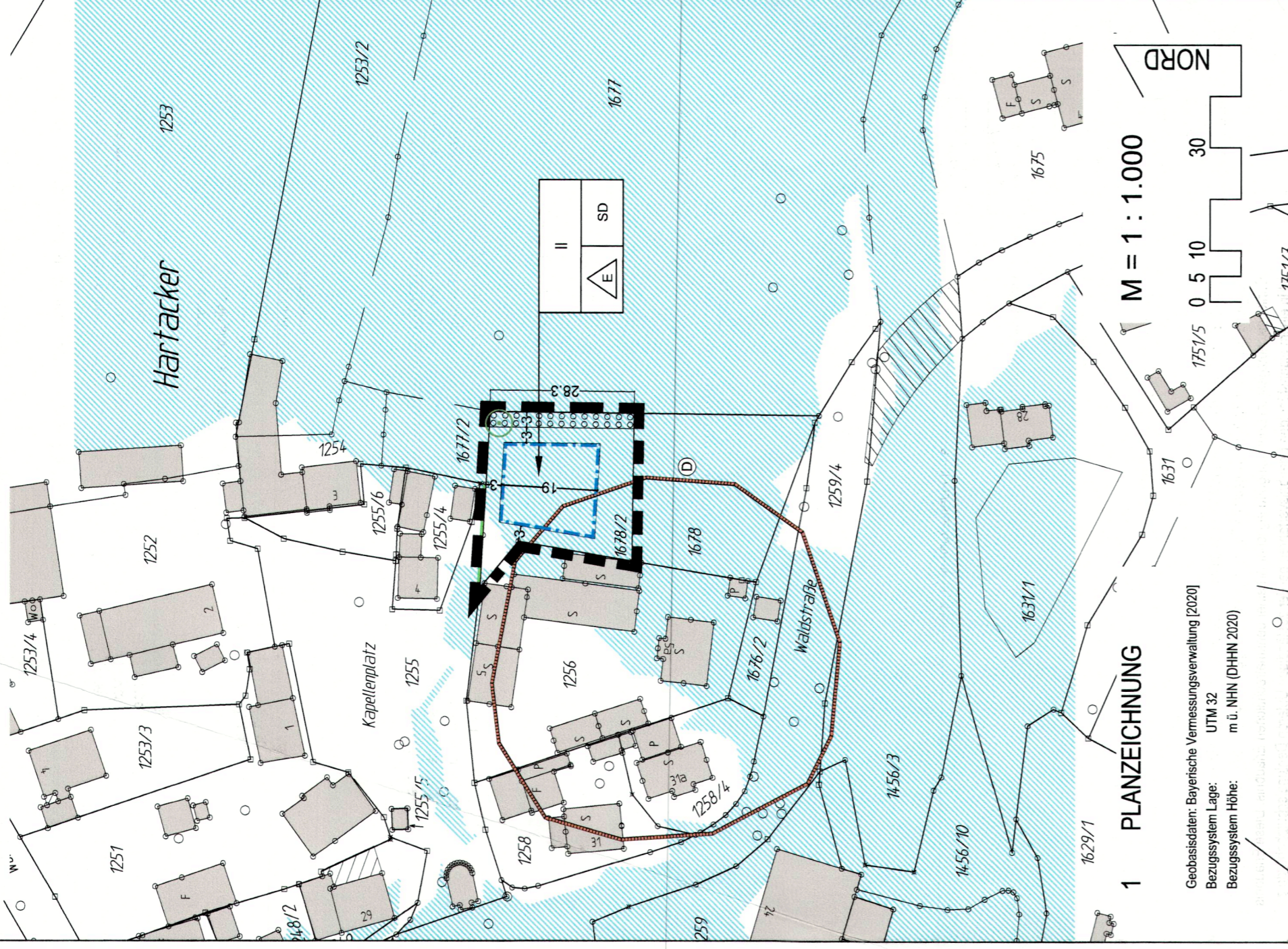


# EINBEZIEHUNGSSATZUNG "OBERWÖHR FLST. 1678/2"



## 1 PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (2020)  
Bezugssystem: Lage: UTM 32  
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2020)



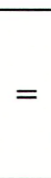


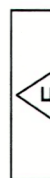

## PRÄMABEL

- Die Stadt Vohburg a. d. Donau erlässt aufgrund:
- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
  - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
  - der Planzeichenverordnung (PlanZV)
- in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die

## Einbeziehungssatzung "Oberwöhr Flst. 1678/2" als Satzung.

- Mit beauftragt sind:
- Begründung in der letztgültigen Fassung
  - Überschwenkungsnachweis für Bebauung der Grundstücke 1678 und 1678/2, Oberwöhr, in der Fassung vom 27.10.2023, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen an der Ilm
  - Geotechnischer Bericht Vohburg, Waldstraße, Neubau eines Wohnhauses Flst-Nr. 1678/2 der Gemarkung Oberwöhr (Beicht-Nr. 230155-02), in der Fassung vom 08. Mar 2023, geändert am 11. Mar 2023, Ingenieurbüro Deminger GmbH, Weitzellen

## 2 FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung
-  Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; II (zwei) Vollgeschosse
-  Bezugspunkt für die Höhe Hauptgebäude  
Unterer Bezugspunkt für die Höhe Hauptgebäude ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss. Für die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss gilt als Mindestmaß 355,74 m ü. NNH und als Höchstmaß 356,04 m ü. NNH.
-  Baugrenze  
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)
  - Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze und nur in dem Ausmaß, wie in der hydraulischen Berechnung (Überschwenkungsnachweis für Bebauung der Grundstücke 1678 und 1678/2, Oberwöhr, in der Fassung vom 27.10.2023, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen an der Ilm) berücksichtigt, zulässig. Anpassungen über dieses Maß hinaus bedürfen einer erneuten hydraulischen Berechnung.
  - Stellplätze dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
  - Terrassen und deren Überdachung sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
-  nur Einzelhäuser zulässig.  
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
-  Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)  
Straßenbegrenzungslinie

5 Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)



SD

Dachform: bei Hauptgebäuden sind nur gleichgeneigte Satteldächer zulässig.

6 Einfriedungen:  
Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig.

7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a des Baugesetzbuchs - BauGB)

7.1 Die nachfolgend festgesetzten gründerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des Hauptgebäudes herzustellen. Die neu zu pflanzenden Gehölze sind fachgerecht herzustellen, vom Grundstücksbegrenzliner im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgedielene Pflanzungen sind in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

7.2  Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern  
 zulässig sind heimische Sträucher  
Innerhalb der Umgrenzung ist auf einer Gesamtlänge von mindestens 15 m eine einreihige Strauchhecke zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Strauchpflanzung darf abschnittsweise unterbrochen werden. Die Anlage einer Schnitthecke ist unzulässig.  
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm

8 Geländeveränderungen

Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung des Hauptgebäudes erforderlich sind und nur in dem Ausmaß wie in der hydraulischen Berechnung (Überschwenkungsnachweis für Bebauung der Grundstücke 1678 und 1678/2, Oberwöhr, in der Fassung vom 27.10.2023, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen an der Ilm) berücksichtigt. Anpassungen über dieses Maß hinaus bedürfen einer erneuten hydraulischen Berechnung.

9 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden.

10 Sonstige Festsetzungen

 Maßzahl in Metern, z.B. 3 m

bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 1354/7

3 HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

 155/1/1















## 4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

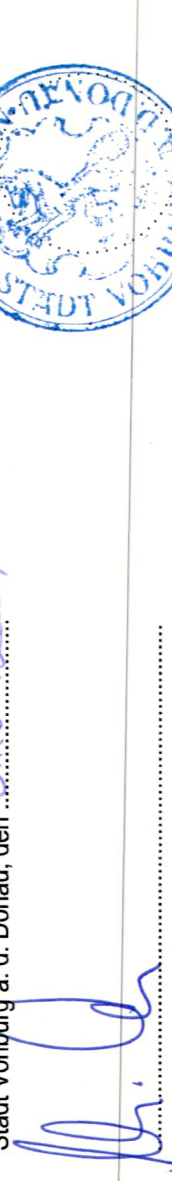
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.08.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 16.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2024 bis 29.01.2024 beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 16.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2024 bis 03.03.2024 öffentlich ausgelegt und zusätzlich im Internet veröffentlicht.
- Die Stadt Vohburg a. d. Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.04.2024 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.04.2024 als Satzung beschlossen.

Stadt Vohburg a. d. Donau, den 07.05.2024

  
Martin Schmid, Erster Bürgermeister

Segel

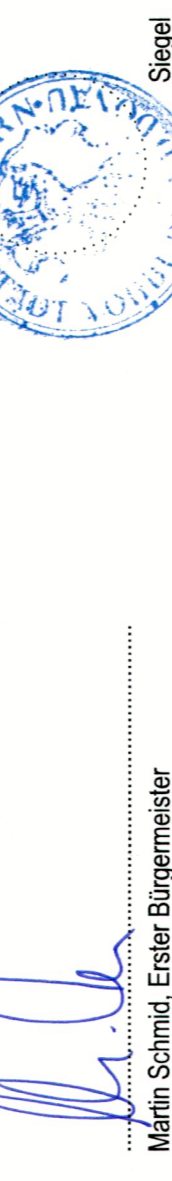
Ausgefertigt  
Stadt Vohburg a. d. Donau, den 21.08.2024

  
Martin Schmid, Erster Bürgermeister

Segel

- Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am 21.08.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Vohburg a. d. Donau, den 25.08.2024

  
Martin Schmid, Erster Bürgermeister

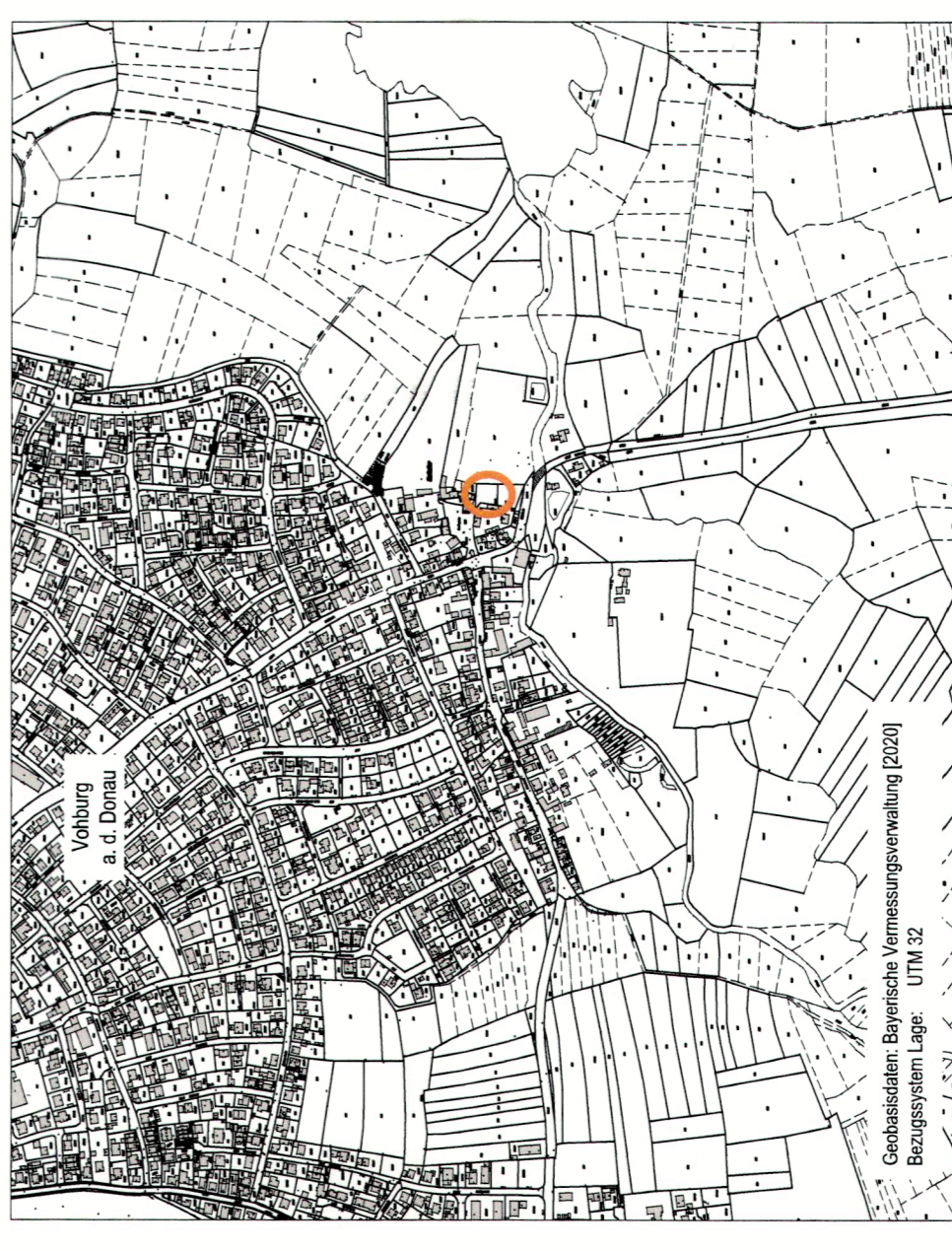
Segel

## STADT VOHBURG A. D. DONAU LANDKREIS PFAFFENHOFEN A. D. ILM

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG "OBERWÖHR FLST. 1678/2" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFS/VERFASSER:

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 5046-29  
Mail: info@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 23.04.2024

