BEBAUUNGSPLAN NR. 2(H) DER STADT VOHBURG AN DER DONAU

"HARTACKER-HOCHFELD-NORD"

4. ÄNDERUNG

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 "Hartacker-Hochfeld-Nord" (Nr. 2(H)) in der jetzt zum 4. mal geänderten Fassung als **Satzung.**

I. HINWEISE

1. Grundstücke

——o—— ..... bestehende Grundstücksgrenzen

– – – – – ..... neu festzulegende Grundstücksgrenzen

——•—— ..... aufzuhebende Grundstücksgrenzen

2. Baukörper

..... bestehende Baukörper

..... vorgeschlagene Baukörper

II. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereichsgrenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des verbindlichen Bauleitplanes

Abgrenzung von unterschiedlicher Nutzung (WA/WR) innerhalb des Baugebietes

2. Art der baulichen Nutzung

W R — Reines Wohngebiet (im Sinne von § 3 BauNVO) Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

W A — Allgemeines Wohngebiet (im Sinne von § 4 BauNVO) Zulässig sind Wohngebäude, ferner der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Gaststätten, sowie nichtstörende Gewerbebetriebe

3. Maß der baulichen Nutzung

E + D ... Erdgeschoß mit auszubauendem Dach (Knjestock)
II ..... zwei Vollgeschosse (s. BayBO Art. 2 Abs. 4)

für das gesamte Baugebiet gilt einheitlich :

0,4 ..... Geschoßflächenzahl (lt. § 20 BauNVO)

0,3 ..... Grundflächenzahl (lt. § 19 BauNVO)

4. Bauweise

o ..... offene Bauweise

E ..... nur Einzelhäuser zulässig

ED ..... nur Doppelhäuser zulässig (Doppelhaushälften dürfen nur zugleich errichtet werden)

E/ED ..... nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Baugrenzen

Baugrenze, eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen (im Sinne von Art. 6.3. Satz 2 BayBO) ist zulässig

6. entfällt

7. Wohngebäude

7.1. Baukörper

- Anzustreben sind einfache, klare Baukörper in ausgeprägter Langrichtung. Winkelbauten und breitgelagerte Baukörper ("Kullissenhäuser") sind unzulässig.

7.2. Schnittfestsetzungen

- siehe Kasten (Verbindliche Bestandteile der Satzung)

- 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; verschiedenene Farben sind nur zulässig, soweit sie Ton in Ton aufeinander abgestimmt sind. Grelle Farben sind keinesfalls zulässig. Sockelbereiche dürfen grell nicht abgesetzt werden. Es sind Mineralputze zu verwenden.
- Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden, oder durch senkrechte Teilung zu gliedern. Die Anzahl unterschiedlicher Fensterformate muß möglichst gering sein. Ungeteilte Glasflächen über 0,75 m2 sind nicht zulässig.

  Fenster und Türen sind in hellen 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 Türoffnungen dürfen nur dergestalt miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein Rechteck bilden.
  Mauerdurchbrüche 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 m2 Grundfläche aufweisen und nicht über Ecken greifen. Größere Balkone sind als aufgestanderte, 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 Schnittformen sind unzulässig.
  Für Loggien sind auch massive Brüstungsmauern möglich.

7.4. Dächer

- Dachformen / Die Dächer sind als gleichseitige Satteldächer auszubilden. Kleine Kroppelwalme sind möglich. An Eckgrundstücken sind Zwerchgiebel gestattet.

  ..... festgesetzte Hauptfirstrichtung

  ..... Firstrichtung freigestellt

  Der First muß mittig verlaufen, überwiegend assymetrische Dächer sind, mit Ausnahme von Abschleppungen für untergeordnete Bauteile (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO) und für eingezogene Garagen, unzulässig.
- Dachneigungen : ..... E + D : 42 - 45°
  ..... II : 35 - 38°

  (Doppelhaushälften dürfen nur mit identischer Dachneigung und Traufhöhe errichtet werden)
- Dachüberstände traufseits max 0.50m, am Ortgang max 0.25m
- Als Dachaufbauten sind nur einzeln stehende Gauben mit Satteldächern oder abgeschleppten Dächern zulässig. Die einzelne Gaube darf in Einzelmaß 1,50 m nicht übersteigen 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.
  Altenfenster und Einschnitte für Dachterassen 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 straßensbegewandten Seite gestattet. Gleiches gilt für Sonnenkollektoren.
- Die Dächer sind mit Ziegeln oder Tonpfannen (unbehandelte Oberfläche) in ziegelrotem bis rotbraunen Fleck- oder Naturton einzudecken. Glasierten 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 Baufluchtmit identischer Dachneigung, gleichem Dachüberstand, sowie derselben Traufe 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 betragt 2,20 m. Doppeltore sind nicht gestattet.
  Die Aufstellung von Blech- und Betonfertiggaragen ist unzulässig.
- Die Gestaltungsgrundsätze für die Wohngebäude gelten hinsichtlich der zugehörigen Nebengebäuden 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 m2 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 Stäkeln in einer maximalen Höhe von 1 m auszuführen (davon ausgenommen sind Einfahrtstore und Gartentürchen aus Metall möglich, sie müssen aus unverzierten, senkrechten Eisenstäben gearbeitet sein).
  Sie sind naturfarben zu belassen (Holztöne), braun, dunkelgrun, oder in Pastelltonen 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 genugen auch einfache Drahtmaschenzäune oder Hecken.

7.8. Gärten

- zu pflanzende heimische Laubbäume, vorgeschriebener Standort (verbindliches Pflanzgebot gem § 178 BauGB)
- ..... empfohlener Baumstandort
- Insgesamt ist je angefangenen 100 m2 unbebauter Grundfläche mindestens ein großkroniger, hochstammiger heimischer Laubbaum zu pflanzen (verbindliches Pflanzgebot gem § 178 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 Bauvorhabenplanen ist ein Gartengestaltungsplan beizufügen (M 1:200) Eine einfache Handskizze genugt.
- Zur Bepflanzung sind vornehmlich heimische Laubgehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste, Anhang). Ahnlerwertige Pflanzen sind nur in Ausnahmefällen möglich.

7.9. Sonstiges

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

8. Öffentlicher Raum

8.1. Verkehrsflächen

..... Straßenbegrenzungslinie

..... Öffentliche Verkehrsfläche

Sichtdreieck an Straßeneinmundungen, von Bebauung und sichtbehinderndem Bepflanzung freizuhalten. (Einzelbäume mit Ästen oberhalb 2,50m (OK Straße) sind zulässig)

..... Fahrbahnrand

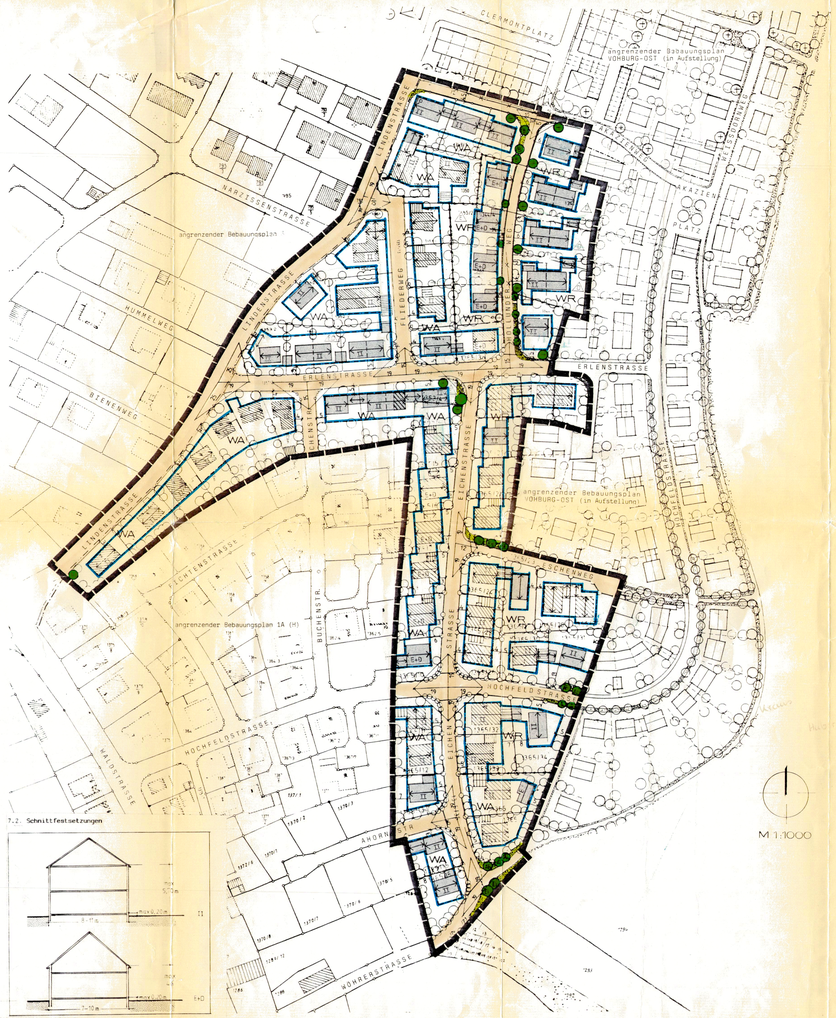
8.2. Grünanlagen

..... Rasenfläche oder Wiese. Pflanzstreifen

zu pflanzende Bäume (Buchstabe gibt Baumart an)

A ..... Robinia (Akazie)
Ah ..... Acer Platanoides (Ahorn)
B ..... Betula verr. (Birke)
Ei ..... Quercus robur (Stieleiche)
Es ..... Fraxinus ormis (Esche)
Ho ..... Sambucus nigra (Holunder)
..... Sträucher

7.2. Schnittfestsetzungen



M 1:1000

Empfehlungen für Privatgärten:

(standortgerechte Gehölze)

Großbäume:

Acer Platanoides (Spitzahorn)
Aesc. hippocastanum (Kastanie)
Betula verr. (Birke)
Fagus silvatica (Rotbuche)
Juglans regia (Walnuß)
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)
Populus Tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Salix caprea
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
- sowie alle Obstgehölze

Sträucher:

Berberis vulgaris (Berberitze)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Cytisus scoparius (Ginster)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xyl. (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rugosa (Wildrose)
Rubus idaeus (Himbeere)
Sambucus (Holunder)
Symoua chinaris (Flieder)
Viburnum lantana (Schneeball)

Wandbegrünung:

Hedera helix (Efeu)
Parthenocissus (Wilder Wein)
Polygonum aubertii (Schlingknöterich)
Vitis vinifera (echter Wein)
Wisteria sinensis (Blauregen)

III. Verfahrensvermerke

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

..... (1.Bürgermeister)

Vorgezogene Bürgerbeteiligung
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand vom 20. Mai 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 beschließend behandelt.

..... (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 beschließend behandelt.

..... (1.Bürgermeister)

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

..... (1.Bürgermeister)

Genehmigung(nach § 11 BauGB)
Dieser Bebauungsplan wurde, einschließlich seiner Begründung, durch das Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm durch den Bescheid Nr. **30/610-80/2** vom **8.11.91** genehmigt.

..... (Kreisbaumeister)

Inkrafttreten
Die Genehmigung wurde am **28.11.91**, ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Seitdem ist dieser Bebauungsplan inkraft und **verbindliches örtliches Recht.**
Er wird zu den üblichen Dienststunden für eines Jeden Einsicht bereitgehalten.

Änderungsvermerke

IV. ENTWURFSVERFASSER

Die Änderung dieses Bebauungsplanes wurde konzeptionell und inhaltlich (einschließlich Begründung) von

Joachim C. Thiel und Trixi Werner, Dipl.Inge.univ.
8000 München-Schwabing Hohenzollernstraße 113
(089 / 27 173 89 Q und 089 / 27 165 69 Q)

ausgearbeitet. Mitarbeit von
Dipl.Ing.univ.
Die Stadt Vohburg an der Donau entwerfen.

JOACHIM THIEL DIPL. ING.UNIV.
TRIXI WERNER DIPL.ING.UNIV
PLANUNGSBÜRO F.R STADTENTWICKLUNG
8000 München 40 Hohenzollernstr. 113 089/2712283 o.2716569

STADT VOHBURG AN DER DONAU

16

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 (H) E
(4. ÄNDERUNG)

"HARTACKER-HOCHFELD-NORD"