

JOACHIM THIEL Dipl. Ing. univ  
TRIXI WERNER Dipl. Ing. univ

PLANUNGSBURO FÜR  
STADTENTWICKLUNG

8000 München 40 Hohenzollernstr. 113 089/2712389 o. 2716569



S T A D T

V O H B U R G   A N   D E R   D O N A U

B E B A U U N G S P L A N   N R .   3   :

( 5. A N D E R U N G )

" S C H U L G R U N D S T Ü C K E -

- H E R Z O G - A L B R E C H T - P A R K "

Die Stadt Vohburg an der Donau erläßt aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen

- des Art. 28 Abs.2 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland (GG)
- der §§ 1 Abs.1, 2 Abs.1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanZV)
- des Art. 11 Abs.2 der Verfassung für den Freistaat Bayern
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen verbindlichen Bauleitplan unter der Bezeichnung "Schulgrundstücke / Herzog-Albrecht-Park" (Nr. 3) in dieser, jetzt zum 5. mal geänderten Fassung als **Satzung**

## I. HINWEISE

### 1. Grundstücke




- \_\_\_\_\_ bestehende Grundstücksgrenzen
- neu festzulegende Grundstücksgrenzen
- x— aufzuhebende Grundstücksgrenzen

### 2. Baukörper


-  bestehende Baukörper
-  vorgeschlagene Baukörper

## II. FESTSETZUNGEN



### 1. Geltungsbereichsgrenzen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des verbindlichen Bauleitplanes
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
-  Abgrenzung von unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten innerhalb des Baugebietes
- Grenze des mit dieser Änderung abgeteilten Teiles des Bebauungsplanes (jetzt zu Nr. 12 Vohburg-Ost)

### 2. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (im Sinne von § 4 BauNVO). Zulässig sind Wohngebäude, ferner der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Gaststätten, sowie nichtstörende Gewerbebetriebe
- Mi Mischgebiet (im Sinne von § 6 BauNVO). Vorgesehen als Standort für ein Mehrzweckgebäude (Vereinshaus mit Bewirtschaftung, Versammlungs- u. Sportstätten)
-  Gemeinbedarfsfläche Schule

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- E + D ... Erdgeschoß mit auszubauendem Dach (Kniestock)  
II .....zwei Vollgeschosse (s. BayBO Art.2 Abs.4)
-  ..... Geschoßflächenzahl (lt. § 20 BauNVO)
-  ..... Baumassenzahl (lt. § 21 BauNVO)
- 0.25 ..... Grundflächenzahl (lt. § 19 BauNVO)

### 4. Bauweise

- 0 ..... offene Bauweise
-  ..... nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



## 5. Baugrenzen

- - - - - Baugrenze, eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen (im Sinne von Art. 6.3. Satz 7 BayBO) ist zulässig

## 6. Gewerbebauten

### 6.1. Baukörper

- Anzustreben sind einfache, klare und harmonisch proportionierte Baukörper

### 6.2. Fassaden

- Die Fassadenflächen sind weiß, gebrochen weiß, oder in Pastellfarben zu halten; grelle Farben sind keinesfalls zulässig. Sockel dürfen farblich nicht abgesetzt werden.
- Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden, oder durch senkrechte Teilung zu gliedern. Die Anzahl unterschiedlicher Fensterformate soll möglichst gering sein.

### 6.3. Dächer

- Zulässig sind geneigte Dächer bis zu 12° und Flachdächer

- Oberflächenmaterialien: Titanzinkblech, oder im Erscheinungsbild ähnliche Falzblecheindeckungen, Wellplatten u. andere farblich zurückhaltende, graugrundige, Baustoffe. Schabig und behelfsmäßig wirkende Eindeckungen, z.B. mit Teerpappen o.ä., sind unzulässig. Flachdächer dürfen begehbar sein (Plattenbeläge) und als Terrassen oder Dachgärten, nicht aber als Lagerflächen, genutzt werden; nichtbegehbare Flachdächer sind mit Kies zu schütten, oder zu begrünen.

### 6.4. Einfriedungen

- Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (einschl. Fuß- und Radwegen) sind als einfache Eisengitterzäune aus senkrechten Stäben in einer maximalen Höhe von 1.40m auszuführen. Sie sind grau, dunkelblau, dunkelgrün, oder in Pastelltönen zu streichen; grelle Farben sind unzulässig. Beton- oder Mauersockel dürfen maximal 0.50 m hoch sein. Die Hinterpflanzung mit hochwachsenden Laub-, oder Nadelhecken ist zulässig (siehe aber 8.1).

## 6.5. Grünumgriff

- insgesamt ist je angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger, höchstammiger heimischer Laubbaum zu pflanzen (verbindliches Pflanzgebot gem § 176 BauGB)
- insgesamt müssen mindeten 20% der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben und gärtnerisch gestaltet werden.
- Den Baueingabeplänen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen (M 1:200)
- Zur Bepflanzung sind heimische Laubgehölze zu verwenden, verwenden (siehe Auflistung, Anhang)

## 6.6. Sonstiges

- Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen. Signalfarben sind unzulässig.
- Abfallbehälter sind in den Gebäuden, oder in ummauerten Müllboxen, die in die Einfriedung oder Bepflanzung zu integrieren sind, unterzubringen.
- Parkplätze sind, in für die angestrebte Nutzung ausreichender Zahl, auf dem Grundstück nachzuweisen.

## 6.7 Lagerplatz



Lagerfläche. Gesichtspunkte des Gewässer- und Naturschutzes sowie die einschlägigen Vorschriften sind zu beachten. Die Anlage ist umfassend einzugrün, so daß sie nicht einzusehen ist und die Ortseinfahrt optisch nicht beeinträchtigt.

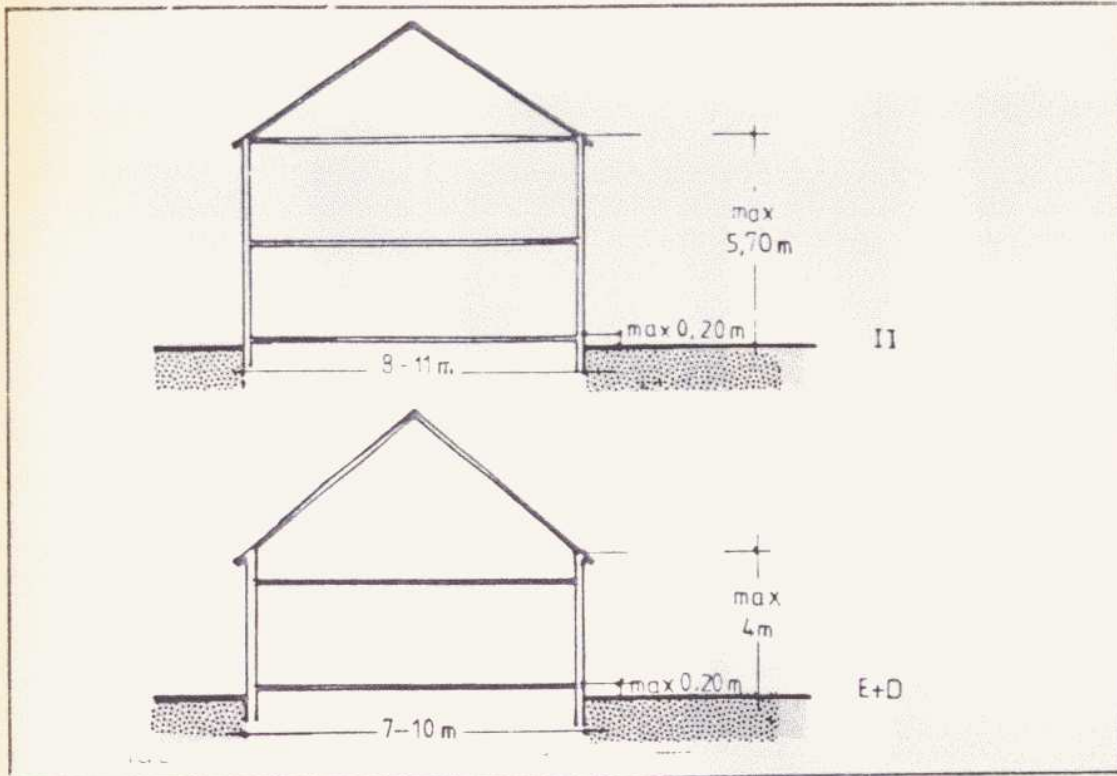


## 7. Wohngebäude

### 7.1. Baukörper

- Anzustreben sind einfache, klare und harmonisch proportionierte Baukörper in ausgeprägter Längsrichtung. Breitgelagerte Baukörper ("Kulissenhäuser") sind unzulässig.

### 7.2. Schnittfestsetzungen



- Die Baugrundstücke sind auf Straßenniveau aufzuschütten
- Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

### 7.3. Fassaden

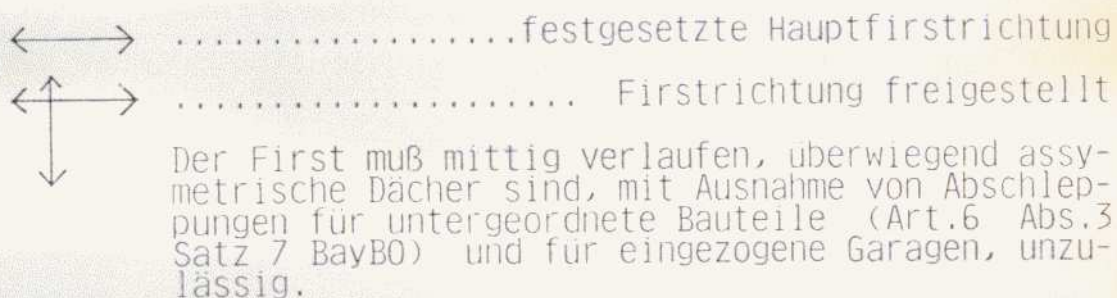
- Die Außenflächen sind in Ziegelsichtmauerwerk oder als verputzte oder gestrichene Mauerflächen auszuführen. Giebeldreiecke und Dachgauben können auch holzverschalt werden.
- Verputzte Mauerflächen sind in gebrochenem Weiß oder in Pastellfarben zu halten; verschiedene Farben sind nur zulässig, soweit sie Ton in Ton aufeinander abgestimmt sind. Grelle Farben sind keinesfalls zulässig. Sockelbereiche dürfen farblich nicht abgesetzt werden. Es sind Mineralputze zu verwenden.
- Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden, oder durch senkrechte Teilung zu gliedern. Die Anzahl unterschiedlicher Fensterformate ist möglichst gering zu halten. Ungeteilte Glasflächen über 0,75 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig. Fenster und Türen sind in hellem Holz in handwerklicher Ausführung ohne rustikale Ziermuster zu fertigen und naturfarben zu belassen, oder weiß oder pastellfarben zu streichen. Stock und Flügel dürfen farblich voneinander abgesetzt werden. Fenster- und Türöffnungen dürfen nur dergestalt miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein Rechteck bilden.

Maueröffnungen für Fenster und Türen sind nur bis zu einer Breite von 1.50m zulässig, sonst ist ein feststehender senkrechter Rahmenpfosten auszubilden.

- Loggien und kragende Balkone dürfen nicht mehr als 3 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen und nicht über Ecken greifen. Größere Balkone sind als aufgeständerte, vor die Häuser gestellte, feingliedrige, Konstruktionen aus Holz oder Metall gestattet. Geländer sind aus senkrechten Holz- oder Metallstäben zu arbeiten und farblich auf die Fassade abzustimmen. Zier- und Schnitzformen sind unzulässig. Für Loggien sind auch massive Brüstungsmauern möglich.

#### 7.4. Dächer

- Dachformen / Die Dächer sind als gleichgeneigte Satteldächer auszubilden; kleine Krüppelwalme sind möglich. An Eckgrundstücken sind Zwerchgiebel gestattet.



- Dachneigungen : ..... E + D : 42 - 45  
 ..... II : 35 - 38

(Doppelhaushälften dürfen nur mit identischer Dachneigung und Traufhöhe errichtet werden)

- Dachüberstände traufseits max 0.50m, am Ortsgang max 0.25m
- Als Dachaufbauten sind nur einzeln stehende Gauben mit Satteldächern oder abgeschleppten Dächern zulässig. Die einzelne Gaube darf im Einzelmaß 1.30 m nicht überschreiten und muß von der Dachkante 0.60m Mindestabstand haben. Zusammen dürfen sie nicht mehr als ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen; sie sind in gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. (Atelierfenster oder Einschnitte für Dachterrassen können gestattet werden, wenn sie sich in die Dachlandschaft fügen, in Material und Farbe mit dem Dach harmonieren, und wenn ihre Größe in angemessenem Verhältnis zur restlichen Dachfläche steht.) Dachflächenfenster sind nur auf der straßenabgewandten Seite gestattet. Gleiches gilt für Sonnenkollektoren.
- Die Dächer sind mit Ziegeln oder Tonpfannen (unbehandelte Oberfläche) in ziegelrotem bis rotbraunem Fleck- oder Naturton einzudecken. Dachkehlen und andere bautechnisch bedingte Blechflächen sollen minimiert und farblich den Dachflächen angeglichen werden. Verdeckte Dachrinnen oder Kastenrinnen mit rechteckigen Profilen dürfen nicht verwendet werden.

#### 7.5. Zusatzbestimmungen für Doppelhaushälften

- Doppelhaushälften dürfen nur zugleich errichtet werden. Der Bauablauf ist von den Bauherren (ggf. im Benehmen mit dem Bauamt der Stadt Vohburg) entsprechend zu koordinieren.



- Doppelhaushälften sind in Erscheinungsbild, Farbgebung und Material aufeinander abzustimmen. Sie dürfen nur in einer gemeinsamen Bauflecht, mit identischer Dachneigung, gleichem Dachüberstand, sowie derselben Trauf- und Firsthöhe errichtet werden. (ggf. sind Einzelfragen im Benehmen mit dem Bauamt der Stadt Vohburg abzuklären.) Ein genehmigtes und bereits im Bau befindliches Haus auf dem Nachbargrundstück setzt zwingende Vorgaben.

## 7.6. Garagen und Nebengebäude

- Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und Baulinien errichtet werden (überdachte Stellplätze stehen den Garagen gleich).
- Grenzgaragen sind baulich und gestalterisch einander anzugleichen. Die Grenzbebauung wird auf 8 m beschränkt.
- Garagentore sind in Holz oder Stahl auszuführen (Holzimitationen aus Kunststoff sind unzulässig) und farblich wie die Türen und Fenster des Hauptgebäudes zu behandeln. Die maximale Torbreite beträgt 2.20 m; Doppeltore sind nicht gestattet. Die Aufstellung von Blech- und Betonfertiggaragen ist unzulässig.
- Die Gestaltungsgrundsätze für die Wohngebäude gelten hinsichtlich der zugehörigen Nebenanlagen analog. Haupt- und Nebengebäude (auch Garagen) sollen gestalterisch eine Einheit bilden. Sie sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen, ihre Dächer sind in gleicher Art und Weise einzudecken.
- Nebenanlagen, wie Gewächshäuser, Garten- oder Gerätehäuschen, sowie Wintergärten (Bauten im Sinne von Art.2 Abs.2 BayBO) bis zu 5 m<sup>2</sup> Grundfläche und Pergolen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (Art.6 BayBO ist zu beachten; Abstandsflächen)

## 7.7. Einfriedungen

- Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (einschl. Fuß- und Radwegen) sind als einfache Holzlattenzäune aus senkrechten Staketen in einer maximalen Höhe von 1 m auszuführen (davon abweichend sind Einfahrtstore und Gartentürchen aus Metall möglich, sie müssen aus unverzierten, senkrechten Eisenstäben gearbeitet sein). Sie sind naturfarben zu belassen (Holzteile), braun, dunkelgrün, oder in Pastelltönen zu streichen; grelle Farben sind nicht erlaubt.
- Beton- oder Steinsockel sind nicht zulässig. Mauerpfeiler sind im Bereich der Tore zulässig, wenn sie aus Sichtziegelmauerwerk sind, oder farblich passend zu Haus und Zaun verputzt werden.
- Die Hinterpflanzung mit hochwachsenden Laub-, oder Nadelhecken ist, ungeachtet der Zaunhöhenbeschränkung, möglich (siehe aber 8.1).
- Zwischen den Baugrundstücken genügen auch einfache Draht-



maschenzaune oder Hecken.

## 7.8. Gärten

⊕ zu pflanzende heimische Laubbäume, vorgeschriebener Standort (verbindliches Pflanzgebot gem § 176 BauGB)

○ ..... empfohlener Baumstandort

- insgesamt ist je angefangenen 100 m<sup>2</sup> unbebauter Grundfläche mindestens ein großkroniger, höchstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen (verbindliches Pflanzgebot gem § 176 BauGB)
- insgesamt dürfen höchstens 15% der unbebauten Grundfläche durch Bodenbeläge versiegelt werden. Garagenzufahrten und Fußwege sind in Kleinsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfugen oder wassergebundener Decke auszuführen. (Asphalt und Betonstein-Verbundpflaster ist unzulässig)
- Den Baueingabeplänen ist ein Gartengestaltungsplan beizufügen (M 1:200)
- Zur Bepflanzung sind vornehmlich heimische Laubgehölze zu verwenden (siehe Auflistung, Anhang). Anderweitige Pflanzen sind nur in Ausnahmefällen möglich.

## 7.9. Sonstiges

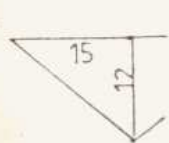
- Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen. Signalfarben sind unzulässig.
- Abfallbehälter sind in den Gebäuden, oder in ummauerten Müllboxen, die in die Einfriedung oder Bepflanzung zu integrieren sind, unterzubringen.

## 8. Öffentlicher Raum

### 8.1. Verkehrsflächen

— ..... Straßenbegrenzungslinie

└ ..... Öffentliche Verkehrsfläche



Sichtdreieck an Straßeneinmündungen, von Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten. (Einzelbäume mit Ästen oberhalb 2.50m (OK Straße) sind zulässig)






— ..... Fahrbahnrand

⤷<sub>9</sub> ..... Radius (mit Meterangabe) an Einmündungen

F ..... Fuß- und Radweg

⊞ ..... Fußgängerbrücke (freie Durchfahrtshöhe min.3.20m)

## 8.2. Grünanlagen

-  ..... Rasenfläche oder Wiese, Pflanzstreifen
-  ..... zu erhaltende Bäume
-  ..... zu pflanzende Bäume (Buchstabe gibt Baumart an)
- A ..... Robinia (Akazie)
- Ah ..... Acer Platanoides (Ahorn)
- Bi ..... Betula verr. (Birke)
- Bu ..... Fagus silvatica (Rotbuche)
- Ei ..... Quercus robur, Quercus petraea (Stiel-, Traubeneiche)
- Es ..... Fraxinus ornus (Esche)
- H ..... Carpinus betulus (Hainbuche)
- K ..... Aesculus hippocastanum (Kastanie)
- L ..... Tilia cordata, Tilia pallida (Winter-, Kaiserlinde)
- V ..... Prunus avium (Vogelkirsche)
-  ..... Sträucher
-  ..... Statue / Denkmal

## 8.3. Gemeinbedarfsflächen

-  ..... Umgrenzungslinie
-  ..... Kinderspielplatz

## 8.4. Sportanlagen

-  ..... Schulsport - Spielfeld
-  ..... Leichtathletikanlagen




## 8.5. Lärmschutz

-  ..... Scheitellinie des Lärmschutzwalles

## 8.6. Uferbereich Kleine Donau

-  Umgrenzung des Ufervorlandes der Kleinen Donau. Sonderfläche zur ökologischen Bewirtschaftung gemäß Gewässerpflegeplan. (Vorkaufsrecht nach Art. 34 Abs.1 BayNatSchG.)

## 9. Versorgungsanlagen

-  ..... Kanaltrassen / Hauptsammler
-  ..... Flächen für Ver- oder Entsorgungsanlagen
-  ..... Restwertstoff-Recycling-Sammelplatz
- freistehende Verteiler- und Elektroschaltkästen sind unzulässig

## 10. Sonstige Bestimmungen

### - Grundstücksgrößen

In den Wohngebieten werden 500m<sup>2</sup> als Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, sofern von den empfohlenen Grundstücksgrenzen abgewichen wird.



## Empfehlungen für Privatgärten:

(standortgerechte Gehölze)

### Großbäume:

Acer Platanoides (Spitzahorn)  
Aesc. hippocastanum (Kastanie)  
Betula verr. (Birke)  
Fagus silvatica (Rotbuche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia pallida (Kaiserlinde)

### Kleinbäume:

Acer campestre (Feldahorn)  
Alnus incana (Grauerle)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Chaenomeles (Quittenbaum)  
Corylus colurna (Baumhasel)  
Fraxinus ornus (Esche)  
Juglans regia (Walnuß)  
Pouulus Tremula (Zitterpappel)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Salix (Weide)  
Sorbus aucuparria (Eberesche)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
- sowie alle Obstgehölze

### Sträucher:

Berberis vulgaris (Berberitze)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Cytisius scoparius (Ginster)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xyl. (Heckenkirsche)  
Lycium halimifol. (Bockshorn)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa rugosa (Wildrose)  
Rubus idaeus (Himbeere)  
Sambucua (Holunder)  
Syringa vulgaris (Flieder)  
Viburnum lantana (Schneeball)

### Wandbegrünung:

Hedera helix (Efeu)  
Parthenocissus (Wilder Wein)  
Polygonum auberti (Knoterich)  
Vitis-Hybriden (Echter Wein)  
Wisteria sinencis (Blauregen)

III Verfahrensvermerke

- **Aufstellungsbeschluß (Änderung)**  
Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung den 21. März 1989 einstimmig beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.


...  *H. Gammert* (1. Bürgermeister)

- **Vorgezogene Bürgerbeteiligung**  
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand vom 20. Juni bis zum 20. Juli 1989 durch Ausstellung des Entwurfes in den Räumen des Rathauses statt.


- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 21. Mai als schriftliche Anfrage mit Fristsetzung zum 30. Juni 1989 durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen und Einwände wurden vom Stadtrat in der Sitzung vom 12. September 1989 abgewogen und beschlußmäßig behandelt.

...  *H. Gammert* (1. Bürgermeister)

- **Öffentliche Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Sie fand vom 15. November bis zum 15. Dezember 1989 im Rathaus statt. Die eingegangenen Anregungen und Einwände wurden vom Stadtrat in der Sitzung vom 7. August 1990 abgewogen und beschlußmäßig behandelt.

...  *H. Gammert* (1. Bürgermeister)

- **Satzungsbeschluß (nach § 10 BauGB)**  
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 7. August 1990 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

...  *H. Gammert* (1. Bürgermeister)

- **Genehmigung (nach § 11 BauGB)**  
Dieser Bebauungsplan wurde, einschließlich seiner Begründung, durch das Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm durch den Bescheid Nr. 301610-802 vom 13.06.91 genehmigt.

Landratsamt Pfaffenhofen, a. d. Ilm, 13.06.91 *Kische* (Kreisdirektor)



- **Inkrafttreten**  
Die Genehmigung wurde am 29.1.1991 öffentlich bekanntgemacht. Seitdem ist dieser Bebauungsplan inkraft und verbindliches örtliches Recht. Er wird zu den üblichen Dienststunden für eines Jeden Einsicht bereitgehalten.



Anderungsvermerke

Beinhaltet Aud. I, II, VII  
VIII

~~Originalplan weiterhin beachte!~~

IV. Entwurfsverfasser

Dieser Bebauungsplan wurde konzeptionell und inhaltlich (einschließlich Begründung) von

Joachim C. Thiel und Trixi Werner, Dipl.Ing.univ.  
8000 München-Schwabing Hohenzollernstraße 113  
( 089 / 27 123 89 Q und 089 / 27 165 69 Q )

im Auftrag der Stadt Vohburg an der Donau entworfen.

12. Sept. 1989

  
JOACHIM C. THIEL Dipl.-Ing. univ. (Architektur)  
089 / 27 123 89 Isabellastraße 28 8000 München-Schwabing  
091 28 / 133 40 Fischbacher Str.11 8501 Feucht bei Nürnberg