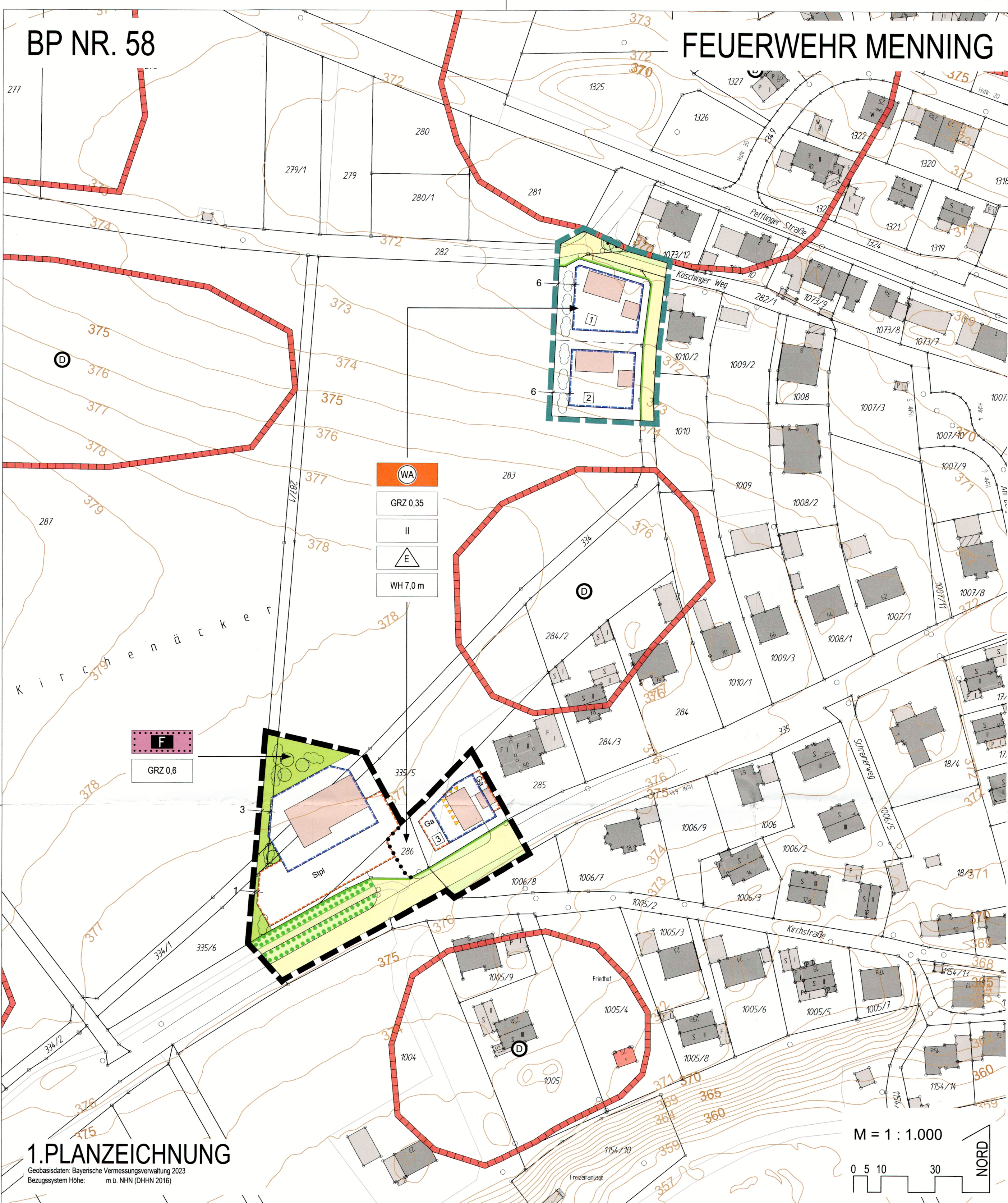




PRÄAMBEL

Die Stadt Vohburg erlässt aufgrund

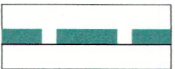
- der §§ 1, 1a; 2; 9; 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

Bebauungsplan Nr. 58 "Feuerwehr Menning"

als SATZUNG.

2. FESTSETZUNGEN

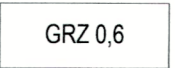
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Geltungsbereich Nord

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Geltungsbereich Süd
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

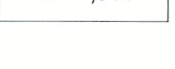
2.1  Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Feuerwehr

2.2  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.3  Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1  Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,6

3.2  Zahl der Vollgeschosse maximal II (zwei Vollgeschosse)

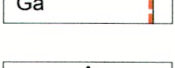
3.2  max. Wandhöhe in Metern z.B. - 7,0 m

Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern traufseitig von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

Bei Flachdächern ist die Wandhöhe von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur OK Attika bzw. bis zur OK Dachhaut zu messen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1  Baugrenze

4.2  Bauraum für Stellplätze

4.3  Bauraum für Garagen

4.4  nur Einzelhäuser zulässig

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unveränderten Hinweis zur Straßenraumgestaltung
- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- Dächer

6.1.1 First

Die Hauptfirstrichtung hat in Längsrichtung der Gebäude zu erfolgen.

6.1.2 Dachform/-neigung, -deckung

zulässig sind gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 25°. Ebenfalls zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5°.

Flachdächer sind mind. extensiv zu begrünen.

Glänzende Materialien zur Dachdeckung sind nicht zulässig.

Auf den Dachflächen sind photovoltaische und solarthermische Anlagen parallel zur Dachhaut zulässig.

Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die Oberkante Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.
- Höhenlage der Wohngebäude

Die Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) wird auf das dem Hauptgebäude nächstgelegene Straßenniveau bezogen festgelegt. Sie darf max. 0,50 m über dem der Gebäudemitte (halbe Gebäude-gesamtlänge an der straßenzugewandten Fassade) nächstgelegenen Straßenniveau liegen. Bei Eckgrundstücken kann aus den beiden, der Straße zugewandten Gebäudeseiten, die für den Planer geeignete Seite frei gewählt werden.
- Einfriedungen

Einfriedungen der privaten Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände zulässig. Alle Einfriedungen sind sockellos mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit auszuführen. Vollflächig geschlossene Zäune sowie Mauern sind grundsätzlich unzulässig.
- Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserundurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rastentüpfen, Rasengitter, Schotterrasen, wasserger. Decke). Ausgenommen hiervon sind Terrassen oder Flächen für Lkw-Fahrverkehr o. ä. (zum Ausschluss von Gefahreneinwirkungen auf Wasser- und Bodenhaushalt).
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

9.1 Grünordnung allgemein

Alle nachfolgend festgesetzten gründerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

Alle nachfolgend gründerischen festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

9.2 Private Grundstücksflächen / Flächen für den Gemeinbedarf

Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbau festgesetzt. Je 500 m² angefangene Fläche für den Gemeinbedarf wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbau festgesetzt. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.

Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten (z. B. Thuja) sind nicht zulässig. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

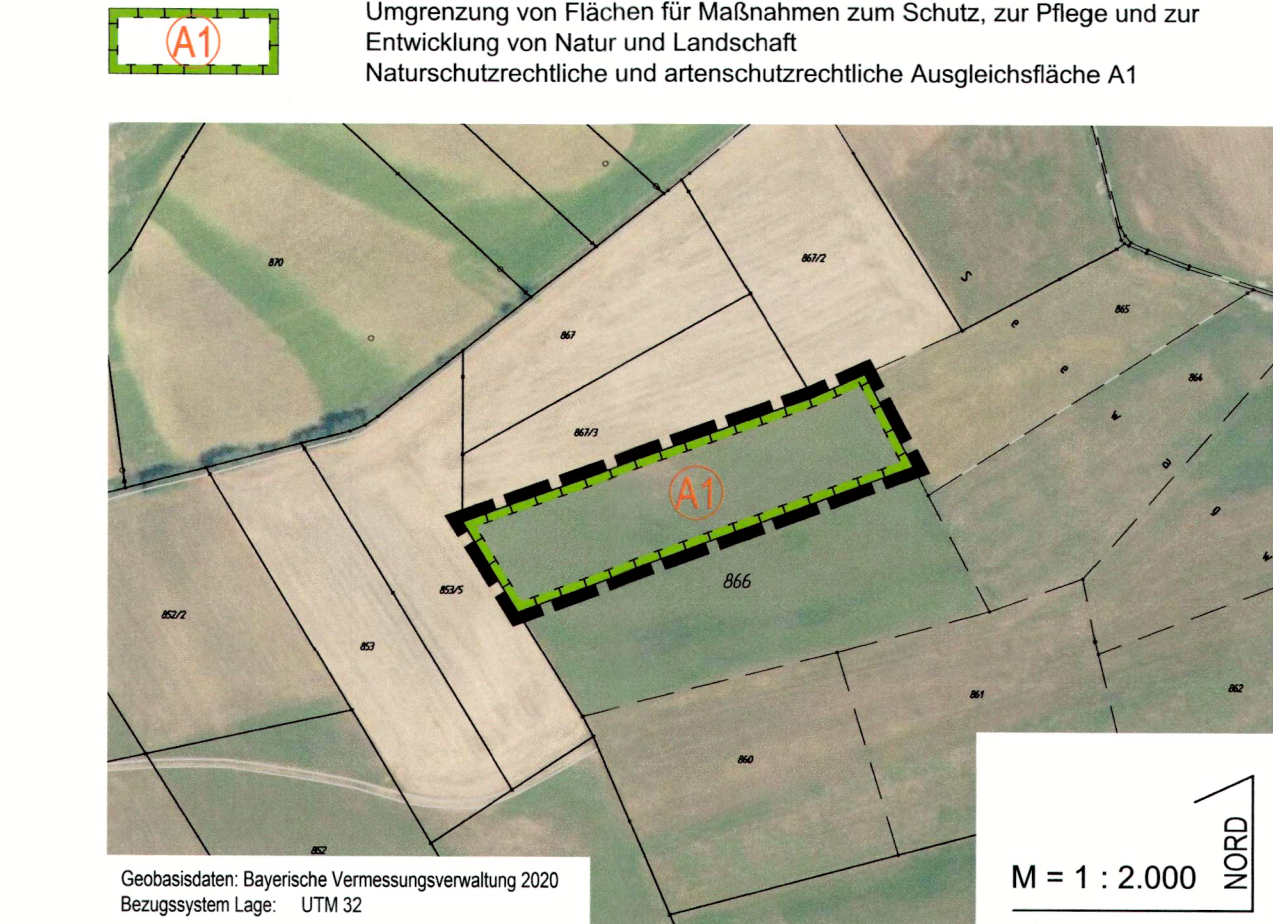
 Grünfläche zur Ortsrandeingerüstung: Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freizeite, Nebenanlagen wie Holzliegen, Gartenhäuschen, u.ä.) und Einfriedungen innerhalb der Flächen sind unzulässig. Die Grünfläche ist als kräutlerische Wiesenfläche (gebiets-eigene Saatgutmischung: Anteil Blumen 70%, Anteil Gräser 30%) anzulegen und als solche dauerhaft zu pflegen.

 zu pflanzender Baum: Standort ist geneigt (bis maximal 5 m, parallel zur Grenze) veränderbar; zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

 zu pflanzende Strauchgruppe zur Ortsrandeingerüstung: Jede Strauchgruppe ist zwei- bis dreireihig (in Abhängigkeit vom Flächenangebot bzw. Grenzabstand gem Art. 48 AGBB), maximal 7,5 m lang bestehend aus jeweils mindestens 5 heimischen Sträuchern anzulegen. Von den in der Planzeichnung festgelegten Standorten kann innerhalb der Grünfläche um bis zu 3 m abgewichen werden. Mindestpflanzfläche: 1 Gehölz pro 2 m² Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100

3. HINWEISE

- Die nachfolgend zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
-  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  zu erhaltender Baum
10. Artenschutz
- 10.1 Beleuchtungsanlagen
- Störungsempfindliche Vogel-, Fledermaus- und Insektenarten sind bei der Konzeption der Beleuchtungsanlagen (u.a. Außenbeleuchtung) zu berücksichtigen: Verminderung der horizontalen und vertikalen Abstrahlung durch Abdeckungen und Abschirmungen, Verwendung von LED-Lampen (vorzugsweise warmweiß), Einsatz von Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhren zur Reduktion von unnötiger Beleuchtung.
11. Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)



**Teilräumlicher Geltungsbereich TG 2 (Ausgleichsfläche A1)**

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für ein verloren gehendes Feldlerchen-Revier und für den Verlust von Schafstelzen-Lebensräumen (CEF-Maßnahme).

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Teil-FL-Nr. 866 Gemarkung Rockolding eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 5.000 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 58 "Feuerwehr Menning" zugeordnet.

Entwicklungsziel: Entwicklung eines Lebensraumes für Offenlandbrüter (Feldlerche, Schafstelze, Kibitz)

Herstellungsmaßnahmen:

Die Herstellung der Ausgleichsfläche hat als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu erfolgen.

- Im 1. Jahr Mahd der Fläche mit Ausnahme von 2 Altrassstreifen
- Herstellung von 2 Altrassstreifen von je ca. 10 m Breite im Norden und mittig der Fläche. Dabei ist der mittig gelegene Altrassstreifen ost- und westseitig mit einem ca. 10 m breiten Abstand zum anliegenden Flurstück herzustellen.
- Schaffung von 3 Rohbodenstellen zwischen den beiden Altrassstreifen, vor März, durch Abtrag des Oberbodens („Lerchenfenster“, Größe jeweils ca. 30 m²) gleichmäßig auf der Fläche verteilt, jährlich rotierend.
- Schaffung einer Seige (außerhalb der Altrassstreifen) in einer Größe von 15 m x 70 m im südlichen Bereich des Flurstücks durch Abtrag des Oberbodens.

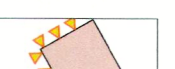
Die Herstellung der Lerchenfenster und der Seige muss jährlich erfolgen. Der Oberboden kann auf der Fläche verbleiben.

Pflegemaßnahmen:

- Die Altrassstreifen sind im Wechsel jährlich alle 2 bzw. 3 Jahre zu mähen, dabei ist die Lage der Altrassstreifen auf dem Flurstück rotierend. Die genaue Lage wird vor Ort mit der uNB abgestimmt.
- Die Wiesenfläche (mit Ausnahme der geplanten Altrassstreifen) ist 1 bis 2 mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 15.07. erfolgen. Die zweite Mahd ist je nach Wüchsigkeit höchstens 6 Wochen nach der 1. Mahd durchzuführen. Das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrarabfällen und chemischen Pflanzenschutzmitteln sind auf der Fläche nicht zulässig.
- Die Rohbodenstandorte (Lerchenfenster und Seige) sind jährlich zu grubbern bzw. zu ackern, die Lage ist auf dem Flurstück rotierend und wird vor Ort mit der uNB abgestimmt.

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind ggf. weitere Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Funktionalität erforderlich.

12. Immissionsschutz

- 12.1  Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (an Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte)

An Fassaden von Gebäuden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm / Orientierungswerte der DIN 18005 (Gewerbe) gemäß Planzeichen, sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“) (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen, Büro) grundsätzlich nicht zulässig, so dass keine Immissionsorte nach den Vorgaben der TA Lärm entstehen.

Durch schalltechnische Maßnahmen (Orientierung von schutzbedürftigen Räumen auf die lärmabgewandte Seite) oder Festverglasung in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung, oder einem Fenster zur Belüftung an einer unbelasteten Fassade, sowie durch Prallscheiben kann schalltechnisch ein Ausgleich geschaffen werden. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

12.2 Verkehrslärm

für die Parzelle 1 gilt:

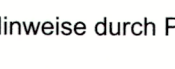
Die Anforderungen zum baulichen Schallschutz nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz i Hochbau) sind einzuhalten. Die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße der Bauteile liegt im Zuständigkeitsbereich des Entwurfsverfassers bzw. des Bauherren. Dabei sind die unten angegebenen Lärmpegelbereiche gem. Tabellen 7 der DIN 4109-1:2018-01 zu Grunde zu legen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Innenwerte von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts bei teilweise geöffneten Fenstern sind vorzunehmen. Es sind mindestens folgende Lärmpegelbereiche für die jeweilige Fassade anzusetzen:

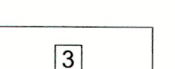
| Fassadenseite | Lärmpegelbereich |
|---------------|------------------|
| Norden        | III              |
| Osten         | II               |
| Süden         | I                |
| Westen        | II               |

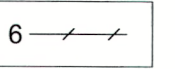
3. HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen

 bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

 bestehende Gebäude

 Parzellennummer

 Maßangabe in Metern, z.B. 6 m

 aktuelle Kartierung - Bodendenkmäler (abweichend von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan) Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Sämtliche Erdarbeiten im gesamten Planungsgebiet unterliegen der Erlaubnispflicht gem. Art. 7 BayDSchG
- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- Ver- und Entsorgung

Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- Landwirtschaftliche Immissionen

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts sowie an Wochenenden zu rechnen.
- Wassersensibler Bereich

Das Plangebiet liegt teilweise im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendem Grundwasser. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes wird darauf hingewiesen, dass erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bewässerung der wassersensiblen Flächen bedürfen. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig. Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Alltasten

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Alltastverdachtsflächen bzw. ein konkreter Alltastverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem zuständigen Landratsamt und dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

- Immissionsschutz

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der sogenannte Außenwohnbereich (Terrasse, Garten) durch passive Schallschutzmaßnahmen nicht geschützt werden kann.
- Freiflächengestaltungs- , Entwässerungsplan,

Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefeuchtungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellung der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen.
- Baufeldrämung

Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat eine Baufeldrämung außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. von Oktober bis Februar zu erfolgen. Falls die Räumung des Baufeldes außerhalb des o. g. Zeitraumes, d. h. zwischen März und September erfolgen soll, wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe getroffen werden müssen, welche vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. §44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2024 hat in der Zeit vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2024 hat in der Zeit vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2024 bis 09.01.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2024 bis 09.01.2025 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.02.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.02.2025. als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Vohburg, den 03.03.2025

Martin Schmid  
Erster Bürgermeister

Siegel
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03.03.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.

Vohburg, den 03.03.2025

Martin Schmid  
Erster Bürgermeister

Siegel

STADT VOHBURG  
LANDKREIS PFAFFENHOFEN



ENTWURFSVERFASSER:  
**WipflerPLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungssträger

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

PFAFFENHOFEN, DEN 25.06.2024  
GEÄNDERT, DEN 03.12.2024  
25.02.2025

PROJ. NR.: 1092\_102