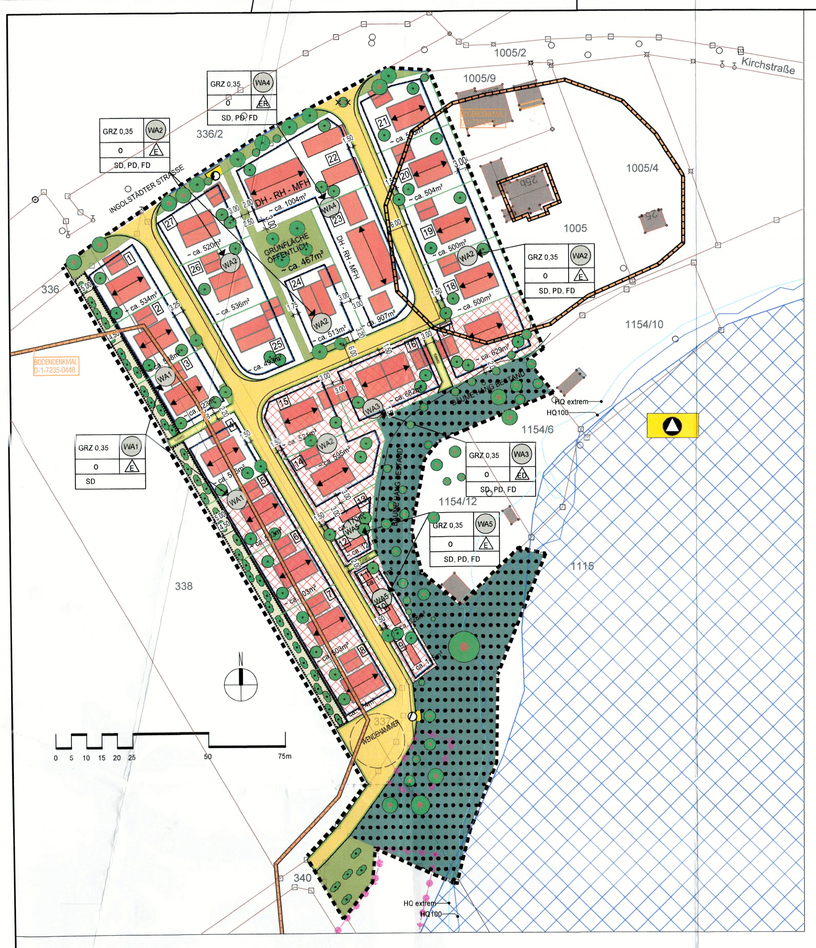


0 PLANZEICHNUNG M 1:1000

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN

Die Stadt Vohburg a.d.Donau erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9, 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) und
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr: 54
„Menning - Trübswetter-Garten" als Satzung

Mit beigefügt sind:

- Begründung in der letztgültigen Fassung
- Umweltbericht in der letztgültigen Fassung
- Eingriffs- und Ausgleichsplanung vom 26.10.2022 (INKA Freiraum Design)

- Geotechnischer Bericht vom 01.07.2021 (IMH Ingenieurges. für Bauwesen und Geotechnik mbH)
- Bericht zum Sickerversuch vom 24.11.2021 (IMH Ingenieurges. für Bauwesen und Geotechnik mbH)

- Bericht zur Untersuchung für Schallimmissionsschutz vom 11.08.2021 (IBN Bauphysik GmbH & Co.KG)
- Bericht zur Ermittlung des Außenlärmpegels vom 21.10.2021 (IBN Bauphysik GmbH & Co.KG)

- Plan zur Entwässerung über Hang vom 13.10.2022 (Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH)
- Vorplanung zur Erschließung vom 14.10.2022 (Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH)

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Juli 2022 (ÖFA - Georg Waeber)

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNEN UND TEXT

1.) Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2.) Art der baulichten Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs – BauGB)

WA1

2.1) Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2, WA3 und WA4) gem. § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind unzulässig

3.) Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage (§9 Abs.1 Br. 1 und Abs.3 des Baugesetzbuchs – BauGB)

GRZ 0,35

3.1) Maximal zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,35

WH

3.2) Wandhöhe als Höchstmaß in Metern:
WA 1 bis WA 3: WH 6,80M
WA 4: WH : 7,50M
WA 5 WH : 4,0M

Die Wandhöhe wird traufseitig gemessen und ist definiert von Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut bzw. Oberkante der Attika bei Flachdächern. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Hauptgebäude ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss.

3.3) Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss darf maximal 0,15 m über dem im Bereich des Grundstücks höchsten Niveau der Straßenachse der Erschließungsstraße liegen.

4.) Baugrenzen, Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbaus – BauGB)

4.1) Baugrenze
Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig

o

4.2) offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

E

Im WA1, WA 2 und WA 5 sind nur Einzelhäuser zulässig.
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

ED

Im WA3 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind maximal drei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

ER

Im WA4 sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal 8 Wohneinheiten begrenzt, je Doppelhaushälfte bzw. Reiheinhauseinheit ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

4.3) Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung der baulichen Anlagen entsprechend nebenstehendem Planzeichen

5.) Öffentliche Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1) Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der maximalen Straßenbreite
Ausführung mit Multifunktionsstreifen an gekennzeichneten Stellen

5.2) Öffentliche Verkehrsfläche: Fußweg

5.3) Straßenbegrenzungslinie

6.) Versorgungsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6.1) Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser (Pumpstation)

6.2) Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo)

7.) Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9Abs.4 BauGB u. Art.81 BayBO)

1.) Gestaltung baulicher Anlagen
1.1) Dächer

Dachform: WA1: Satteldach (SD)
WA2-5: Satteldach (SD) , Pultdach (PD), Flachdächer (FD)

Dachneigung: SD: max. 40° , PD: max. 15°, FD: max. 5°

Dächer von Garagen sind als Satteldächer oder Flachdächer auszuführen.
Die Neigung der Pultdächer ist für die Nutzung der Photovoltaik nach Süden oder Westen auszurichten.

Dachdeckung: rote, graue oder schwarze Dacheindeckungen. Flachdächer sind zu begrünen oder mit PV zu belegen.

Dachaufbauten: nur zulässig auf nordgerichteten Dächern und nur bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 35° Dachneigung. Die Länge der Dachaufbauten darf 50 % der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig.
Es sind Zwerchgiebel, Giebelgauben und Schleppdachgauben zulässig.
Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe.

Dacheinschnitte: Negative Dachgauben bzw. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig, diese sind auf allen Dachflächen erlaubt, solange die Gesamtdachfläche mit mind. 2/3 PV belegt werden kann.

DH / RH: Doppel- und Reihenhäuser sind mit derselben Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen.

1.2) Fassadengestaltung

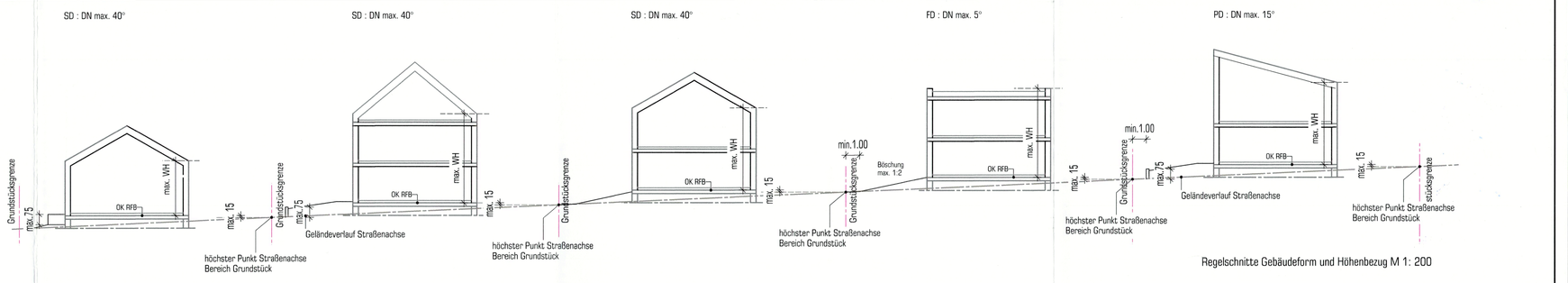
Die Fassaden der Hauptgebäude und Garagen sind zu verputzen oder mit Latten- oder Plattenmaterial zu verkleiden. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig in WA1-WA4 sind Baumstammhäuser. Fassadenbegrünungen und Photovoltaik-Module an der Fassade sind jedoch zulässig.

2.) Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen am Straßenverlauf, an der westlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 1-8 und entlang des Gringürtels am Hang sind mit einer Höhe von maximal 1,2 m über Geländeoberkante zugelassen. Eine Bodenfreiheit von 0,1 m über der Geländeoberkante ist zwingend einzuhalten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen in Form von Gabionen, Beton- oder Mauerwerksbauten sind nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind sichtbare Zaunsockel.

3.) Geländeveränderungen

Das Gelände darf maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgegraben werden.
An den Hauptgebäuden und Zufahren sind Aufschüttungen für einen höhengleichen Anschluss der Grundstücksfreiflächen an die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss zulässig.
Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu landwirtschaftlichen Flächen ist jedoch das natürliche Gelände in einer Breite von mindestens 1,0 m zu erhalten.



Regelschnitte Gebäudeform und Höhenbezug M 1: 200

Böschungen werden mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen. Dabei hat der Böschungsfuß bzw. die Böschungsoberkante einen Abstand von mindestens 1,0 m entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen und angrenzenden Baugrundstücken einzuhalten
Stützmauern sind innerhalb der Grundstücke mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 0,75 m zugelassen. Stützmauern müssen zueinander sowie entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Grundstücksflächen vor Stützmauern sind zu bepflanzen. Zur Herstellung ordnungsgemäßer Zufahrten sind Stützmauern in Zufahrtsbereichen auch an der Grenze und mit einer sichtbaren Höhe von über 0,75 m zulässig.

4.) Stellplatznachweis

Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Vohburg in der jeweils aktuell gültigen Fassung.
Vor den Garagen und Carports ist mind. Ein Stauraum von 5M herzustellen.
Für das WA5 sind abweichend von der Stellplatzsatzung nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit ausreichend.
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.)

5.) Nutzung regenerativer Energien

Alle Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mind. 2/3 mit Solar-/ oder Photovoltaikanlagen auszustatten. Ausgenommen sind alle nordgerichteten Dächer. Flachdächer sind entweder zu begrünen oder mit Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen zu belegen. Davon ausgenommen sind Flächen mit Dachterrassen.
Auf Sattel- und Pultdächern sind die Anlagen parallel zur Dachhaut anzubringen.

6.) Grünordnung

6.1) Allgemein
Alle privaten und öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen anzulegen; spätestens in der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode.
Weitere, über die nachfolgenden Festsetzungen hinausgehende Baum- und Strauchpflanzungen sind ausdrücklich zulässig.

6.2.) Private Grünflächen

6.2.1)
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

6.2.2)
Nicht bebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen, mit Ausnahme von Zugänge und Terrassen.
Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern sowie die Ausführung von Stein-, Kiesel und sonstigen Materialschüttungen in den Grünflächen sind nicht zulässig. Steingärten und Mineralische Mulchungen sind nicht zulässig.

6.2.3)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist entsprechend untenstehender Baumliste mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Es wird empfohlen, an den südlichen, waldnahen Grundstücken Pflanzgut nach den Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes zu verwenden.
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm (Abstimmung notwendig)

6.2.4)
Private offene PKW-Stellplätze Private offene PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu untergliedern. Dabei ist für 5 Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum in einen mindestens 2 m breiten Grünstreifen zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm (Abstimmung notwendig)

6.2.5)

Ortsrandeingrünung auf Privatflächen
Heckenpflanzung:
Private Grundstücke im Westen des Quartiers (Parzellen 1-8) sind mit einer 2-reihigen freiwachsenden gebuchtete Feldhecke zu begrünen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5x1,5m im Dreiecksraster. Es sind mindestens 3-5 Pflanzen einer Art und mindestens 3 verschiedene Arten zu pflanzen.

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellane	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Prunus spinose	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schw. Holunder

Pflanzqualität: Solitär 3xv mit Ballen 80-100

6.3) Öffentliches Grün

6.3.1) Öffentliche Grünfläche
Die öffentlichen Grünflächen im Quartier mit Baumpflanzungen sind mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 14 (Fränkische Alp) anzusäen.

Das Saatgut kann mit trockenem Sand, Sägemehl oder noch besser mit Sojaschrot auf 10g/m² (100 kg/ha) gestreckt werden. Damit wird eine gleichmäßige Aussaat der feinen Samen erzielt.

Die Pflege im ersten Jahr nach Aussaat ist dem Aufwuchs anzupassen. Unerwünschte Wildkräuter und Grassamen, die nach der Aussaat schneller auflaufen (Gänsedistel, Knötenich, Klettenlabkraut, Ackerfuchsschwanz usw.) sind zu entfernen.

Wenn diese beginnen, die empfindlichen Magerrasen-Keimlinge zu überwachsen, muss gemäht werden. Dies ist im ersten Jahr immer zu wiederholen, so oft die „Konkurrenten" überhandnehmen. Ab dem 2. Jahr nach der Ansaat kann die gewünschte Nutzung stattfinden.

Aussaattermin: Zwischen März und Ende Mai, oder von Ende August bis November. Ab dem 2. Jahr nach Ansaat wird die Wiese durch eine 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr gepflegt.

Die Schnitte müssen zwischen dem 15. Juni und dem 15. September erfolgen.

6.3.2) zu erhaltender Baum

6.3.3) zu fällender Baum

6.3.4) zu pflanzender Baum

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen im Baugebiet und in den gekennzeichneten Bereichen am Straßenrand, sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Hierfür sind nur heimische Laubbäumen oder Obstbäume zulässig.

Baumpflanzliste:

Bäume I. Ordnung	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Salix Alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Bäume II. Ordnung:	
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Bäume III. Ordnung:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualität: Hochstamm 3xv mit Drahtballen 18-20

6.4) Vorsorgender Bodenschutz

Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

7.) Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich der Strom- und Telefonleitungen, sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen

8.) Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Entwässerung:
Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.
Jede Parzelle erhält von Seiten der Stadt im Zuge der Erschließung einen Schmutzwasser-Kanalgrundstücksanschluss mit Revisionsschacht, für die Nutzung des Niederschlagswasser wird eine KombiZisterne mit Rückhaltung und gepufferter Ableitung in den Regenwasserkanal verbaut.

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu nutzen und mit einem Hauswasserwerk für die Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden.

Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Metalldächern darf nicht in den Regenwasserkanal und die öffentliche Versickerungsanlage eingeleitet werden.
Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken darf nicht in tiefer liegende Grundstücke abfließen (Versickerung oder Fassung und Ableitung auf eigenem Grundstück)

Hausdrainagen dürfen nicht am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, ein Anschluss an den Niederschlagswasser-(Regenwasser-) Kanal ist gestattet

C HINWEISE

1.) Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Flurstücksgrenze
- 1005/9 Flurstücksnummer, z.B.
- Gebäudebestand
- Gebäudevorschlag (Haupt- und Nebengebäude)
- Parzellennummer mit Angabe der Parzellengröße – ca. 523m²
- Parzellen mit Überschreitung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur Norm DIN 18005 im Nachtzeitraum (siehe Schallschutzgutachten)
- Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- Waldfläche
- Müllplatz (Nr. 18600045 ABuDIS)
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Bodendenkmäler (D-1-7235-0448 und D-1-7235-074)
- Biotope (Nr. 7235-0210-001 und 7235-0210-002)

2.) Planzeichnung
Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

3.) regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte vorrangig aus regenerativen Energiequellen erfolgen.

4.) Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswasser ist aufgrund der geringen Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens nicht möglich.
Anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken sind zu nutzen.
Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über die anliegende Böschung im Waldbereich versickert.
Eine Vorplanung zur Entwässerung des IB Ferstl liegt dem Bebauungsplan bei.

5.) Gründungsempfehlung

Für eine exakte Gründungsempfehlung zur Gründung von Bauwerken / Gebäuden ist für die einzelnen Parzellen eine Baugrundhauptuntersuchung nach DIN 4020 zur Klärung der Untergrundtragfähigkeiten, Bodenschichten und Konsistenzen erforderlich.

6.) Ver- und Entsorgung:

Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen

7.) Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen zwei Bodendenkmäler, deren Benehmen nicht hergestellt sind.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

8.) Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen; d.h. von 1.10. bis 28./29.02. des Folge-jahres. Falls die Rodung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen ausschließlich „insektenfreundliche" Lampen mit einem Spektralbereich > 400nm (z.B. LEDs) zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

9.) Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs – BauGB

9.1) Schallschutz
Auf den gekennzeichneten Parzellen überschreiten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 die zulässigen Werte für ein WA um bis zu 4 dB. Der Vergleich der Berechnungsergebnisse mit dem Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung für ein WA zeigt jedoch, dass auf dem gesamten Plangebiet keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten sind.

Die Bauwerber der gekennzeichneten Parzellen werden darauf hingewiesen, dass bei Planung und Ausführung der Wohngebäude ein Schall-schutzgutachten entsprechend des maßgeblichen Außenlärmpegels zu erstellen ist.

Das Gutachten von IBN Bauphysik vom 21.10.2021 stellt die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 dar. Zur Nachweisführung sind die Vorgaben und Werte aus dem Gutachten zu übernehmen.

Aussenwandöffnungen (Fenster, Türen) von zum Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen sind so zu organisieren, dass diese in Fassaden mit Beurteilungspegeln L < 45 dB liegen. Andernfalls sind fensterunabhängige und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Der Immissionsbeitrag aus Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) die im Geltungsbereich aufgestellt werden, muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Imissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN 45680:2013-09 zu beachten

4.2) Landwirtschaft
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 06.00 Uhr morgen bzw. nach 22.00 sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.
Die vorhandene Landwirtschaft genießt Bestandsschutz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen mögliche Minderung der Wohnqualität bildet keine Grundlage für eventuelle spätere Beschwerden

10.) Zugängleichkeit von DIN-Normen und Richtlinien

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Stadtbauamt der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm, Hauptplatz 18, 85276 Pfaffenhofen a.d Ilm zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __01.12.2021_ ortsüblich bekannt gemacht.

2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit intergriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __15.11.2021_ hat in der Zeit vom _09.12.2021___ bis __17.01.2022___ stattgefunden.

3. frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit intergriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom _15.11.2021__ hat in der Zeit vom _09.12.2021__ bis __17.01.2022___ stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit intergriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __23.05.2023__ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___05.06.2023___ bis _____16.08.2023____ beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit intergriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __23.05.2023__ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___05.06.2023____ bis ____05.07.2023_ öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Vohburg a.d.D. hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __19.09.2023___ den Bebauungsplan mit intergriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom _19.09.2023_____ als Satzung beschlossen.
Vohburg, den 21.09.2023

1. Bürgermeister Martin Schmid

7. Ausfertigung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus vorliegendem Planteil sowie einer Begründung mit _16_ Seiten und einem Umweltbericht mit _33__Seiten. Ausgefertigt:
Vohburg, den 21.09.2023

1. Bürgermeister Martin Schmid

8. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit intergriertem Grünordnungsplan wurde am 20.09.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 des Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Vohburg, den 21.09.2023

1. Bürgermeister Martin Schmid

STADT VOHBURG A.D. DONAU
LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D.ILM

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN
BP Nr. 54 " MENNING - TRÜBSWETTER-GARTEN"

Stand 19.09.2023

Übersichtslageplan M 1:2.500

PLANWERK Architekturbüro Roßbauer | Christian Roßbauer
Ulrichstraße 21 | 93326 Abensberg | fon +49.9443.90369.0 | fax +49.9443.90369.1 | mail@info-planwerk.de