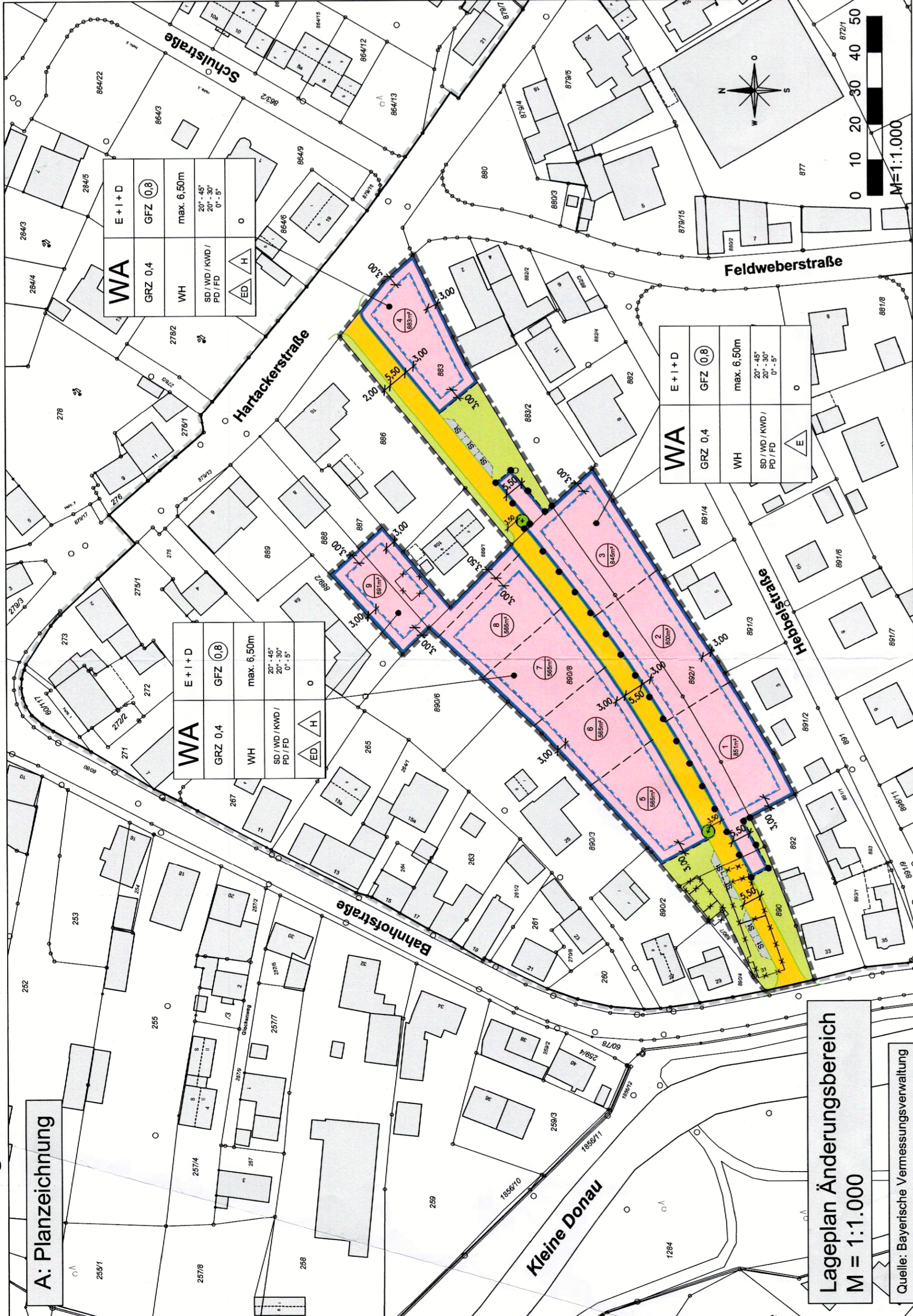


# Bebauungsplan Nr. 7 "HARTACKERSTRASSE - FRÜHLINGSTRASSE - BAHNHOFSTRASSE" 5. Änderung



Lageplan Änderungsbereich  
M = 1:1.000  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung



Lageplan Geltungsbereich Bauabw. Nr. 7  
M = 1:5.000  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

## 4. Bauweise / Baugrenzen

- Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen zulässig
- offene Bauweise
- Als Dachform für Haupt-, Nebengebäude und Garagen werden Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Putzdächer und Flachdächer zugelassen.
- Die zulässige Dachneigung muss bei E + für Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mind. 20° und höchstens 45°, bei Putzdächern mind. 20° und höchstens 30°, bei Flachdächern höchstens 5° betragen.
- Baugrenze
- Bei den Grundstücken mit der Teilflächen Nummer 1, 2 und 3 darf die nördliche, der Erschließungsstraße zugewandte Baugrenze für Treppenhäuserbauten um bis zu 0,50 m auf bis zu 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.

- 5. Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

## 6. Wasserrechtliche Festsetzungen

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
Flächen gemäß Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW)

## 7. Grünordnung

- Öffentliche Grünfläche
- Anpflanzungen von Bäumen im öffentlichen Bereich

- 4. Garagen und Stellplätze**  
Wandhöhe von 3,00 m zulässig.  
Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze beträgt bei:  
a) Einfamilienhäusern (das sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) pro Wohneinheit 2 Stellplätze.  
b) pro Wohninheit mit einer Größe von bis zu 65 qm = 1 Stellplatz oder Garage  
c) pro Wohninheit mit einer Größe über 65 qm = 2 Stellplätze oder Garagen  
Für sonstige nicht störende Gewerbetriebe ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzanzahl der Stadt Vohburg in der zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages geltenden Fassung nachzusehen.
- 5. Einfriedungen / Durchgrünung**  
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.  
Zwischen den Bauparzellen sind Heckenpflanzungen bis maximal 2,00 m zulässig.  
Je Grundstück sind zwei heimische Laubbäume zu pflanzen.
- 6. Geländeoberfläche**  
Die Geländeoberfläche darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden.  
Ausschlaggebend ist der Anschluss des natürlichen Geländes an die Erschließungsstraßen maximal bis zum Gebäude.
- 7. Grundwasserschutz / Versickerung**  
Das auf den Grundstücken sowie auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuführen und der Brauchwassernutzung zuzuführen oder zu versickern.  
Das gesammelte Regenwasser ist in die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) einzuhalten.

- D: Hinweise / Darstellungen**
- Vorhandene Bebauung
- Abbruch vorhandene Bebauung
- Vorhandene Grundstücksbegrenzung
- Flurstücknummer
- Vorschlag Grundstückeinteilung
- Vorschlag Grundstücksnummerierung mit Angabe der ca.-Grundstücksfläche
- Maisangaben in Metern
- Vorschlag Standort öffentliche Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## E: Hinweise durch Text

- Hang- und Schichtenwasser**  
Die Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen gegen Hang- und Schichtenwasser abzusichern.
- Nutzung alternativer Energien**  
Im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen, sind alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung auszuschöpfen. Die Integration von Solaranlagen (Photovoltaik) in die Dachfläche ist erwünscht. Aus Gründen des Brandschutzes ist auf eine fachgerechte Montage zu achten.
- Stromversorgung**  
Die geplanten Gebäude werden über Erdkanal und Verteilerschrank an das Versorgungsnetz des Bayernwerks angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Außenputz-Hausanschlusskasten (im Kellerraum) oder in Wandschächten (Außenwände) an der Straßenseite zugewandten Hausfront. Die Verteilerschrankkabel sind in einem gemeinsamen Erdkanal mit einer Gesamtleitung in die Zuhause bzw. Hausfront integriert, d. h. auf Pfähle und gestützt.
- Bauendenkmal**  
Sollten bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodenendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- Aufgrund des sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird empfohlen: Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu bepflanzen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergäuerung und Verwitterung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 78.4 und DIN 19731 empfohlen.
- Keller sind wasserrechtlich auszuführen und Örtungs sind aufzubereiten einzubauen.
- Das Baugeschäft befindet sich in einem Risikogebiet nach § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG. Informationen hierzu können im Informationsdienst Überschwemmunggefährdete Gebiete unter [www.lgu.bayern.de](http://www.lgu.bayern.de) eingeholt werden.

## F: Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Vohburg hat in der Sitzung vom 09.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "HARTACKERSTRASSE - FRÜHLINGSTRASSE - BAHNHOFSTRASSE" gemäß § 13 Abs. 3 BauGB) 5. Änderung beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). In m. § 139 Abs. 3 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2019 erlassen und bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2019 hat in der Zeit vom 24.04.2019 bis 24.05.2019 stattgefunden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2019 hat in der Zeit vom 24.04.2019 bis 24.05.2019 stattgefunden.
- Die nochmalige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2020 hat in der Zeit vom 06.11.2019 bis 06.12.2019 stattgefunden.
- Die nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.11.2019 bis 06.12.2019 hat in der Zeit vom 23.06.2020 bis 13.07.2020 stattgefunden.
- Die nochmalige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2020 hat in der Zeit vom 23.06.2020 bis 13.07.2020 stattgefunden.
- Die nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2020 bis 13.07.2020 hat in der Zeit vom 23.06.2020 bis 13.07.2020 stattgefunden.
- Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 21.07.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.07.2020 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
Stadt Vohburg, den 21.07.2020  
Martin Schmid, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 09.09.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Vohburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam.  
Die Begründung des Bebauungsplanes § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 21.4 und 21.5 BauGB wird hingewiesen.  
Stadt Vohburg, den 09.09.2020  
Martin Schmid, 1. Bürgermeister

Die Stadt Vohburg im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm erfasst aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzonenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 7 "Hartackerstraße-Frühlingstraße-Bahnhofstraße" - 5. Änderung als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

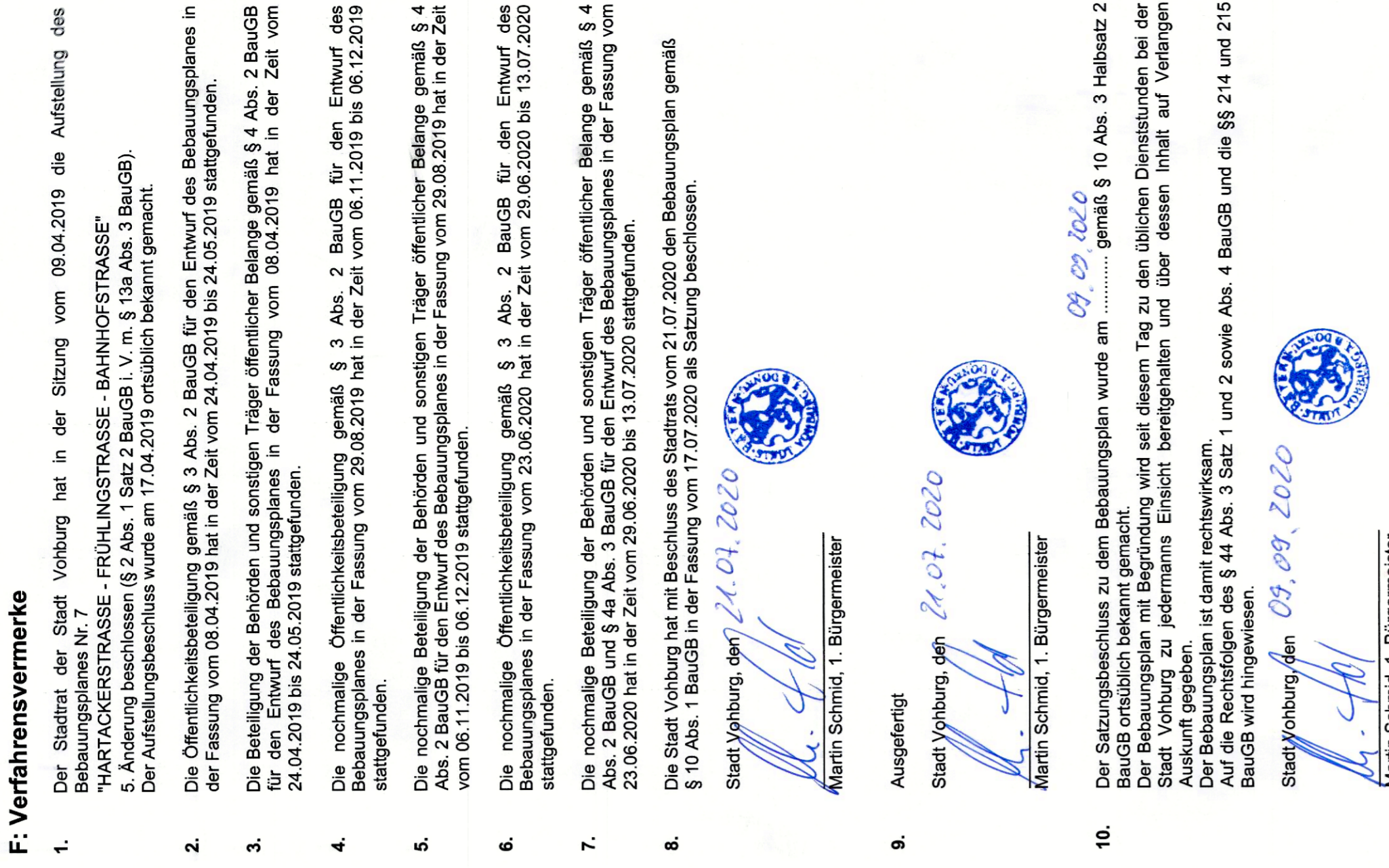
- Bebauungsplan Nr. 7 "Hartackerstraße-Frühlingstraße-Bahnhofstraße" - 5. Änderung in der Fassung vom 17.07.2020

Mit beauftragt sind:

- die Begründung in der Fassung vom 17.07.2020

## B: Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich Bebauungsplan / Änderungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
Höchstmaß der Vollgeschosse: es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig  
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)  
Die maximale zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m.  
Wandhöhe: Höhenmaß vom Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut zur Hinterkante des öffentlichen Verkehrsraumes der dem Grundstück zugewandten Straßenseite.  
Nutzungsgrenze: Grenze mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung



Lageplan Änderungsbereich  
M = 1:1.000  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung



Lageplan Geltungsbereich Bauabw. Nr. 7  
M = 1:5.000  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

## 4. Bauweise / Baugrenzen

- Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen zulässig
- offene Bauweise
- Als Dachform für Haupt-, Nebengebäude und Garagen werden Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Putzdächer und Flachdächer zugelassen.
- Die zulässige Dachneigung muss bei E + für Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mind. 20° und höchstens 45°, bei Putzdächern mind. 20° und höchstens 30°, bei Flachdächern höchstens 5° betragen.
- Baugrenze
- Bei den Grundstücken mit der Teilflächen Nummer 1, 2 und 3 darf die nördliche, der Erschließungsstraße zugewandte Baugrenze für Treppenhäuserbauten um bis zu 0,50 m auf bis zu 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.

- 5. Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

## 6. Wasserrechtliche Festsetzungen

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
Flächen gemäß Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW)

## 7. Grünordnung

- Öffentliche Grünfläche
- Anpflanzungen von Bäumen im öffentlichen Bereich

- 4. Garagen und Stellplätze**  
Wandhöhe von 3,00 m zulässig.  
Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze beträgt bei:  
a) Einfamilienhäusern (das sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) pro Wohneinheit 2 Stellplätze.  
b) pro Wohninheit mit einer Größe von bis zu 65 qm = 1 Stellplatz oder Garage  
c) pro Wohninheit mit einer Größe über 65 qm = 2 Stellplätze oder Garagen  
Für sonstige nicht störende Gewerbetriebe ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzanzahl der Stadt Vohburg in der zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages geltenden Fassung nachzusehen.
- 5. Einfriedungen / Durchgrünung**  
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.  
Zwischen den Bauparzellen sind Heckenpflanzungen bis maximal 2,00 m zulässig.  
Je Grundstück sind zwei heimische Laubbäume zu pflanzen.
- 6. Geländeoberfläche**  
Die Geländeoberfläche darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden.  
Ausschlaggebend ist der Anschluss des natürlichen Geländes an die Erschließungsstraßen maximal bis zum Gebäude.
- 7. Grundwasserschutz / Versickerung**  
Das auf den Grundstücken sowie auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuführen und der Brauchwassernutzung zuzuführen oder zu versickern.  
Das gesammelte Regenwasser ist in die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) einzuhalten.

- D: Hinweise / Darstellungen**
- Vorhandene Bebauung
- Abbruch vorhandene Bebauung
- Vorhandene Grundstücksbegrenzung
- Flurstücknummer
- Vorschlag Grundstückeinteilung
- Vorschlag Grundstücksnummerierung mit Angabe der ca.-Grundstücksfläche
- Maisangaben in Metern
- Vorschlag Standort öffentliche Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## E: Hinweise durch Text

- Hang- und Schichtenwasser**  
Die Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen gegen Hang- und Schichtenwasser abzusichern.
- Nutzung alternativer Energien**  
Im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen, sind alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung auszuschöpfen. Die Integration von Solaranlagen (Photovoltaik) in die Dachfläche ist erwünscht. Aus Gründen des Brandschutzes ist auf eine fachgerechte Montage zu achten.
- Stromversorgung**  
Die geplanten Gebäude werden über Erdkanal und Verteilerschrank an das Versorgungsnetz des Bayernwerks angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Außenputz-Hausanschlusskasten (im Kellerraum) oder in Wandschächten (Außenwände) an der Straßenseite zugewandten Hausfront. Die Verteilerschrankkabel sind in einem gemeinsamen Erdkanal mit einer Gesamtleitung in die Zuhause bzw. Hausfront integriert, d. h. auf Pfähle und gestützt.
- Bauendenkmal**  
Sollten bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodenendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- Aufgrund des sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird empfohlen: Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu bepflanzen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergäuerung und Verwitterung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 78.4 und DIN 19731 empfohlen.
- Keller sind wasserrechtlich auszuführen und Örtungs sind aufzubereiten einzubauen.
- Das Baugeschäft befindet sich in einem Risikogebiet nach § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG. Informationen hierzu können im Informationsdienst Überschwemmunggefährdete Gebiete unter [www.lgu.bayern.de](http://www.lgu.bayern.de) eingeholt werden.

## F: Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Vohburg hat in der Sitzung vom 09.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "HARTACKERSTRASSE - FRÜHLINGSTRASSE - BAHNHOFSTRASSE" gemäß § 13 Abs. 3 BauGB) 5. Änderung beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). In m. § 139 Abs. 3 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2019 erlassen und bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2019 hat in der Zeit vom 24.04.2019 bis 24.05.2019 stattgefunden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2019 hat in der Zeit vom 24.04.2019 bis 24.05.2019 stattgefunden.
- Die nochmalige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2020 hat in der Zeit vom 06.11.2019 bis 06.12.2019 stattgefunden.
- Die nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.11.2019 bis 06.12.2019 hat in der Zeit vom 23.06.2020 bis 13.07.2020 stattgefunden.
- Die nochmalige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2020 hat in der Zeit vom 23.06.2020 bis 13.07.2020 stattgefunden.
- Die nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2020 bis 13.07.2020 hat in der Zeit vom 23.06.2020 bis 13.07.2020 stattgefunden.
- Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 21.07.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.07.2020 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
Stadt Vohburg, den 21.07.2020  
Martin Schmid, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 09.09.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Vohburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam.  
Die Begründung des Bebauungsplanes § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 21.4 und 21.5 BauGB wird hingewiesen.  
Stadt Vohburg, den 09.09.2020  
Martin Schmid, 1. Bürgermeister

Die Stadt Vohburg im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm erfasst aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzonenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 7 "Hartackerstraße-Frühlingstraße-Bahnhofstraße" - 5. Änderung als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

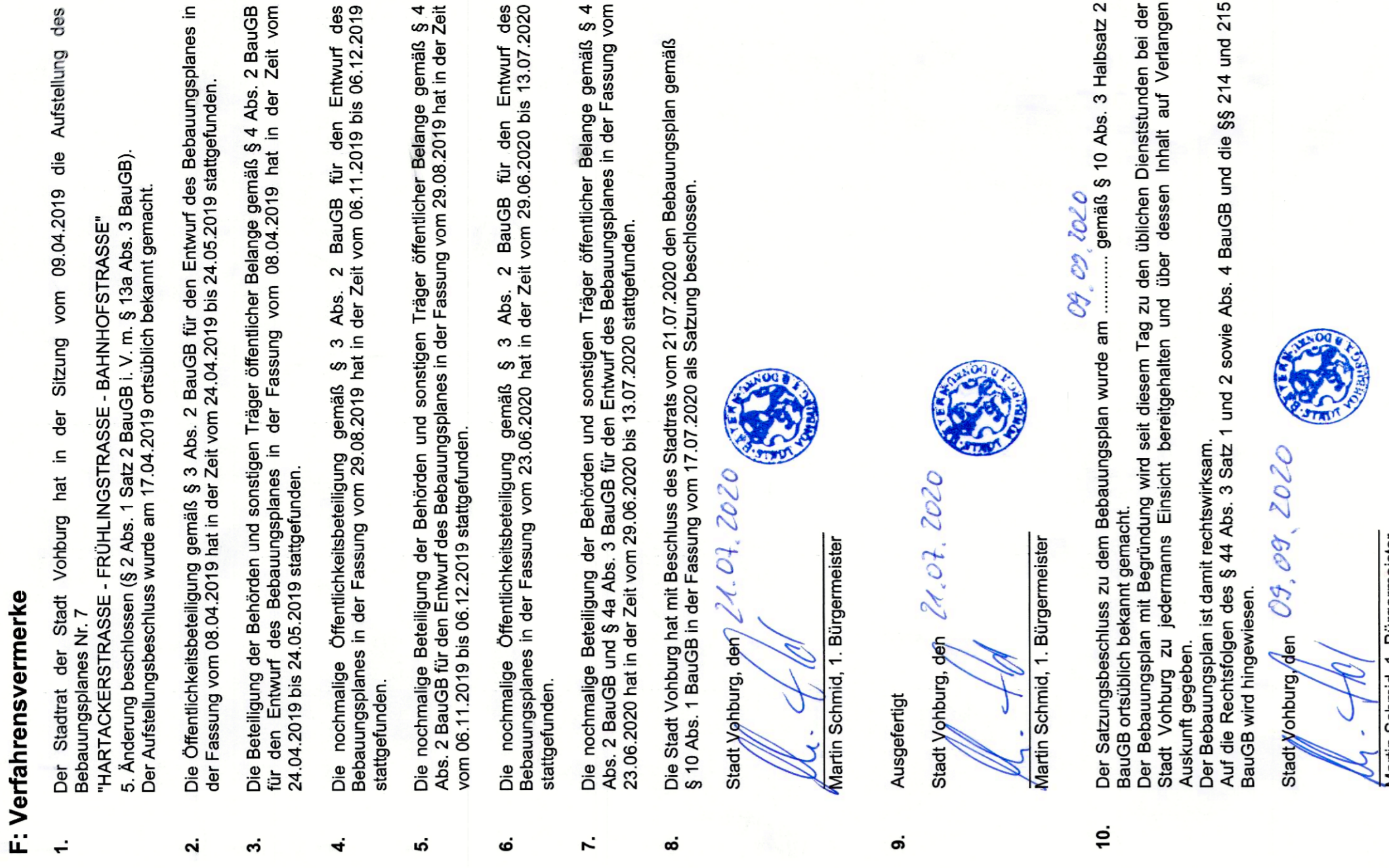
- Bebauungsplan Nr. 7 "Hartackerstraße-Frühlingstraße-Bahnhofstraße" - 5. Änderung in der Fassung vom 17.07.2020

Mit beauftragt sind:

- die Begründung in der Fassung vom 17.07.2020

## B: Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich Bebauungsplan / Änderungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
Höchstmaß der Vollgeschosse: es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig  
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)  
Die maximale zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m.  
Wandhöhe: Höhenmaß vom Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut zur Hinterkante des öffentlichen Verkehrsraumes der dem Grundstück zugewandten Straßenseite.  
Nutzungsgrenze: Grenze mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung



Lageplan Änderungsbereich  
M = 1:1.000  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung



Lageplan Geltungsbereich Bauabw. Nr. 7  
M = 1:5.000  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

## 4. Bauweise / Baugrenzen

- Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen zulässig
- offene Bauweise
- Als Dachform für Haupt-, Nebengebäude und Garagen werden Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Putzdächer und Flachdächer zugelassen.
- Die zulässige Dachneigung muss bei E + für Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mind. 20° und höchstens 45°, bei Putzdächern mind. 20° und höchstens 30°, bei Flachdächern höchstens 5° betragen.
- Baugrenze
- Bei den Grundstücken mit der Teilflächen Nummer 1, 2 und 3 darf die nördliche, der Erschließungsstraße zugewandte Baugrenze für Treppenhäuserbauten um bis zu 0,50 m auf bis zu 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.

- 5. Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

## 6. Wasserrechtliche Festsetzungen

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
Flächen gemäß Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW)

## 7. Grünordnung

- Öffentliche Grünfläche
- Anpflanzungen von Bäumen im öffentlichen Bereich

- 4. Garagen und Stellplätze**  
Wandhöhe von 3,00 m zulässig.  
Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze beträgt bei:  
a) Einfamilienhäusern (das sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) pro Wohneinheit 2 Stellplätze.  
b) pro Wohninheit mit einer Größe von bis zu 65 qm = 1 Stellplatz oder Garage  
c) pro Wohninheit mit einer Größe über 65 qm = 2 Stellplätze oder Garagen  
Für sonstige nicht störende Gewerbetriebe ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzanzahl der Stadt Vohburg in der zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages geltenden Fassung nachzusehen.
- 5. Einfriedungen / Durchgrünung**  
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.  
Zwischen den Bauparzellen sind Heckenpflanzungen bis maximal 2,00 m zulässig.  
Je Grundstück sind zwei heimische Laubbäume zu pflanzen.
- 6. Geländeoberfläche**  
Die Geländeoberfläche darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden.  
Ausschlaggebend ist der Anschluss des natürlichen Geländes an die Erschließungsstraßen maximal bis zum Gebäude.
- 7. Grundwasserschutz / Versickerung**  
Das auf den Grundstücken sowie auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuführen und der Brauchwassernutzung zuzuführen oder zu versickern.  
Das gesammelte Regenwasser ist in die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) einzuhalten.

- D: Hinweise / Darstellungen**
- Vorhandene Bebauung
- Abbruch vorhandene Bebauung
- Vorhandene Grundstücksbegrenzung
- Flurstücknummer
- Vorschlag Grundstückeinteilung
- Vorschlag Grundstücksnummerierung mit Angabe der ca.-Grundstücksfläche
- Maisangaben in Metern
- Vorschlag Standort öffentliche Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## E: Hinweise durch Text

- Hang- und Schichtenwasser**  
Die Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen gegen Hang- und Schichtenwasser abzusichern.
- Nutzung alternativer Energien**  
Im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen, sind alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung auszuschöpfen. Die Integration von Solaranlagen (Photovoltaik) in die Dachfläche ist erwünscht. Aus Gründen des Brandschutzes ist auf eine fachgerechte Montage zu achten.
- Stromversorgung**  
Die geplanten Gebäude werden über Erdkanal und Verteilerschrank an das Versorgungsnetz des Bayernwerks angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Außenputz-Hausanschlusskasten (im Kellerraum) oder in Wandschächten (Außenwände) an der Straßenseite zugewandten Hausfront. Die Verteilerschrankkabel sind in einem gemeinsamen Erdkanal mit einer Gesamtleitung in die Zuhause bzw. Hausfront integriert, d. h. auf Pfähle und gestützt.
- Bauendenkmal**  
Sollten bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodenendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- Aufgrund des sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird empfohlen: Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu bepflanzen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergäuerung und Verwitterung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 78.4 und DIN 19731 empfohlen.
- Keller sind wasserrechtlich auszuführen und Örtungs sind aufzubereiten einzubauen.
- Das Baugeschäft befindet sich in einem Risikogebiet nach § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG. Informationen hierzu können im Informationsdienst Überschwemmunggefährdete Gebiete unter [www.lgu.bayern.de](http://www.lgu.bayern.de) eingeholt werden.

## F: Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Vohburg hat in der Sitzung vom 09.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "HARTACKERSTRASSE - FRÜHLINGSTRASSE - BAHNHOFSTRASSE" gemäß § 13 Abs. 3 BauGB) 5. Änderung beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). In m. § 139 Abs. 3 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2019 erlassen und bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2019 hat in der Zeit vom 24.04.2019 bis 24.05.2019 stattgefunden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2019 hat in der Zeit vom 24.04.2019 bis 24.05.2019 stattgefunden.
- Die nochmalige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2020 hat in der Zeit vom 06.11.2019 bis 06.12.2019 stattgefunden.
- Die nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.11.2019 bis 06.12.2019 hat in der Zeit vom 23.06.2020 bis 13.07.2020 stattgefunden.
- Die nochmalige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2020 hat in der Zeit vom 23.06.2020 bis 13.07.2020 stattgefunden.
- Die nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2020 bis 13.07.2020 hat in der Zeit vom 23.06.2020 bis 13.07.2020 stattgefunden.
- Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 21.07.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.07.2020 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
Stadt Vohburg, den 21.07.2020  
Martin Schmid, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 09.09.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Vohburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam.  
Die Begründung des Bebauungsplanes § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 21.4 und 21.5 BauGB wird hingewiesen.  
Stadt Vohburg, den 09.09.2020  
Martin Schmid, 1. Bürgermeister

Die Stadt Vohburg im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm erfasst aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzonenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 7 "Hartackerstraße-Frühlingstraße-Bahnhofstraße" - 5. Änderung als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

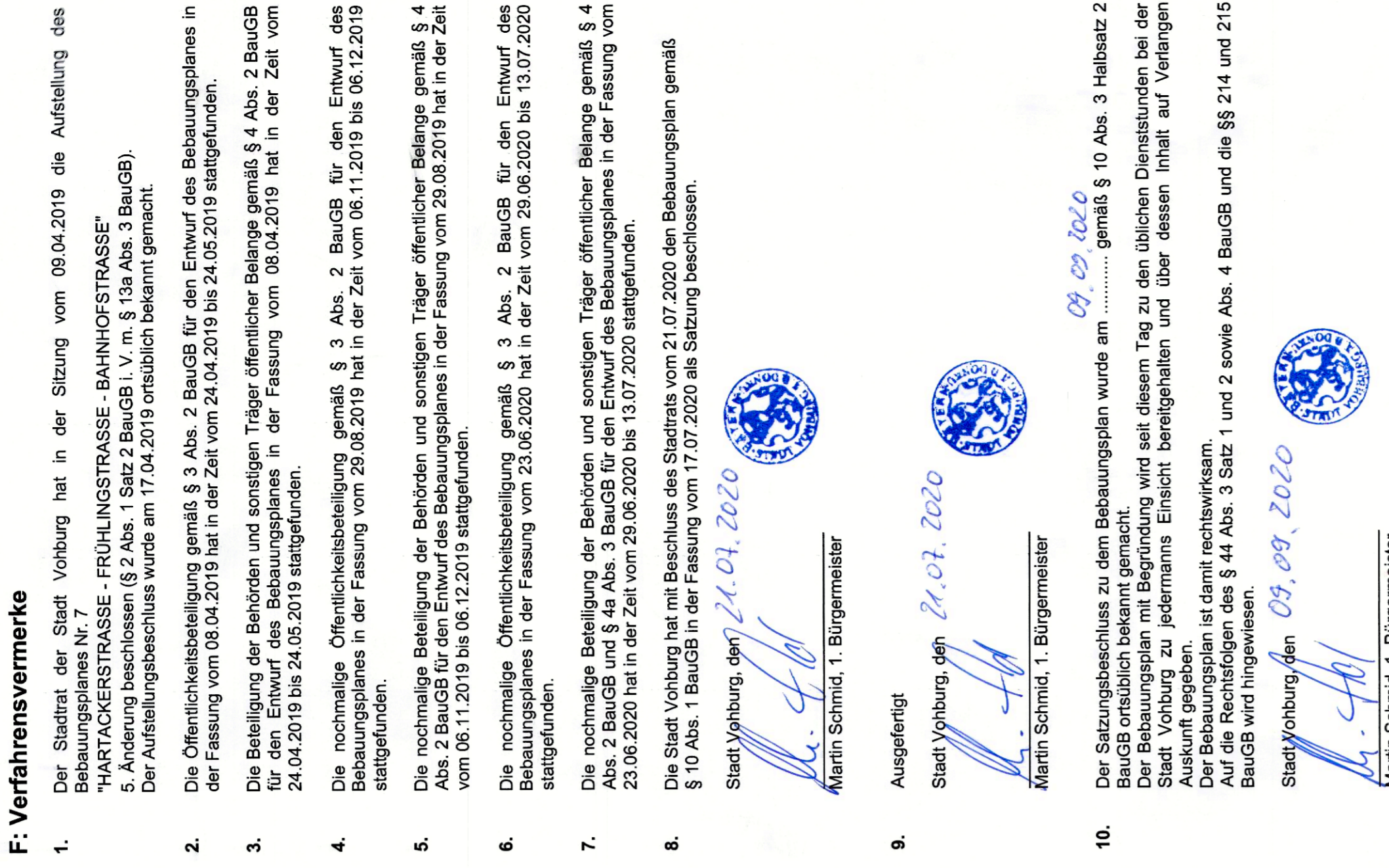
- Bebauungsplan Nr. 7 "Hartackerstraße-Frühlingstraße-Bahnhofstraße" - 5. Änderung in der Fassung vom 17.07.2020

Mit beauftragt sind:

- die Begründung in der Fassung vom 17.07.2020

## B: Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich Bebauungsplan / Änderungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
Höchstmaß der Vollgeschosse: es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig  
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)  
Die maximale zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m.  
Wandhöhe: Höhenmaß vom Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut zur Hinterkante des öffentlichen Verkehrsraumes der dem Grundstück zugewandten Straßenseite.  
Nutzungsgrenze: Grenze mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung



Lageplan Änderungsbereich  
M = 1:1.000  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung



Lageplan Geltungsbereich Bauabw. Nr. 7  
M = 1:5.00