

1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Stadt Vohburg erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a, 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

Bebauungsplan Nr. 58 "Feuerwehr Menning"

als SATZUNG.

2. FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Feuerwehr
 - 2.2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2.3. Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 3.1. Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,6
 - 3.2. Zahl der Vollgeschosse zwingend: II (zwei Vollgeschosse)

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1. Baugrenze
- 4.2. Stpl Bauraum für Stellplätze
- 4.3. Ga Bauraum für Garagen
- 4.4. nur Einzelhäuser zulässig
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Hinweis zur Straßenraumgestaltung

6. Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 6.1. Dächer
- 6.1.1. First Die Hauptfirstrichtung hat in Längsrichtung der Gebäude zu erfolgen.
- 6.1.2. Dachform/-neigung: zulässig sind gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 25°. Ebenfalls zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5°. Flachdächer sind mind. extensiv zu begrünen.
- 7. Einfriedungen Einfriedungen der privaten Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände zulässig. Alle Einfriedungen sind sockellos mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit auszuführen. Vollflächig geschlossene Zäune sowie Mauern sind grundsätzlich unzulässig.

8. Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke). Ausgenommen hiervon sind Terrassen oder Flächen für Low-Fahrverkehr o. ä. (zum Ausschluss von Gefahrenwirkungen auf Wasser- und Bodenhaushalt).

9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- 9.1. Grünordnung allgemein
Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.
Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellung der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen.

9.2. Private Grundstücksflächen / Flächen für den Gemeinbedarf

Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum festgesetzt. Je 500 m² angefangene Fläche für den Gemeinbedarf wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum festgesetzt. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten (z. B. Thuja) sind nicht zulässig. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

- Grünfläche zur Ortsrandeingußung; Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzliegen, Gartenhäuschen, u.ä.) und Einfriedungen innerhalb der Flächen sind unzulässig.
Die Grünfläche ist als kräuterreiche Wiesenfläche (gebietseigene Saatgutmischung: Anteil Blumen 70%, Anteil Gräser 30%) anzulegen und als solche dauerhaft zu pflegen.
- zu pflanzender Baum; Standort ist geringfügig (bis maximal 5 m, parallel zur Grenze) veränderbar; zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- zu pflanzende Strauchgruppe zur Ortsrandeingußung; Jede Strauchgruppe ist zwei- bis dreireihig (in Abhängigkeit vom Flächenangebot bzw. Grenzabstand gem Art. 48 AGBGB), maximal 7,5 m lang bestehend aus jeweils mindestens 5 heimischen Sträuchern anzulegen.
Von den in der Planzeichnung festgelegten Standorten kann innerhalb der Grünfläche um bis zu 3 m abgewichen werden.
Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m²
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100

9.3. Erhaltung Gehölzbestand

Die nachfolgend zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltender Baum

10. Artenschutz

10.1. Baufeldräumung Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat eine Baufeldräumung außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. von Oktober bis Februar zu erfolgen. Falls die Räumung des Baufeldes außerhalb des o. g. Zeitraumes, d. h. zwischen März und September erfolgen soll, wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe getroffen werden müssen, welche vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.
Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. §44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

10.2. Beleuchtungsanlagen Störungsempfindliche Vogel-, Fledermaus- und Insektenarten sind bei der Konzeption der Beleuchtungsanlagen (v.a. Außenbeleuchtung) zu berücksichtigen: Verminderung der horizontalen und vertikalen Abstrahlung durch Abdeckungen und Abschirmungen, Verwendung von LED-Lampen (bevorzugt warmweiß), Einsatz von Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhren zur Reduktion von unnötiger Beleuchtung.

10.3. CEF-Maßnahme Für ein verloren gehendes Feldlerchen-Revier ist eines der in der saP beschriebenen Maßnahmen-Pakete anzuwenden. Um den Verlust von Schafstelzen-Lebensräumen (hier ein Revier) auszugleichen, sind ähnliche Maßnahmen wie für die Feldlerche angebracht. Die Maßnahmen für Feldlerche und Schafstelze können aufgrund derselben Lebensraumsprüche und guter Verträglichkeit der Arten auf der gleichen Fläche stattfinden.

3. HINWEISE

- 1. Hinweise durch Planzeichen
 - bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - bestehende Gebäude
 - Bebauungsvorschlag
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Parzellennummer
 - Höhenschichtlinien
 - aktuelle Kartierung - Bodendenkmäler (abweichend von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan) Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

- 2. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 3. Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- 4. Ver- und Entsorgung Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- 5. Landwirtschaftliche Immissionen Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts sowie an Wochenenden zu rechnen.
- 6. Wassersensibler Bereich Das Plangebiet liegt teilweise im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch ansteigendem Grundwasser. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes wird darauf hingewiesen, dass erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung der wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auitrieb gesichert werden.
- 6. Altlasten Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrunderunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem zuständigen Landratsamt und dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- 7. Ausgefertigt Vohburg, den

.....
Martin Schmid
Erster Bürgermeister

.....
Siegel

- 6. 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 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, den

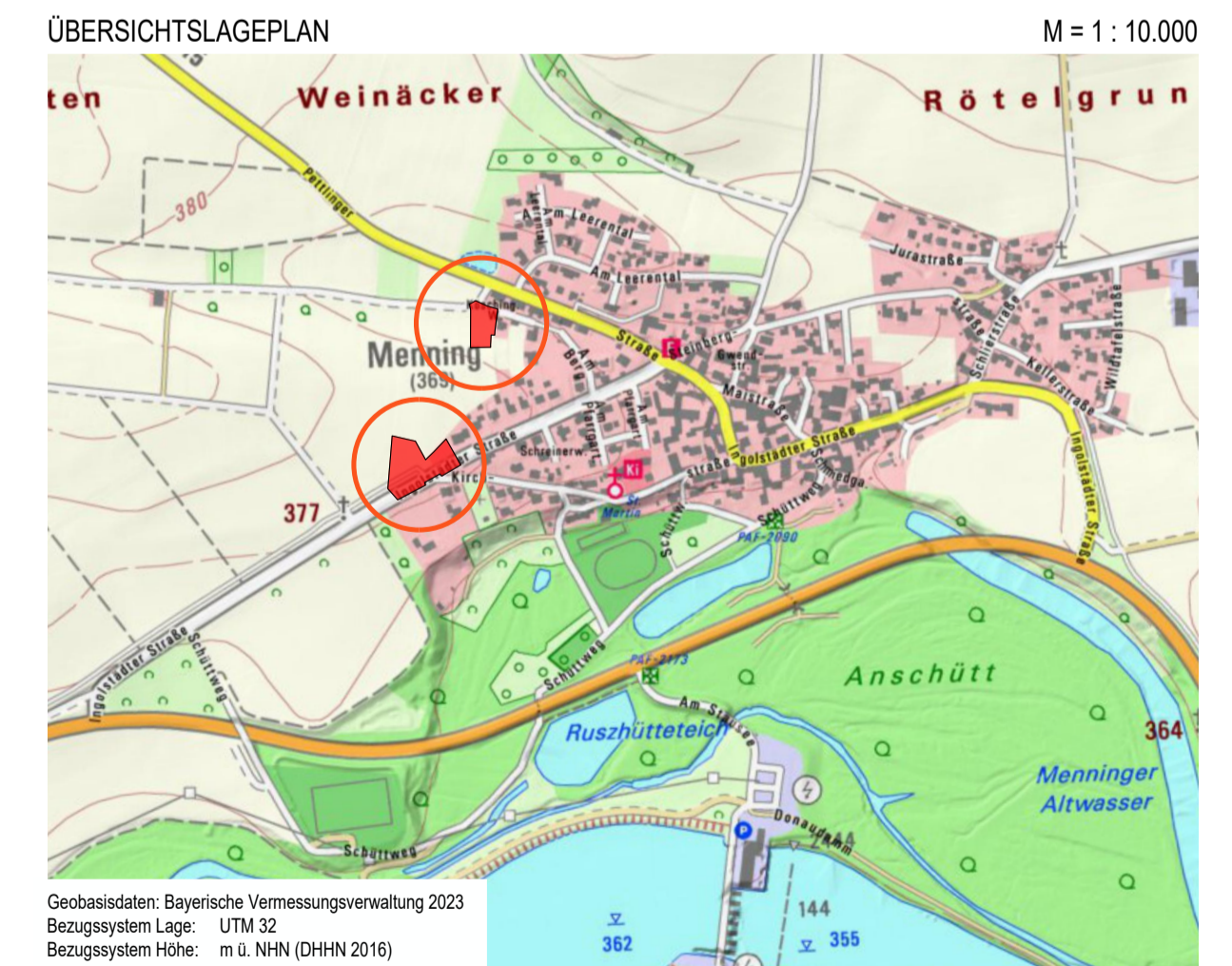
.....
Martin Schmid
Erster Bürgermeister

.....
Siegel

STADT VOHBURG
LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 58 FEUERWEHR MENNING

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 25.06.2024
WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de