

BEBAUUNGSPLAN NR. 48

"ROCKOLDING SÜD-OST"



1. PLANZEICHNUNG

Bezeichnung: Projekt 1002_0444_Bauabwägung2_Bebauungsplan1002_0444_BP_20200401.dwg
Gezeichnet: M. Schmid
Geprüft: M. Schmid
M 1:1.000

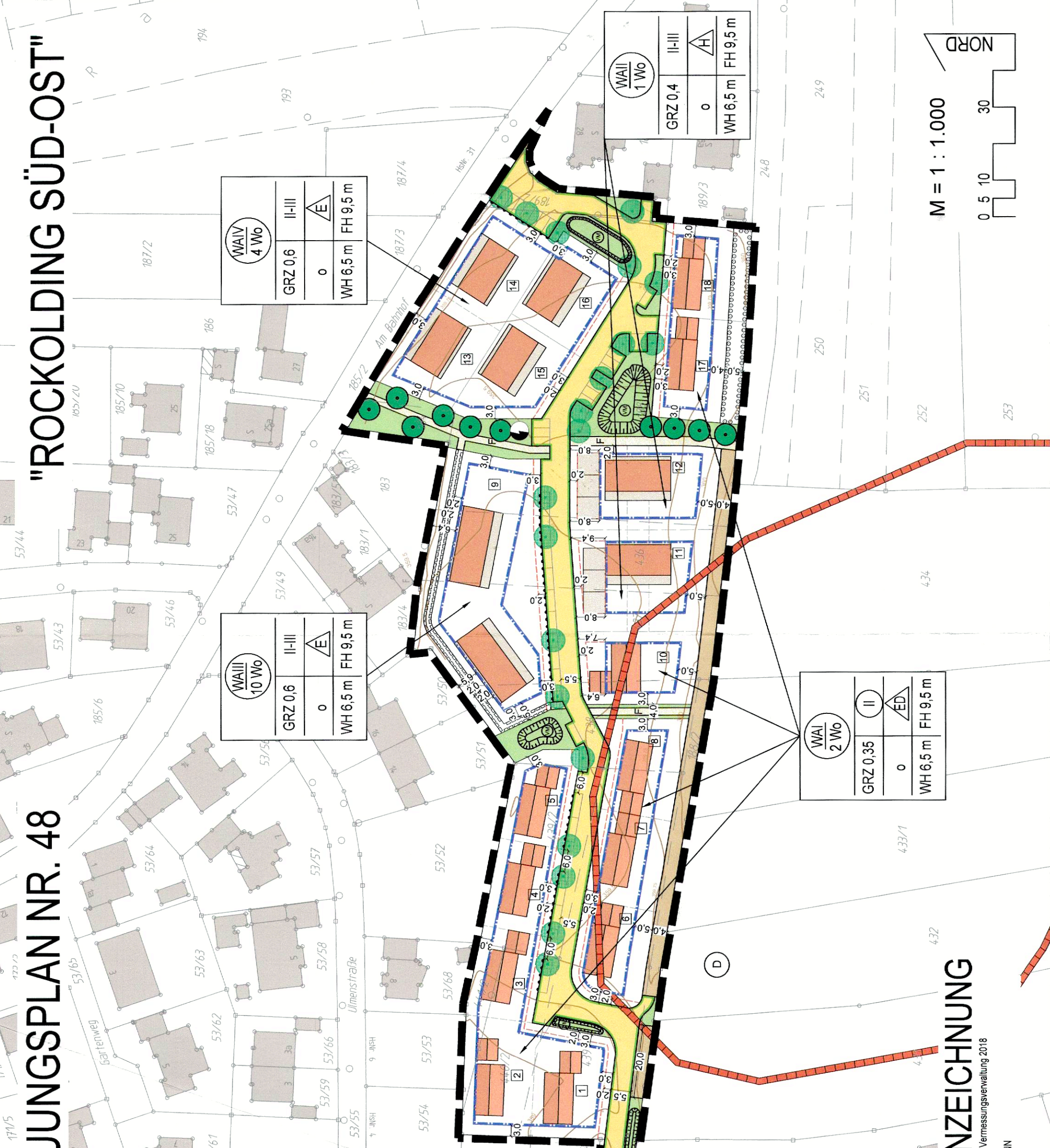
PRÄAMBEL

Die Stadt Vohburg erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a, 8, 10 und 13b des Baugesetzbuchs (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Verordnung über die saubere Nutzung der Grundstücke (BauNO) und
- der Planeneinordnung (PlanZV) in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den
Bebauungsplan Nr. 48 "Rockolding Süd-Ost" als Satzung.

Begünstigt ist:
- Eine Begründung in der satzungsgemäßen Fassung
- die Voruntersuchung zur speziellen architekturtechnischen Prüfung (sEP) zum Bebauungsplan Nr. 48 "Rockolding Süd-Ost", Stadt Vohburg a.d. Donau, Landkreis Pfaffenhofen in der Fassung vom 07.08.2017, WipflerPLAN Pfaffenhofen

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNO) mit ökonomischer Kennziffer I
- Ernteausbau sind max. 2 Wohnheiten zulässig
- Doppelausbauteile ist max. 1 Wohnheiten zulässig
- Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNO) mit ökonomischer Kennziffer II
- Hausgruppen-Gebäude ist max. 1 Wohnheiten zulässig
- Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNO) mit ökonomischer Kennziffer III
- Einzelhaus sind max. 10 Wohnheiten zulässig
- Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNO) mit ökonomischer Kennziffer IV
- Einzelhaus sind max. 4 Wohnheiten zulässig
- Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNO zulässigen nicht störtenden Handwerksbetriebe sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Betriebsgewerbetriebs, sonstigen nicht störtenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Getriebetriebe sowie Tankstellen sind unzulässig
- Mäß der baulichen Nutzung und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB)
maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,4
- Zahl der Vollgeschosse zuzüglich: II (zwei Vollgeschosse)
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß:
mindestens II (zwei Vollgeschosse) und maximal III (drei Vollgeschosse)
Das dritte Vollgeschoss ist als "Terrassengeschoss" auszubilden. Das "Terrassengeschoss" darf sich über maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses erstrecken und ist an den nicht angebauten Seiten um mind. 0,6 m von den Außenwänden des darunterliegenden zweiten Vollgeschosses einzurücken.



1. PLANZEICHNUNG

Bezeichnung: Projekt 1002_0444_Bauabwägung2_Bebauungsplan1002_0444_BP_20200401.dwg
Gezeichnet: M. Schmid
Geprüft: M. Schmid
M 1:1.000

PRÄAMBEL

Die Stadt Vohburg erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a, 8, 10 und 13b des Baugesetzbuchs (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Verordnung über die saubere Nutzung der Grundstücke (BauNO) und
- der Planeneinordnung (PlanZV) in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den
Bebauungsplan Nr. 48 "Rockolding Süd-Ost" als Satzung.

Begünstigt ist:
- Eine Begründung in der satzungsgemäßen Fassung
- die Voruntersuchung zur speziellen architekturtechnischen Prüfung (sEP) zum Bebauungsplan Nr. 48 "Rockolding Süd-Ost", Stadt Vohburg a.d. Donau, Landkreis Pfaffenhofen in der Fassung vom 07.08.2017, WipflerPLAN Pfaffenhofen

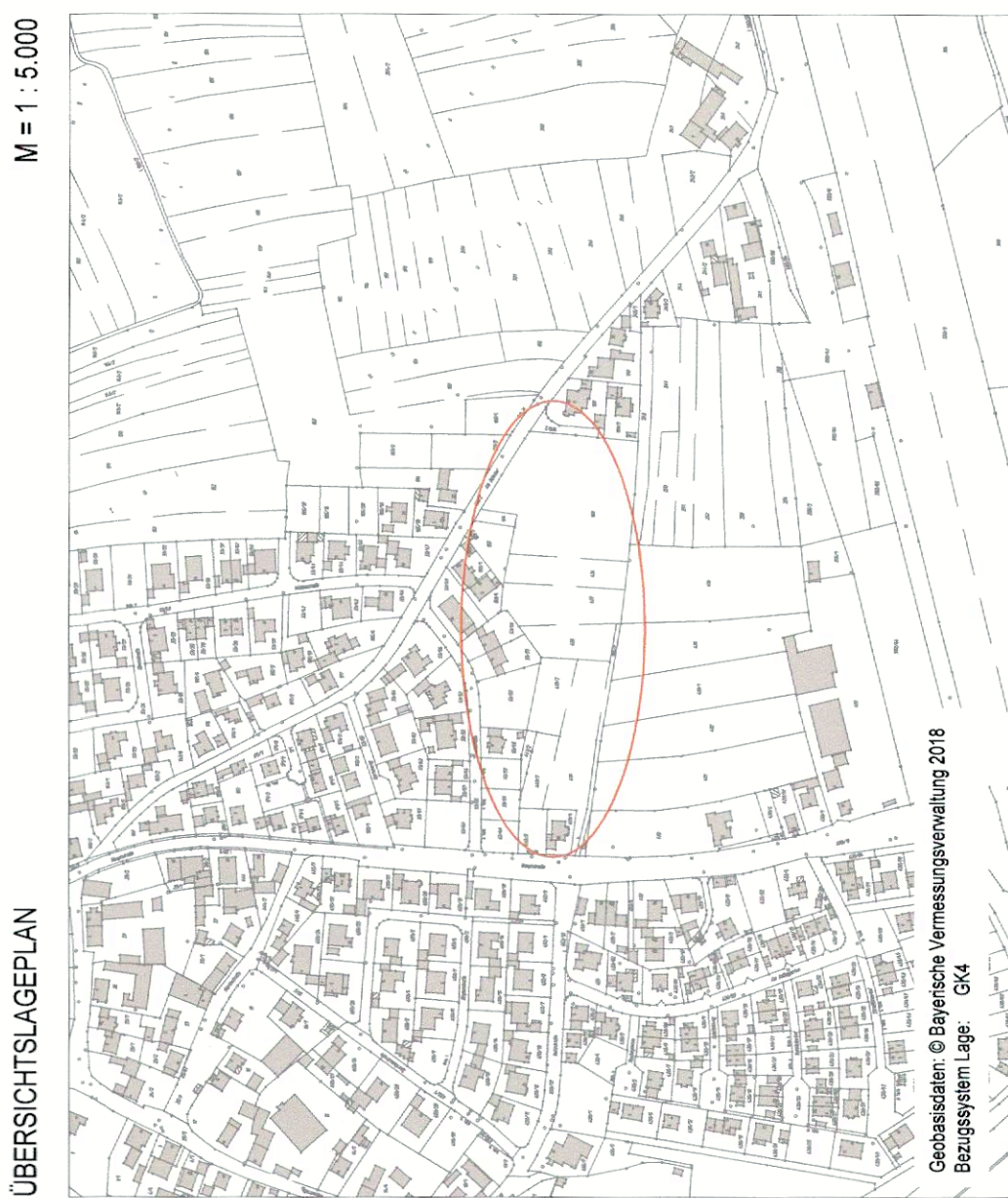
2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNO) mit ökonomischer Kennziffer I
- Ernteausbau sind max. 2 Wohnheiten zulässig
- Doppelausbauteile ist max. 1 Wohnheiten zulässig
- Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNO) mit ökonomischer Kennziffer II
- Hausgruppen-Gebäude ist max. 1 Wohnheiten zulässig
- Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNO) mit ökonomischer Kennziffer III
- Einzelhaus sind max. 10 Wohnheiten zulässig
- Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNO) mit ökonomischer Kennziffer IV
- Einzelhaus sind max. 4 Wohnheiten zulässig
- Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNO zulässigen nicht störtenden Handwerksbetriebe sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Betriebsgewerbetriebs, sonstigen nicht störtenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Getriebetriebe sowie Tankstellen sind unzulässig
- Mäß der baulichen Nutzung und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB)
maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,4
- Zahl der Vollgeschosse zuzüglich: II (zwei Vollgeschosse)
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß:
mindestens II (zwei Vollgeschosse) und maximal III (drei Vollgeschosse)
Das dritte Vollgeschoss ist als "Terrassengeschoss" auszubilden. Das "Terrassengeschoss" darf sich über maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses erstrecken und ist an den nicht angebauten Seiten um mind. 0,6 m von den Außenwänden des darunterliegenden zweiten Vollgeschosses einzurücken.

- Hinweise durch Planzeichen
1. bestehende Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer: z.B. 880/2'
Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
Gebäudevorsprung (Haupt- und Nebengebäude)
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen mit Parzellenummer
Bodenkennlinie D1-7235-0340 "Siedlung von- und fünfgeschichtlicher Zerstörung"
Für bodenreife, gelber Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine dekmatriarchische Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSOG notwendig, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.
Verkehrsmittelmöbel
Höhenkonturen des vorhandenen Ugeländes mit Angabe der Höhen in m ü. NN (0,25 m Raoler), z.B. 375 m ü. NN
vorgeschlagene Fuß-/Radweg
öffentliche Stellplätze bzw. Pflanzflächen
Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Transformatorstation
Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur befristet geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Die Versiegelung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
Niederschlagswasser
Für eine erdunabhängige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erdunabhängige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserabfuhrverordnung - NMFV), die hierzu eingefügten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TREKVG) und das Anleitblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur erdunabhängigen Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erdunabhängige Versickerung primär eine flächenspezifische Versickerung voraussetzt.
Die NMFV ist nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbau des wasserrechtlichen Verfahrens durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.
Wassersensibler Bereich
Das Plangebiet liegt vollständig im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserstand in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch ansteigendem Grundwasser.
Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes wird darauf hingewiesen, dass erforderliche Grundwasserabhebungen zur Bauwerkerrhaltung der wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzuziehen. Eine Grundwasserabhebung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.
Es dürfen auf keinen Fall wassergründende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Keller sollen wasserdicht ausgeführt und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
Altlasten
Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdächtige bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen 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.
Ver- und Entsorgung
Alle Vorhaben sind vor Bezug auf die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
Landwirtschaftliche Immissionen
Bedingt durch die Ortslage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen auch rechts sowie an Wochenenden zu rechnen.
Stellplatzanzahl
Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Vohburg in der jeweils aktuell gültigen Fassung.
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenabwägungsplan einzureichen, der mindestens die Vorgaben der Bauordnungsverordnung enthält (§ 9 Abs. 3 Nr. 3, 12 und 15 BauVO).
- Hinweise durch Planzeichen
1. Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, Dachneigung und -abdeckung zu versehen. Dies gilt auch für zusammenhängende Garagen und Nebengebäude.
Fassadengestaltung
Die Fassaden der Wohngebäude sind zu verputzen. Ebenfalls zulässig sind Holverkleidungen. Gralle oder leuchtende Farben (RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2007, 3024, 3025, 6032, 6037 und 6038) sowie stark reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltungen nicht zulässig.
Einfriedigungen
Einfriedigungen sind mit einer Höhe von maximal 1,2 m über Oberkante Gebäude zulässig. Eine Bodenfreiheit von 0,1 m über der Einfriedigung ist zu gewährleisten. Vollständig geschlossene Einfriedigungen in Form von Gabionen, Beton- oder Mauerwerksteinen sind nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind schmale Zaunsoolen.
Gebäudeveränderungen
Die Gebäude dürfen zum Niveau der Grundstücksgrenzen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeschüttet oder abgegraben werden. Darüber hinaus sind Ausbuchtungen an den Hauptgebäuden für einen höhenangepassten Anschluss der Grundstücksabstände an die Oberkante Freigangflächen (OK FFB) im zugespitzten Winkel zulässig.
Eingangsbereich
Eingangsbereiche sind mit einem Mindestmaß an öffentlichem Verkehrsflächen sowie zu niedriger gelegenen Baugrubenflächen an das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,0 m zu erhalten.
Stützmauern
Stützmauern werden mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen. Sie müssen zueinander sowie entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Die Grundstücksflächen vor der Abschneidung von Geländeveränderungen gegenüber angrenzender Baugrubenflächen sind Stützmauern auch entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.
Zur Herstellung ordnungsgemäßer Zufahrten sind Stützmauern auch mit einer Ansichtshöhe von über 1,0 m zulässig.
Gartenordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
Gartenordnung allgemein
Die Herstellung der unter 10.2 Öffentliches Grün festgesetzten Maßnahmen ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Arbeiten und der Höhe der festgesetzten Maßnahmen spätestens eine Vegetationsperiode nach Bauprüfung bzw. Inbetriebnahme der Gebäude zu erfolgen.
10.2 Die unter 10.2 und 10.3 festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen und vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und darauf zu unterhalten. Ausgereifte Pflanzungen sind durch heimische Laubbäume bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
10.2 Öffentliches Grün
10.2.1 öffentliche Grünfläche:
Die öffentliche Grünfläche ist als Wiesentfläche anzulegen.
10.2.2 zu pflanzender Baum:
Zulässig sind heimische Laubbäume oder Obstbäume (regionaltypische Sorten).
Die Pflanzung ist so zu planen, dass die Pflanzung im Falle der Verdrängung durch andere Arten im Falle der Ausbreitung einnehmende Anzahl an Bäumen in Bäumen ist dabei zwingend zu berücksichtigen.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 15-18 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
10.2.3 zu pflanzender Baum (Blaugrasbäume):
Bei allen Baupflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaften Luft- und wasserundurchlässigen Beleg versehen Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungplanung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche um bis zu 3 m abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend zu berücksichtigen.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 15-18 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
10.3 Privates Grün
10.3.1 Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen:
Es sind drei heimische Laubbäume oder Obstbäume (regionaltypische Sorten) zu pflanzen.
Die Pflanzung ist so zu planen, dass die Pflanzung im Falle der Verdrängung durch andere Arten im Falle der Ausbreitung einnehmende Anzahl an Bäumen in Bäumen ist dabei zwingend zu berücksichtigen.
Mindestqualität Obstbaum: Hoch- oder Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
10.3.2 Private Grundstücksflächen
Im WAI, WAI II und WAI III ist angefangene 300 m² private Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Die innerhalb der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Pflanzungen können hierzu angeordnet werden.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 15-18 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hoch- oder Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
10.3.2.2 Im WAI III ist angefangene 200 m² private Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen.
Unerlaubte Flächen sind fluchtig mit einer mindestens 20 cm hohen, durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen. Für Straumpflanzungen ist eine Substratschicht von mindestens 40 cm, für Baumplanzungen von mindestens 80 cm vorzusehen. Im Bereich Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 15-18 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hoch- oder Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
10.3.3 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestaltenden Gesichtspunkten zu gestalten. Nahegelegenen (heimlich oder freizichtend) sind nicht zulässig
- Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 des Baugesetzbuchs - BauGB)
Ständige Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich der Strom- und Telefonleitungen, sind vornehmlich anderer gesetzlicher Regelungen unterworfen zu sein.
Verkehrsmittelmöbel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
öffentlicher Wirtschaftsweg
Bekleidung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 des Baugesetzbuchs - BauGB)
Die von Dach- und Baugrubenflächen anfallende anverweilende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.
Sonstige Festsetzungen
Mit Geh- und Leinwandwegen zugunsten der Allgemeinheit zu befestigende Fläche
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen. Von dieser Umfassung ausgenommen sind Anlagen einschließlich ihrer Zufahrten.
Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
Garagenzufahrten ist ab der straßenbegrenzten Grundstücksfläche ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Stauraume dürfen nur nicht oder nicht weniger als 5,0 m Abstand eingehalten werden. Eine Einleitung zum angrenzenden nachbarnlichen Stauraum ist ebenfalls nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO sind mit einer Grundfläche von max. 10,0 m² je Grundstücksteil zulässig.
Maßstab in Metern, z.B. 5,0 m
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

- VERFAHRENSVERMERKE
(Verfahren gemäß § 13b BauGB)
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.01.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2019 ordentlich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2018 hat in der Zeit vom 23.01.2019 bis 27.02.2019 stattgefunden.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2018 hat in der Zeit vom 22.01.2019 bis 24.02.2019 stattgefunden.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2019 bis 02.12.2019 beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2019 bis 02.12.2019 öffentlich ausgestellt.
Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 24.03.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.09.2019, geändert den 24.03.2020 als Satzung beschlossen.
Stadt Vohburg, den 24.03.2020
M. Schmid
Erster Bürgermeister
Ausgefertigt
Stadt Vohburg, den 24.03.2020
M. Schmid
Erster Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.03.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ordentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedemorts Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Stadt Vohburg, den 24.03.2020
M. Schmid
Erster Bürgermeister

STADT VOHBURG LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D.DILM BP NR. 48 "ROCKOLDING SÜD-OST"



ENTWURFSVERFASSTER:
Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Vermessungsingenieure
Erchebungsträger
Hohenwarter Straße 124
91074 Vohburg
Tel. 08441 504620
Fax: 08441 504629
Mail: ue@wipflerplan.de
Proj.Nr.: 1092_064
PFAFFENHOFEN, DEN 17.09.2019
GEÄNDERT AM 24.03.2020
KREISLANDTAG PFAFFENHOFEN A.D.DILM
VERMESSUNGSAMT PFAFFENHOFEN A.D.DILM