BEBAUUNGSPLAN

STADT VOHBURG AN DER DONAU

IRSCHING - WACHTELÄCKER - WEST

Die Stadt Vohburg an der Donau erlaßt 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 " Irsching - Wachteläcker - West " in der jetzt zum zweiten Mal geänderten Fassung als Satzung.

I. HINWEISE

1. Grundstücke

.... 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 des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

2. Art der baulichen Nutzung

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 (Kniestock)

II — bis zu zwei Vollgeschosse (s. BayBO Art.2 Abs.4)

(II) — zwingend zwei Vollgeschosse (s. BayBO Art.2 Abs.4)

z.B. (0.5) .... Geschoßflächenzahl (lt. § 20 BauNVO)

z.B. 0.3 .... Grundflächenzahl (lt. § 19 BauNVO)

Es gelten die jeweils im Plan angegebenen Zahlen.

4. Bauweise

o .... offene Bauweise

(E) .... nur Einzelhäuser zulässig

(D) nur Doppelhäuser zulässig (Doppelhaushälften dürfen nur zugleich errichtet werden)

(ED) .... nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Baugrenzen

..... Baulinie, an dieser Linie muß gebaut werden

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

6. entfällt

7. Wohngebäude

7.1. Baukörper

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

7.2. Schnittfestsetzungen

- Die Baugrundstücke sind auf Straßenniveau aufzuschütten
- Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.
- siehe Kasten (verbindlicher Bestandteil der Satzung)

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 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 muß möglichst gering sein. Ungeteilte Glasflächen über 0.75 m2 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 m2 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.

↔ .... festgesetzte Hauptfirstrichtung

✥ .... Firstrichtung freigestellt

Der First muß mittig verlaufen, überwiegend assymetrische Dächer sind, mit Ausnahme von Abschleppungen für untergeordnete Bauteile (Art.6 Abs.3 Satz 7 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 im Einzelmaß 1.30 m nicht überschreiten und muß von der Dachkante 0.60m Mindestabstand haben. Mehrere Gauben dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen; sie sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

  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 Bauflucht, 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 (überdeckte 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 m2 Grundfläche und Pergolen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (Art.6 BayBO ist zu beachten; Abstandsflächen)

.... Garagen

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 Drahtmaschenzäune oder Hecken.
- ELT-Hausanschlußkästen sind auf Privatgrund in die Einfriedung zu integrieren. Aus ästhetischen Gründen ist das unauffälligste (kleinste) Baumuster zu wählen). Der Grundeigentümer hat die Aufstellung zu dulden

7.8. Gärten

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

○ .... empfohlener Baumstandort

- Insgesamt ist je angefangenen 100 m2 unbebauter Grundfläche mindestens ein großkroniger, hochstämmiger 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.
- Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.
- Der Anschluß von Hausdrainagen an das Abwassernetz ist nicht zulässig
- Niederschlagswasser soll auf eigenem Grund versickert werden

8. Öffentlicher Raum

8.1. Verkehrsflächen

.... Straßenbegrenzungslinie

.... öffentliche Verkehrsfläche

Großsteinpflaster mit Rasenfugen (befahrbare Teile der Grünstreifen)

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

.... Fahrbahnrand

.... zwingend festgesetzte Grundstückszufahrt

8.2. Grünanlagen

.... Rasenfläche oder Wiese, Pflanzstreifen

zu pflanzende Bäume (Buchstabe gibt Baumart an)

A .... Acer Platanoides (Ahorn)
Bi .... Betula verr. (Birke)
Bu .... Fagus silvatica (Rotbuche)
Ei .... Quercus robur (Stieleiche)
Es .... Fraxinus excelsior (Esche)
K .... Aesculus hippocastanum (Kastanie)
L .... Tilia cordata (Winterlinde)
O .... heimische Obstgehölze
V .... Prunus avium (Vogelkirsche)
W .... Salix (Weide)

.... Wasserfläche

9. Versorgungsanlagen

△ .... Standorte für Transformatorenstationen (Trafohäuschen und Schaltstationen sind in Material, Farbe und Gesamterscheinung dem Charakter der umgebenden Bebauung anzupassen; Fertigbauten sind nicht zulässig.

- freistehende Verteiler- und Elektroschaltkästen sind unzulässig

7.2. **Schnittfestsetzungen:**

II — max. 5.70 m — max 0.20 m — 8 – 11 m

E+D — max. 4 m — max 0.20 m — 7 – 10 m

Empfehlungen für Privatgärten:

(standortgerechte Gehölze)

Großbäume:

Acer Platanoides (Spitzahorn)
Aesc. hippocastanum (Kastanie)
Betula verr. (Birke)
Fagus silvatica (Rotbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Iuglans regia (Walnuß)
Poulus Tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Salix (Weide)
Sorbus aucuparria (Eberesche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
- sowie alle Obstgehölze

Kleinbäume:

Acer campestre (Feldahorn)
Alnus incana (Grauerle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Chaenomeles (Quittenbaum)
Corylus colurna (Baumhasel)
Fraxinus excelsior (Esche)

Sträucher:

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

Wandbegrünung:

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

2. ÄNDERUNG

III Verfahrensvermerke

- **Aufstellungsbeschluß (Änderung)**
  Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom ~~20. Juni 1989~~ 31. Okt. 1989 beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.
  .... (1. Bürgermeister)

  Vorgezogene Bürgerbeteiligung
  Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand vom 2. Feb. bis zum 2. März 1990 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 23.Jan. als schriftliche Anfrage mit Fristsetzung zum 28. Februar 1990 durchgeführt.
  Die eingegangenen Anregungen und Einwände wurden vom Stadtrat in der Sitzung vom 21. August 1990 abgewogen und beschlußmäßig behandelt.
  .... (1. Bürgermeister)

- **Öffentliche Auslegung**
  Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Sie fand vom 26. Okt. 1990 bis zum 26. Nov. 1990 im Rathaus statt.
  Die eingegangenen Anregungen und Einwände wurden vom Stadtrat in der Sitzung vom 29. Jan. 1991 abgewogen und beschlußmäßig behandelt.
  .... (1. Bürgermeister)

- **Satzungsbeschluß** (nach § 10 BauGB)
  Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29. Jan. 1991 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. 30/610-802 vom 9. 8. 1991 genehmigt.
  .... (Kreisbaumeister)

- **Inkrafttreten**
  Die Genehmigung wurde am 20. 9. 1991 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Seitdem ist dieser Bebauungsplan inkraft und verbindliches örtliches Recht.
  Er wird zu den üblichen Dienststunden für eines Jeden Einsicht bereitgehalten.

- **Änderungsvermerke**
  (spätere Änderungen)

IV. Entwurfsverfasser

Dieser Bebauungsplan wurde konzeptionell und inhaltlich (einschließlich Begründung) von

Trixi Werner und Joachim C. Thiel, Dipl.Inge.univ
W/8000 München-Schwabing, Hohenzollernstraße 113
Telefon : 089 / 27 123 89 und 089 / 27 165 69 0

im Auftrag der Stadt Vohburg an der Donau entworfen.

28. September 1990 ......T. Werner......
29. Januar 1991

610

TRIXI WERNER Dipl.Ing.univ
JOACHIM THIEL Dipl.Ing.univ
PLANUNGSBÜRO FÜR STADTENTWICKLUNG
8000 München 40 Hohenzollernstr.113 089/2712389 o.2716569

STADT
VOHBURG AN DER DONAU

BEBAUUNGSPLAN (2. ÄNDERUNG)

Nr. 21

IRSCHING-WACHTELÄCKER-WEST