

9
BEBAUUNGSPLAN NR. ~~2A~~


HABICHTSTRASSE

DER STADT VOHBURG a.d.DONAU

LANDKR.PFAFFENHOFEN a.d.ILM

M. 1: 1000

PLANFERTIGER _____


ARCHITEKTURBÜRO WERNER ARNDT
NEUBURGERSTRASSE 11
8070 INGOLSTADT







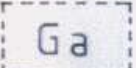





ERSTELLT 18.09.1991 *J. Modauer*

GEÄNDERT **01.09.1992** *Arndt*
GEM. STADTRATSBESCHLUSS VOM 01.09.1992

GEÄNDERT **01.12.1992** *ik*
GEM. STADTRATSBESCHLUSS VOM 01.12.1992

ZEICHENERKLÄRUNG

a) FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in diesem Verfahren
	Baugrenze
WA	Allgemeines Wohngebiet
0	Offene Bauweise
GRZ	Grundflächenzahl z.B. 0,4
GFZ	Geschossflächenzahl z.B. 0,6
I+DA	Erdgeschoss + Dachgeschoss (Dachgeschoss darf ein Vollgeschoss sein)
SD	Satteldach (Neigung 45°)
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Doppelhäuser zulässig
	Hauptfistrichtung
	Grundstückseinfahrt
	Flächen für Garagen
	Öffentliche Grünfläche
	Baumbepflanzung (zwingend)
	Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
	Strassenverkehrsfläche, Gehwege
	Sichtdreiecke

b) HINWEISE

1753 Flurnummer z.B.

—○— Bestehende Grundstücksgrenzen

—×○×— Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

— — — Vorschlag zur Neueinteilung
der Grundstücke

Weitere Festsetzungen

1. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Das gesamte Baugebiet wird in offener Bauweise festgesetzt.
3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 700 m², für Doppelhäuser mind. 430 m².
4. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen. Diese Nebenanlagen dürfen jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
5. Gebäude
 - a) Im gesamten Baugebiet werden max. 2 Vollgeschosse zugelassen (I+DA). Das Dachgeschoß darf ein Vollgeschoß sein.
 - b) Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen sind nach § 20 Abs.3 Satz2 der Baunutzungsverordnung den Geschoßflächen voll zuzurechnen.
 - c) Für sämtliche Wohnhäuser und Garagen sind nur gleichneigte, symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° zulässig. Als Eindeckungsmaterial sind nur Dachziegel in naturroter oder rotbrauner Farbe zugelassen.
 - d) Kniestöcke werden bis max. 60 cm, gemessen an der Außenwand, von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Schnittpunkt Dachhaut zugelassen.
 - e) Dachgauben sind zugelassen.
 - f) Dachüberstände dürfen an der Traufseite 0,75 m, an der Giebelseite 0,40 m nicht überschreiten.
 - g) Die Fassaden sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Ortsfremde Baustoffe sind unzulässig.
 - h) Die Sockelhöhe darf nicht höher als 70 cm über Gehsteigoberkante sein. → *Aud. 1 (90cm)*
 - i) Die auf der Planzeichnung angegebene Pfeilrichtung stellt die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen dar. Die Firstrichtung der Hauptgebäude darf grundsätzlich nur in Gebäudelängsrichtung angeordnet werden. Quadratische Grundrißformen der Hauptgebäude sind unzulässig.
 - k) Doppelhaushälften sind gleichzeitig zu errichten und hinsichtlich der Dachneigung, Höhe, Dachgaubenart, Dacheindeckung und Firstrichtung aufeinander abzustimmen.

- l) Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserleitung anzuschließen. Zwischenlösungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zugelassen. Dachentwässerungen müssen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, über einen Sickerschacht auf eigenem Grundstück versickert werden.
- m) Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
Dies gilt auch für die Abdeckungen der Einfriedungen.
- n) Keller sind wasserdicht auszuführen.
- o) Hausdrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
- p) Außenliegende Heizölbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern.
- q) Begrenzung der Wohneinheiten
Einzelhäuser max. 2 Wohnungen
Doppelhaushälften max. 1 Wohnung

6. Garagen

- a) Die Garagen sind innerhalb der Baugrenzen, wie im Bebauungsplan dargestellt, zu errichten. Die max. Traufhöhe beträgt 2,75 m.
- b) Zusammengebaute Nachbargaragen sind in Dachneigung und straßenseitiger Bauflucht aufeinander abzustimmen.
- c) Die Entwässerung des Garagenvorplatzes hat auf eigenem Grund zu erfolgen.
- d) Die Garagenlänge bei Grenzanbau wird auf max. 7,5 m Länge festgesetzt.
- e) Nach Art. 55 BayBO müssen die Stellplätze und Garagen so angeordnet oder ausgeführt werden, daß ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten, das Wohnen und die Ruhe der Umgebung durch Lärm, Luftverschmutzung und Gerüche nicht beeinträchtigt wird. Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

7. Einfriedung

- a) Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von hölzernen Lattenzäunen sowie gemauerten Einfriedungen mit natürlichem Verputz in max. 1,00 m Höhe (einschl. Sockel maximal 0,25 m) über Gehwegoberkante zugelassen.
- b) Garagenvorplätze dürfen nicht eingezäunt werden.
- c) Die Sichtdreiecke sind ständig von jeder Bebauung, Bepflanzung und Lagerung über 1,00 m Höhe ab Straßenoberkante freizuhalten.

8. Versorgungsanlagen

Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Deutschen Bundespost zu errichtenden Verteilungskästen werden zwischen den Zaunsockeln auf den Anliegergrundstücken aufgestellt, wobei die Vorderkante dieser Kästen mit der gehwegseitigen Flucht der Zaunsockel bündig abschließt.

9. Bepflanzung; § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

a) Privat:

Auf allen Grundstücken sind pro 100 m² unbebauter Fläche mind. 1 Baum, hochwachsend, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm und Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, zu pflanzen.

b) Die Bepflanzung hat innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

c) Entlang der Habichtstraße sind auf den dafür vorgesehenen öffentlichen Flächen großkronige, heimische Laubbäume 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.

d) Die Ortsrandeingrünung und öffentliche Grünflächen haben mit standortgerechten, heimischen Arten zu erfolgen. Die im Plan vorgesehene Hochstammbeplanzung ist einzuhalten. Zusätzlich ist eine Unterbeplanzung mit heimischen Sträuchern bis zu einer Wachstumshöhe von ca. 3,00 m festgesetzt, 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Dem Bauantrag ist ein Pflanzplan beizufügen.

S a t z u n g

Die Stadt Vohburg a.d. Donau erläßt aufgrund der §§ 2, Abs.1, 9 u. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.86 (BGBl.I.S.2253), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art.91 Abs.1 bis 4 i.V. mit Art. 7 Abs.1 Satz 1 der Bayer.Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.90 (BGBl.I.S.127), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan v. 22.6.61 (GVBl.S.161) u. der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) v. 18.12.90 (BGBl.I 1991 S.58) diesen Bebauungsplan als S A T Z U N G .

Der Stadtrat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am
6.2.90
12.11.91 beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB wurde in der Zeit
vom 9.6.92 bis 9.7.92 durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde vom Stadtrat am 1.9.92 gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3
Abs.2 BauGB in der Zeit vom 12.10.92 bis 12.11.92
im Rathaus Vohburg öffentlich ausgelegt.



Vohburg, 11.3.93

[Signature]
.....
(1. Bürgermeister)

Der Stadtrat Vohburg hat mit Beschluß vom 1.12.92 den
Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Vohburg, 11.3.93

[Signature]
.....
(1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Pfaffenhofen als zuständige Behörde (§ 203 Abs.3
BauGB i.V. m. § 2 Abs.2 ZuSTV/BauGB) hat die Anzeige gemäß § 11
Abs.3 BauGB mit Schreiben vom 17.06.93 bestätigt.



Pfaffenhofen, 22. Dez. 1993

[Signature]
.....
Reg. Rätin z.A.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 02.07.93
im Rathaus Vohburg gemäß § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt
und kann dort während der allgemeinen Dienststunden eingesehen
werden.
Die Genehmigung und die Auslegung sind am 02.07.93 ortsüblich
bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB
rechtsverbindlich.



Vohburg, 02.07.93

[Signature]
.....