäude

Bei Gebäuden mit dem Zugang von der Talseite darf die OK des Erdgeschossbodens nicht höher als 20 cm über OK Gelände, gemessen in Gebäudemitte, liegen. Bei Gebäuden mit dem Zugang von der Bergseite darf die OK des Erdgeschossbodens nicht höher als 30 cm über OK Straße, gemessen in Gebäudemitte, liegen. Bei Garagen mit Zufahrt von der Bergseite darf die OK Rohboden maximal 20 cm über natürlichem Gelände, gemessen in Gebäudemitte an der Straßenseite der Garagen und der Zufahrt von der Bergseite darf die OK Rohboden maximal 10 cm über OK Straße, gemessen (s.o.) liegen.

4.1.2 Geländeauffüllungen sind vom Straßenrand bis zur talseitigen Gebäudekante bis maximal OK Straße zulässig. Zur Ausbildung von Terrassen sind hangseitig zusätzlich Auffüllungen bis zu dieser Höhe zulässig. Die Geländeauffüllungen sind von 3,0 m sowie einem vorgegebenen Platzradius von 1,0 m zulässig. Weitere Geländeveränderungen - z.B. Aufschüttungen oder Abgrabungen hangseitig - sind nur in geringem Maße zulässig. Nachbarn haben die Geländeveränderung aufeinander abzustimmen, maßgeblich ist ggf. der zuerst Bauende. Notwendige Böschungen sind nur mit einer maximalen Neigung von 2:1 (Breite: Höhe) zulässig. Die Geländeauffüllungen sind von 3,0 m sowie einem vorgegebenen Platzradius von 1,0 m zulässig. Zur Überwindung größerer Geländesprünge dürfen Stützmauern auch hinterhergebaut werden. Die Mauern müssen in einem Abstand von mind. 1,0 m zueinander gebaut werden. Die Stützmauern sind zu hinterpflanzen. An der Straßenseite sind Garagenzufahrten an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie zu deren ordnungsgemäßen Ausübung unentbehrlich sind.

4.2 Baukörper

Es sind nur rechteckige Baukörper (Seitenverhältnis min. 1 : 1,2) zulässig. Der First muss über die Gebäudelängsrichtung verlaufen.

4.3 Dächer

4.3.1 Dachform: symmetrisches Satteldach Dachneigung: 38° - 45°

4.3.2 Dachdeckung: natürliche kleinformige Decksteine (Ziegel od. Beton) unzulässig; glänzende Oberflächen (gespannte od. eingeborene Decksteine)

4.3.3 Max. Gaubnenbreite: 1,50 m Max. Breite von Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln: 1/3 der Gebäudelänge (breit gemessen) (breit gemessen) Max. Geschwindigkeit der Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser u. Gauben): 1/2 der Gebäudelänge

4.3.4 Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude darf gemessen von OK Rohdecke Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Traufhöhe der Garagen darf maximal 2,75 m betragen, gemessen ab OK Rohdecke.

4.4 Fassaden

Zulässig sind weiss oder pastellfarbene gestrichene Putzfassaden. Ausserdem sind Holzverschalungen zugelassen.

4.5 Doppelbaustellen sind pflichtig zu planen und hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen. Die Halften des Doppelhauses sind zugleich zu planen und zu errichten.

4.6 Abweichungen von den Punkten 4.1 - 4.3, die sich aus dem Bestand ergeben, sind zulässig.

5. Garagen und Stellplätze

5.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der festgesetzten Flächen für Garagen errichtet werden.

5.2 Giebelständige Grenzgaragen dürfen eine Gebäubebreite von 6,50 m nicht überschreiten.

5.3 Der Stauraum zwischen Garage und Strasse muss mindestens 5 m betragen.

5.4 Für die Errichtung von Stellplätzen gilt die Stellplatzverordnung der Stadt Vohburg / Donau in ihrer jeweils gültigen Fassung.

6. Nebenanlagen

6.1 Nebengebäude und Nebenanlagen i.S.d. § 23 Abs. 5 Bau NVO erst ab einem Abstand von mind. 5 m zur Straßbegrenzungslinie bzw. zur am Ortsrand legenden Grundstücksgrenze zulässig sind.

7. Einfriedigungen

Einfriedigungen an Strassen sind als Holzzaune mit senkrechter Lattung von 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzaune auch Maschendrahtzaune von 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind. Zaunsökel sind nicht zulässig.

8. Wohneinheiten

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig. Darüber hinaus darf je Einzelhaus eine Einliegerwohnung mit max. 45 qm Wohnfläche errichtet werden.

9. Grünordnung

9.1 Zu pflanzende Bäume Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume gelten folgende Mindestanforderungen: Hochstamm oder Solitär 3 x v. Stammumfang 18 - 20 cm

Folgende Arten können verwendet werden:

- Acer pseudo-platanus
- Acer platanoides
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos
- Quercus robur
- Fagus sylvatica
- Acer campestre
- Prunus laurocerasus
- Prunus domestica
- Robinia pseudoacacia
- Prunus avium
- Rhamnus catharticus
- Salix caprea
- Kreuzdorn
- Birgahorn
- Sorbus domestica
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Eiche
- Buche
- Feldahorn
- Zantbuche
- Zuercher Ahorn
- Eberesche
- Robinie
- Vogelkirsche
- Salweide

Sowie sämtliche Obstbaumarten.

Öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen

In den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind bodenverlegende Beläge unzulässig. Ausgenommen sind wassergebundene Wege. Stellplätze entlang der Strassen dürfen nicht asphaltiert werden.

In den öffentlichen Grünflächen sind fremdländische bzw. nicht bodenständige oder nicht standortgerechte Gehölze ausgeschlossen. In der Umgebung des festgesetzten Spielplatzes sind alle giftigen Arten unzulässig.

Der Standort der festgesetzten Bäume kann verändert werden, wenn dies ein detaillierter Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

9.3 Private Grundstücksflächen

In den Hausgärten bzw. ungebauten Grundstücksflächen dürfen befestigte Flächen (z.B. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze) nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit mindestens 2 cm Gerüstlage zu verwenden. Terrassenflächen und Hauszufahrten dürfen auch mit Platten bzw. Pflastermaterial ohne Gerüstlage belegt werden.

Je angefangene 100 qm Gesamtgrundstücksfläche ist mindestens ein Baum aus der Artenliste zu pflanzen. Hierbei sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist bei Bauangelegenheiten im Erdgeschossgrundriss nachzuweisen.

10. Wasserwirtschaft

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken großflächig zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist dies durch ein entsprechendes geologisches Gutachten zu belegen.

11. Immissionschutz

Gemäss DIN 4109, Tabelle 8 sind Anforderungen an die Luftschalldämmung von Aussenbauteilen (Gesamtschalldämm-Masse) an den mit Planzeichen (siehe A. 6.) gekennzeichneten Fassaden einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden.

An den markierten Gebäudefassaden sind Schlaf- und Kinderzimmer nur mit Vorbauten (z.B. Wintergärten) oder hinsichtlich des Schallschutzes gleichwertigen baulichen Massnahmen zulässig (Querlüftung über schallschützende Fassaden). Andernfalls sind die Grundrisse so zu gestalten, dass Schlaf- und Kinderzimmer nur zu einer lärmabgewandten Seite liegen. Werden schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen, so dürfen diese die Gesamtschalldämmung der Gebäudemauern nicht beeinträchtigen. Die Lüftungseinrichtungen sind so zu gestalten, dass sie keine Festsetzung für die Anwendung, wenn neue Gebäude errichtet werden oder bestehende Gebäude umgebaut werden.

12. Bodenkennlinie

Bodenkennlinie, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zulässig, kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art 8 DSCHG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss am 21. April 2009
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 20. Mai 2009
3. Öffentliche Auslegung vom 21. Mai 2009 bis 24. Juni 2009
4. Satzungsbeschluss am 28. Juli 2009
5. Bekanntmachung am 19. Aug. 2009

Vohburg, den 19. Aug. 2009

Marin Schmid

1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung der Bebauungsplanänderung mit dem am 28. Juli 2009

gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

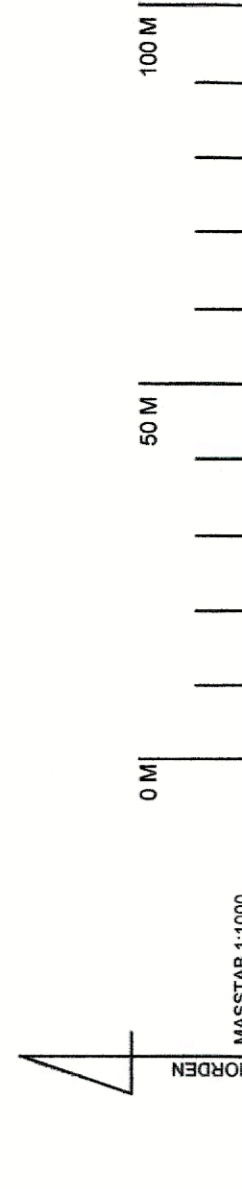
Vohburg, den 19. Aug. 2009

Marin Schmid

1. Bürgermeister

STADT VOHBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "STEIN- UND ZIEGELFELDSTRASSE" 1. ÄNDERUNG



BERNHARD V. ANGERER, DIPL.-ING. ARCHITEXT REGIMETER, LOHENSTEINSTR. 22 81841 MÜNCHEN TEL: 89 3808 FAX: 89 3808

1. Änderung

Wipfler PLAN

Architekten
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erbschaftsgericht
Hohenwarter Straße 124
81841 München
Tel.: 08441 504523
Fax: 08441 504529
Mail: info@wipfler-plan.de

PFÄFFENHOFEN, DEN 28.07.2009