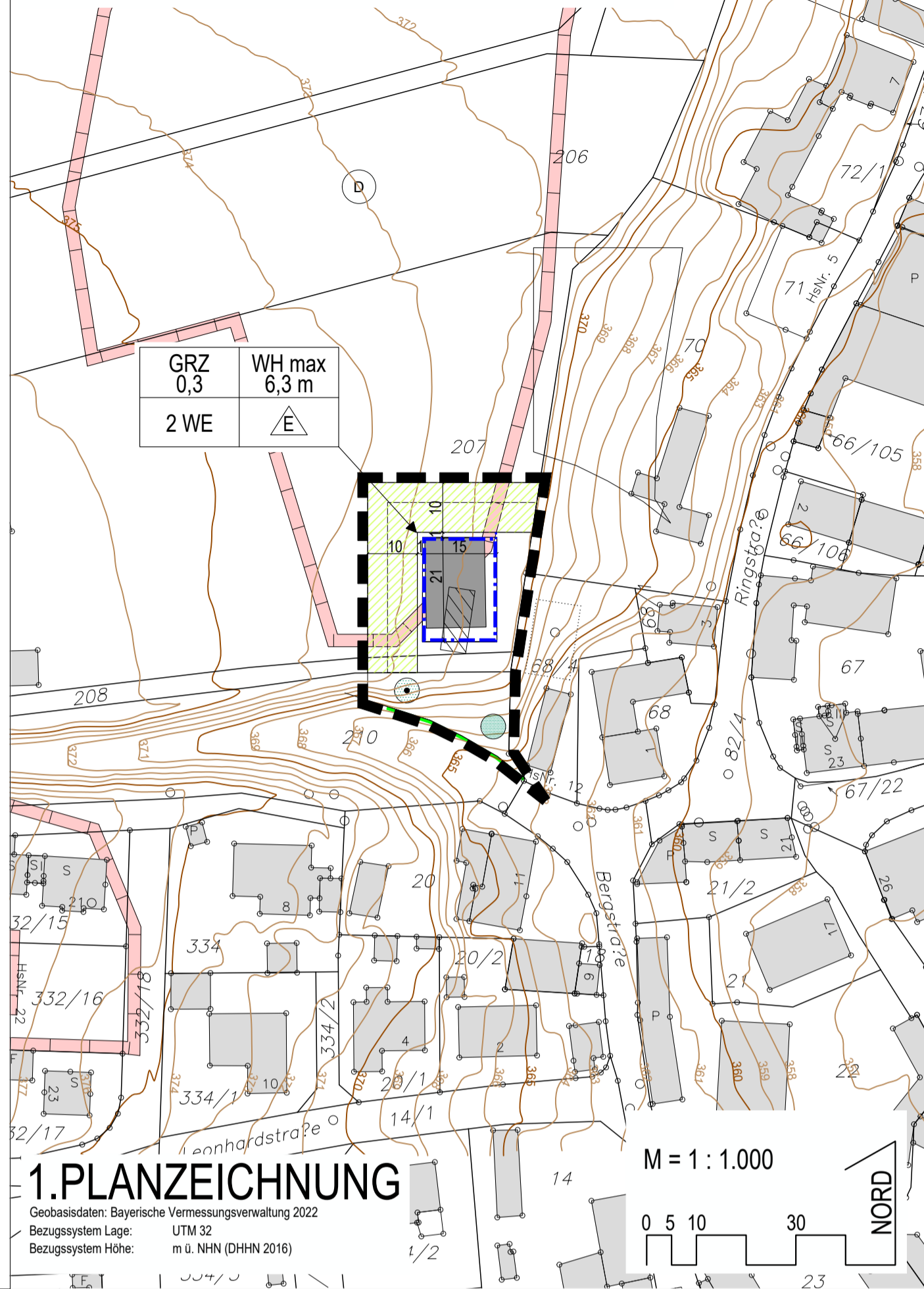


# EINBEZIEHUNGSSATZUNG "DÜNZING FLST. 208"



## 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022  
 Bezugssystem Lage: UTM 32  
 Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHN 2016)

### PRÄAMBEL

Die Stadt Vohburg erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 10 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)

die

### Einbeziehungssatzung "Dünzing Flst. 208"

als SATZUNG.

### 2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage
  - Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: 0,35
  - max. Wandhöhe, hier: 6,30 m

Die Wandhöhe ist bei geeigneten Dächern traufseitig von der Oberkante des Erdgeschossrofußbodens (OK EGRFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.
- Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) darf mind. 0,15 m und max. 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße liegen. Maßgebend ist die Höhenlage des Schnittpunkts der Verlängerung der Westfassade mit dem befestigten Fahrbahnrand.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Wohneinheiten
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
  - Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenze für Terrassen und deren Überdachung sowie von Balkonen ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig, sofern ein Abstand zur Grundstücksgrenze von mind. 3,0 m eingehalten wird.

Die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- Öffentliche Verkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Dächer  
Zulässig sind gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittig über die Gebäudelängsseite verlaufendem First und einer Dachneigung von 22°- 30°.
  - Geländeveränderungen, Stützmauern  
Das Gelände darf bis zum Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) und bis zur Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgeschüttet oder abgegraben werden. Böschungen sind mit einer max. Neigung von 2 : 1 (Länge : Höhe) auszubilden. Böschungunter- und -oberkante müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Stützmauern sind mit einer max. Höhe von 1,0 m über Oberkante Gelände (Ansichtshöhe) zulässig. Sie müssen zu Nachbargrenzen und zu anderen baulichen Anlagen (Gebäuden, Einfriedungen etc.) einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.
  - Bodenschutz  
Befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrassen, wassergeb. Decke).
  - Grünordnung, Maßnahmen für Natur und Landschaft
  - Alle nachfolgend festgesetzten Gehölze sind spätestens eine Pflanzperiode nach der Errichtung des Bauvorhabens zu pflanzen und anschließend vom Grundstückseigentümer artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
  - Zu pflanzender heimischer Baum  
Standort geringfügig (bis max. 5 m) veränderbar; zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume. Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
  - zu pflanzende Hecke in zu begrünenden Grundstücksanteil zur Ortsrandeingerüstung mindestens 3-reihig bei 6 m breiter privater Grünfläche; Mindestanteil Laubbäume 5%; Standort und Aufteilung innerhalb der privaten Grünfläche veränderbar; zulässig sind heimische Sträucher und Laubbäume laut Pflanzliste. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen und ist versetzt voneinander anzuordnen. Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm Mindestqualität Laubbaum: verpflanzter Heister, Höhe 60-100 cm
  - Erhaltung Gehölzbestand
    - zu erhaltender Baum

Der Baum ist während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Sonstige Planzeichen
  - Maßzahl in Metern, z. B. 6 m

### 3. HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen
  - bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 68/4
  - bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer und Nebengebäude
  - Bodendenkmal mit Nummer, z. B. D-1-7235-0114
  - Geplantes Wohngebäude
  - Höhenschichtlinien in m ü. NHN. z. B. 377 m ü. NHN
- Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Gehölzfällungen  
Gehölzfällungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig (§ 39 BNatSchG). Im Vorgriff muss ausgeschlossen werden, dass sich in den Gehölzen keine dauerhaft besetzten Nester und Höhlen befinden (§ 44 BNatSchG).
- Grenzabstände Bepflanzungen  
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.
- Landwirtschaft  
Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.
- Pflanzliste heimische Laubbäume und Sträucher
 

Laubbäume:	Acer campestre	Sträucher:	Cornus mas
Feld-Ahorn	Acer platanoides	Kornelkirsche	Cornus sanguinea
Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Roter Hartnagel	Corylus avellana
Berg-Ahorn	Betula pendula	Haselnuß	Crataegus laevigata
Sand-Birke	Carpinus betulus	Zweigriif. Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Prunus avium	Eingrifflicher Weißdorn	Ligustrum vulgare
Wild-Kirsche	Quercus petraea	Gewöhnlicher Liguster	Lonicera xylosteum
Trauben-Eiche	Quercus robur	Heckenkirsche	Prunus spinosa
Stiel-Eiche	Salix alba	Schlehe	Salix purpurea
Silber-Weide	Sorbus aria	Purpur-Weide	Sambucus nigra
Mehlbeere	Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	Viburnum lantana
Eberesche	Tilia cordata	Wolliger Schneeball	Viburnum opulus
Winter-Linde		Gemeiner Schneeball	
Obstbäume in Sorten und andere		Wildrosen in Arten und andere	

### 4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
Vohburg a. d. Donau, den .....

.....  
Martin Schmid  
Erster Bürgermeister

.....  
Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Vohburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Vohburg a. d. Donau, den .....

.....  
Martin Schmid  
Erster Bürgermeister

.....  
Siegel

### STADT VOHBURG LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG "DÜNZING FLST. 208"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 19.09.2022

### Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner  
 Bauingenieure  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
 85276 Pfaffenhofen  
 Tel.: 08441 5046-0  
 Fax: 08441 504629  
 Mail info@wipflerplan.de