A.) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung

2. Mass der baulichen Nutzung / Bauweise

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

0,3 — Grundflächenzahl

(0,5) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

SD — Satteldach

WD — Walmdach

38°-45° — Dachneigung

Baulinie

Baugrenze

Firstrichtung

3. Plangebiet

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnung

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

5. Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

V — Fläche für Versickerung von Niederschlagswasser

6. Grünflächen

Bäume zu erhalten, ausgenommen Nadelgehölze

Bäume zu entfernen

Bäume zu pflanzen aus Artenliste 1

Artenliste 1:
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn*
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Betula pendula - Sand-Birke
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche*
Populus tremula - Zitter-Pappel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Quercus robur - Stiel-Eiche*
Tilia cordata - Winter-Linde*
* = Straßenbäume
Pflanzenqualität: 3-4 x verpfl., STU mind. 16-18

Öffentliche Grünfläche

Öffentliches Grün (Flächenbegrünung) aus Artenliste 2

Privates Grün (mind. 50 % der Fläche sind linien- und flächenhaft mit Gehölzen zu begrünen, davon mind. 15% Bäume,
Pflanzdichte mind. 1 St./1,5 qm) aus Artenliste 2
Grundstückseingrünung auf Privatgrund, 5 m breit

Artenliste 2:
Bäume
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Betula pendula - Sand-Birke
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche
Populus tremula - Zitter-Pappel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia tomentosa - Silber-Linde
Pflanzenqualität: 2 x verpfl., mind. 150-200

Sträucher
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirche
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Gem. Schneeball
Pflanzenqualität: Sträucher 2 x verpfl., 60-100

Kinderspielplatz

Böschung/Ranken erhalten

B.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gebäude
Firstrichtung: Parallel zur Längsseite des Gebäudes.
Dachdeckung: Pfannen oder Biber in naturroter Farbe.
Dachgauben: Bei I + D im Abstand von mind. 2,0 m vom Ortgang zulässig; pro Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig. Breite max. 1,50 m. Bei II sind Dachgauben unzulässig. Pro Dachseite einer Doppelhaushälfte ist nur eine Dachgaube zulässig. Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.
Zwerchgiebel: Zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind, d.h. max. 40% der Wandlänge.
Sockel: Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschoßes (OK RFB EG) darf maximal 0,20 m über der an das Grundstück angrenzenden Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche (z.Bsp. Fahrbahn- , Gehwegrand) - gemessen in der Mitte der Straße zugewandten Gebäudeseite - liegen.
Wandhöhe: Die Wandhöhe, gemessen von OK Rohdecke Erdgeschoß bis Oberkante Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut darf maximal betragen:
bei I + D: 4,45 m
bei II: 6,10 m
Kniestock: Max. 0,50 m von OK Rohdecke bis UK Fußpfette
Dachüberstand: Max. 0,60 m an Ortgang und Traufe
Seitenverhältnis: Breite : Länge = muß bei I + D mindestens 1 : 1,2 betragen. Breite : Länge = muß bei II mindestens 1 : 1,2 betragen, oder exakt 1:1 (Villa); rechteckig oder quadratisch
Außenwände: Die Wandflächen sind in Pastelltönen zu verputzen. Holzverschalungen sind zulässig.
Abstandsflächen: Art. 6 Abs. 1 und 2 der BayBo finden Anwendung.
Doppelhäuser: 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 im Erscheinungsbild, Farbgebung und Material aufeinander abzustimmen. Sie dürfen nur in einer gemeinsamen Bauflucht, höhengleich, mit identischer Dachneigung, gleichem Dachüberstand sowie derselben Trauf- und Firstrichtung 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.

2. Zahl der Wohneinheiten (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
Pro Grundstück ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

2.1 Private Grünflächen
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulgen und zu pflegen.
Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten ist je 300 qm Grundstücksflächen ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen.

2.2 Zufahrten und Stellplätze
Auf Privatgrundstücken sind Asphalt und Betonflächen nicht gestattet. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden.
Oberflächenwasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern soweit die Bodenbeschaffenheit dies zulässt.

3. Garagen und Nebengebäude (§12 u. 14 BauNVO)

3.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

3.2 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen und nur auf einer Seite des Grundstücks zulässig.
Bei zusammengebauten Garagen ist an der gemeinsamen Grenze unmittelbar und in gleicher Weise anzubauen.
Der Nachbauende hat sich am Bestand zu orientieren.

4. Geländeveränderungen

4.1 Das Gelände der privaten Garten- und Grünflächen ist an die Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen, bzw. an das Gelände der angrenzenden, bestehenden Anwesen Fl.Nr. 1037/2, 1037/3 und 1040 anzugleichen.

Dabei notwendige Böschungen sind mit einem Böschungswinkel mit einer Neigung von maximal 2:1 (Länge : Höhe) zulässig.
Der Böschungsfuß muss dabei mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

4.2 Höhe des Zaunes
mind. 0,80 m, max. 1,20 m über Straßen-, Gehsteigoberfläche bzw. seitlicher und rückwärtiger Begrenzung ab Geländeoberfläche (fertigem Gelände).

4.3 Zaunsockel
Zaunsockel sind unzulässig.

4.4 Eine Hinterpflanzung der Zäune mit Hecken einheimischer Pflanzen ist erwünscht.

5. Stellplätze
Die Stellplatzsatzung der Stadt Vohburg ist anzuwenden.

6. Boden

6.1 Baugrubenaushub aus den überwiegend mit Bauschutt aufgefüllten Bereichen des West und Ostteils ist zu separieren, haufwerksweise zu beproben und anhand der festgestellten Ergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen/verwerten.

6.2 Im Bereich von künftigen Versickerungsanlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ebenfalls ein Aushub des Auffüllmaterials (überwiegend mit Bauschutt) durchzuführen. Dabei anfallendes Aushubmaterial ist zu separieren, haufwerksweise zu beproben und anhand der festgestellten Ergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen/verwerten.

6.3 Die Beprobung der Haufwerke inkl. Entsorgung/Verwertung ist durch ein geeignetes Fachbüro/Institut durchzuführen.

6.4 Sämtliche anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu entsorgen bzw. zu verwerten.

6.5 Sollten Hausbrunnen und/oder Wärmepumpen mit Grundwasserentnahmen auf den jeweiligen Parzellen geplant werden, ist ebenfalls ein Aushub des Auffüllmaterials vorzunehmen.

6.6 Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Bei Bauwasserhaltungen auf Parzellen in aufgefüllten Bereichen sind vor Einleitung des Grundwassers zusätzliche Untersuchungen durchzuführen. Die Anträge für diese Bauwasserhaltungen sind beim Landratsamt Pfaffenhofen und beim Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zur Beurteilung und Festlegung der Auflagen vorzulegen.

6.7 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten. Sollten aufgrund der stattfindenen Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen bzw. Grundwasserverunreinigungen entstehen, sind diese in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu sanieren.

6.8 Sollten im Bereich der einzelnen Parzellen weährend der Baumaßnahme zusätzliche Schadstoffherde bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Bereiche mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Baubwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

6.9 Der Wiedereinbau von Z1.2-Material ist bevorzugt unter Straßen und Wegen bzw.Gebäuden bei geeigneten hydrogeologischenVoraussetzungen durchzuführen.

6.10 Belastetes Material darf nur in niedriger belasteten Bereichen wieder eingebaut werden, wenn es -abhängig vom Einbauort- den Vorgaben der LAGA bzw. des Leitfadens 'Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken' entspricht.

6.11 Bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch im Hinblick auf 'Gesundes Wohnen' (z.B. Errichtung von Hausbrunnen zur Gartenbewässerung) sind die Empfehlungen des Gesundheitsamtes zu berücksichtigen.

6.12 Die Keller sind wasserdicht auszubilden.

C.) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Grundstücksgrenze (Bestand)

1040 — Flurstücksnummer

Vorhandene Baukörper

Vorgeschlagene Baukörper

58 / 575qm — Parzellennummer mit Grundstücksfläche (ca.)

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

358.750 — Höhenlinie Urgelände

private Gartenflächen

Fläche mit überwiegend Bauschutt aufgefüllt (s. Pkt. 6, textl. Festsetzungen)

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss	am 03.08.1993 und am	19.09.2000
2.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung	vom 23.05.2003 bis	04.07.2003
3.	Öffentliche Auslegung	vom 03.09.2007 bis	04.10.2007
4.	Satzungsbeschluss	am	09.10.2007
5.	Bekanntmachung	am	30.11.2007

Ergänzendes Verfahren:

1.	Beschluss über die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens	am 21.09.2010
2.	Bekanntmachung des Beschlusses	am 12.11.2010
3.	Erneute öffentliche Auslegung	vom 22.11.2010 bis 23.12.2010
4.	Erneuter Satzungsbeschluss	am 01.02.2011
5.	Bekanntmachung	am 02.02.2011

Vohburg, den 02. Feb. 2011

Martin Schmid
Erster Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

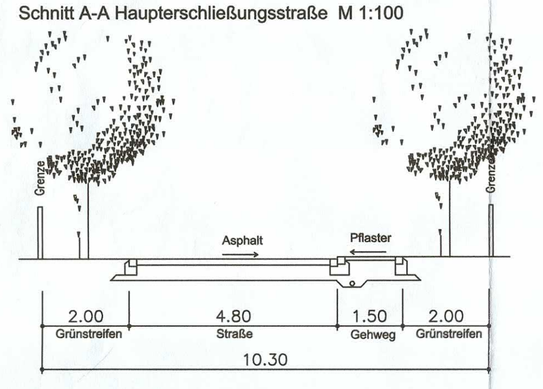
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 01. Feb. 2011 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Vohburg, den 02. Feb. 2011

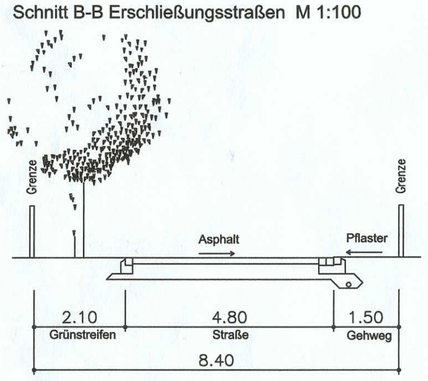
Martin Schmid
Erster Bürgermeister

Hinweise

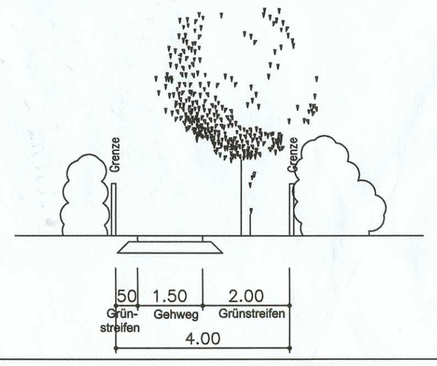
Schnitt A-A Haupterschließungsstraße M 1:100



Schnitt B-B Erschließungsstraßen M 1:100



Schnitt C-C Fußweg M 1:100



STADT VOHBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "IRSCHING-MITTERWEGÄCKER"

FLU PLANUNGSTEAM
Straubinger Strasse 7
93326 Abensberg
TEL. 09443/905002
FAX. 09443/905004

Wipfler PLAN
Architekten
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 09.10.2007
GEÄNDERT DEN 21.09.2010
DEN 02.02.2011