

## PRÄAMBEL

Die Stadt Vohburg a. d. Donau erlässt aufgrund:

- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (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)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die

## Einbeziehungssatzung "Oberwöhr Flst. 1678/2" als Satzung.

Mit beigefügt sind:

- Begründung in der letztgültigen Fassung
- Überschreitungsnachweis für Bebauung der Grundstücke 1678 und 1678/2, Oberwöhr, in der Fassung vom 27.10.2023, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen an der Ilm
- Geotechnischer Bericht Vohburg, Waldstraße: Neubau eines Wohnhauses Flur-Nr. 1678/2 der Gemarkung Oberwöhr (Bericht-Nr. 230155-02), in der Fassung vom 08. Mai 2023, geändert am 11. Mai 2023, Ingenieurbüro Denninger GmbH, Wetzstetten

## 2 FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II (zwei) Vollgeschosse
  - Bezugspunkt für die Höhe Hauptgebäude  
Unterer Bezugspunkt für die Höhe Hauptgebäude ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss. Für die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss gilt als Mindestmaß 355,74 m ü. NHN und als Höchstmaß 356,04 m ü. NHN.
- Baugrenze, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)
  - Baugrenze  
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Terrassen und deren Überdachung sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
  - nur Einzelhäuser zulässig.  
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie

- Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)
  - Dachform: bei Hauptgebäuden sind nur gleichgeneigte Satteldächer zulässig.
- Einfriedungen: Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a des Baugesetzbuchs - BauGB)
  - Die nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des Hauptgebäudes herzustellen. Die neu zu pflanzenden Gehölze sind fachgerecht herzustellen, vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
  - Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern  
zulässig sind heimische Sträucher  
Innerhalb der Umgrenzung ist auf einer Gesamtlänge von mindestens 15 m eine einreihige Strauchhecke zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Strauchpflanzung darf abschnittsweise unterbrochen werden. Die Anlage einer Schnitthecke ist unzulässig.  
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm
- Geländeveränderungen  
Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung und Erschließung der Gebäude erforderlich sind. Darüber hinaus sind Aufschüttungen am Hauptgebäude für ebenerdige Zugänge sowie für einen höhengleichen Anschluss von Freisitzen und Terrassen an die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss zulässig. Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 2 : 1 (Länge : Höhe) auszubilden. Böschungunter- und -oberkante müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden Grundstücken einhalten. Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1,0 m über Oberkante Gelände (Ansichtshöhe) zulässig. Sie müssen zu angrenzenden Grundstücken einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Im Bereich von Zufahrten sind Stützmauern auch entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.
- Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 des Baugesetzbuchs - BauGB)  
Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden.

- Sonstige Festsetzungen
  - Maßzahl in Metern, z.B. 3 m

## 3 HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen
  - bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 1354/7
  - Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
  - Gehölzbestand
  - Hochwassergefahrenfläche HQ100 der Ilm
  - Bodendenkmal  
D-1-7235-0438 "Siedlung vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung."  
Aufgrund bekannter Bodendenkmäler im Plangebiet bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) Bodeneingriffe jeglicher Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Die anfallenden Kosten für archäologische Ausgrabungen sind vom Grundstückseigentümer selbst zu tragen.
- Hochwassergefahrenfläche HQextrem (seltenes Hochwasserereignis), wassersensibler Bereich  
Das Plangebiet ist von der Hochwassergefahrenfläche HQextrem betroffen und liegt im wassersensiblen Bereich. Es ist daher mit der Betroffenheit bei Extremhochwasser und hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- Immissionen: Auf die Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher gelegener landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, wird hingewiesen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelastungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr von 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen. Die ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.
- Artenschutz - Zeitliche Beschränkung Gehölzfällung: Gehölzfällungen dürfen lediglich außerhalb der Brutzeit von Vögeln (zwischen 1.10. und 28.02.) durchgeführt werden. Sofern die Gehölzfällung zwingend innerhalb der Brutzeit von Vögeln durchgeführt werden muss, kann diese nur erfolgen, wenn vorab durch einen fachkundigen Gutachter bescheinigt wurde, dass keine gehölzbrütenden Vogelarten vorhanden sind. Das Gutachten ist vor der Gehölzfällung der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.
- Alltlasten: Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Alltlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Alltlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen umgehend zu informieren.
- Grenzabstände Bepflanzung: Auf die Einhaltung von Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) sowie die in Art. 50 genannten Ausnahmen vom Grenzabstand wird hingewiesen.
- Ausgleichsfläche: Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Ausgleich in Höhe von 650 WP (Wertpunkten) erforderlich. Der Ausgleichsbedarf wird durch den Ankauf von Ökopunkten der ÖkoAgentur Bayern gedeckt.  
*Hinweis: der Nachweis ist vor Satzungsbeschluss vertraglich zu führen. Nach Rücksprache mit der ÖkoAgentur Bayern werden die erforderlichen Wertpunkte bis Ende März 2024 für dieses Vorhaben gesichert.*
- Stellplatzsatzung: Die aktuelle Satzung der Stadt Vohburg a. d. Donau über die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Ablöseverträge für Kraftfahrzeugstellplätze ist zu beachten.

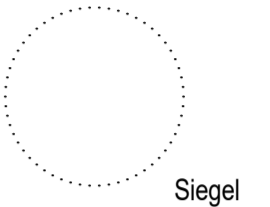
## 4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 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 und zusätzlich im Internet veröffentlicht.
- Die Stadt Vohburg a. d. Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

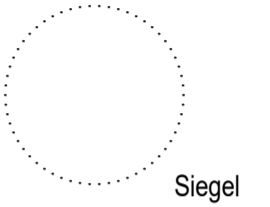
Stadt Vohburg a. d. Donau, den .....

.....  
Martin Schmid, Erster Bürgermeister



- Ausgefertigt  
Stadt Vohburg a. d. Donau, den .....

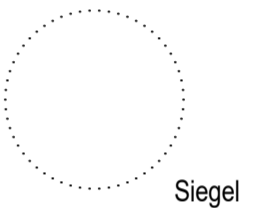
.....  
Martin Schmid, Erster Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung 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.

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

.....  
Martin Schmid, Erster Bürgermeister

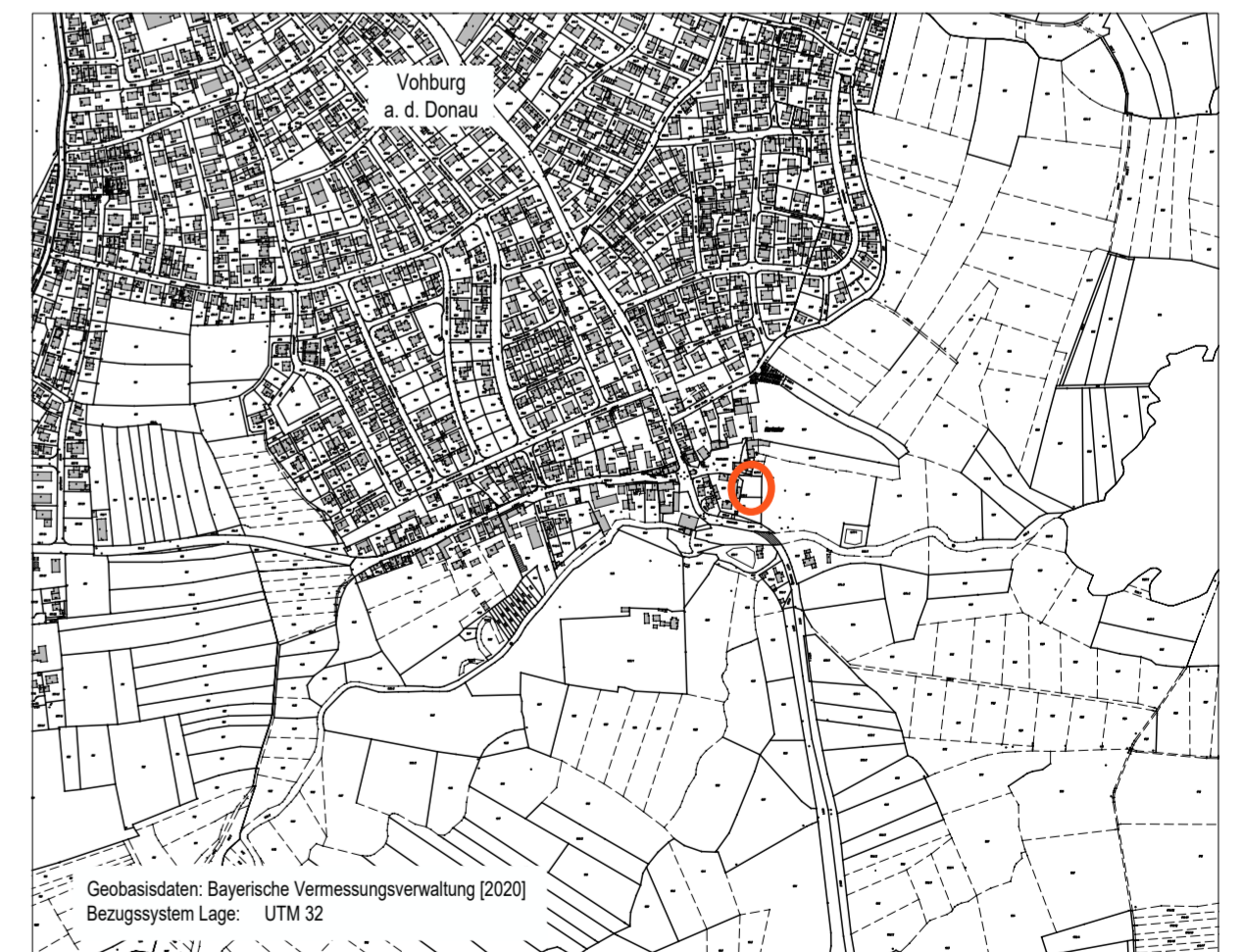


## STADT VOHBURG A. D. DONAU LANDKREIS PFAFFENHOFEN A. D. ILM

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG "OBERWÖHR FLST. 1678/2" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 16.01.2024

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

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

Proj.Nr.: 1092.098