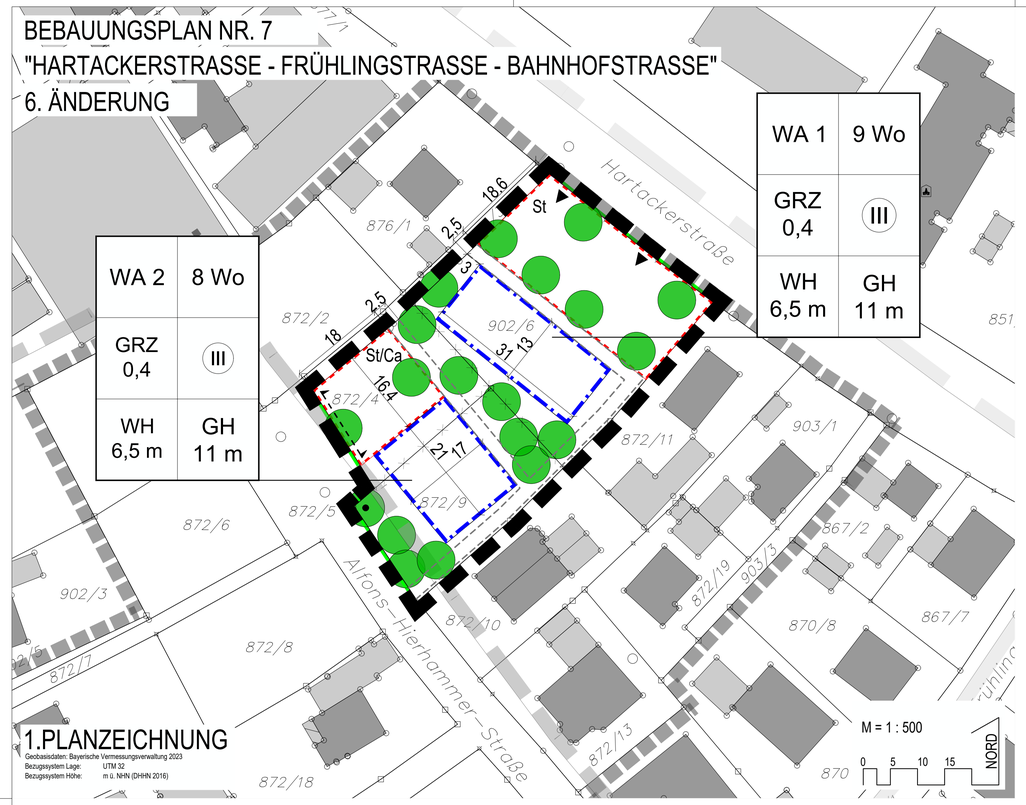
BEBAUUNGSPLAN NR. 7
"HARTACKERSTRASSE - FRÜHLINGSTRASSE - BAHNHOFSTRASSE"
6. ÄNDERUNG



1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Stadt Vohburg a.d. Donau im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm erlässt aufgrund:
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hartackerstraße – Frühlingstraße – Bahnhofstraße" als Satzung.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hartackerstraße – Frühlingstraße – Bahnhofstraße" ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Hartackerstraße – Frühlingstraße – Bahnhofstraße" einschließlich seiner bisherigen Änderungen vollinhaltlich.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hartackerstraße – Frühlingstraße – Bahnhofstraße" gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Hartackerstraße – Frühlingstraße – Bahnhofstraße" einschließlich seiner bisherigen Änderungen.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)

2.1 WA — Allgemeines Wohngebiet WA (WA1 und WA2) im Sinne des § 4 BauNVO

2.1.1 Zulässig sind:
a) Wohngebäude,
b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.1.2 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:
a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
c) Anlagen für Verwaltungen,
d) Gartenbaubetriebe,
e) Tankstellen.

2.2 9 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus, z.B. 9 Wo (Wohneinheiten)

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)

3.1 Grundflächenzahl

3.1.1 GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: GRZ 0,4

3.1.2 Die zulässige Grundfläche darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Wege bei Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bis zu einer GRZ von maximal 0,75 überschritten werden.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

3.2.1 III — Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier: drei (III) Vollgeschosse zwingend

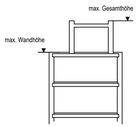
3.2.2 Das oberste Vollgeschoss muss als Staffelgeschoss ausgebildet werden und darf dabei maximal 85 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen.

3.3 Höhe Hauptgebäude

3.3.1 WH 6,5 — Wandhöhe als Höchstmaß in Metern, hier: WH 6,5 m

3.3.2 GH 11,0 — Gesamthöhe als Höchstmaß in Metern, hier: GH 11,0 m

3.3.3 Bezugspunkte für die Höhe Hauptgebäude
a) Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Gesamthöhe ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss. Die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss darf maximal ± 0,50 m von der Oberkante der dem Hauptgebäude jeweils zugeordneten öffentlichen Erschließungsstraße abweichen. Gemessen wird dabei von der Gebäudemitte (Hauptgebäude) zur Erschließungsstraße im rechten Winkel.
b) Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante Fertigfußboden des obersten Vollgeschosses. Der obere Bezugspunkt darf zusätzlich durch Geländer mit einer maximalen Höhe von 1,2 m überschritten werden.
c) Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist die Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. die Oberkante Attika des obersten Vollgeschosses.



Systemskizze zur Defintion der oberen Bezugspunkte von Wand- und Gesamthöhe

4 Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)

4.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2 Baugrenze

4.2.1 Eingangsüberdachungen, Balkone und deren Überdachung bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m sowie Terrassen und deren Überdachung bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2.2 Sichtschutzwände bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberhalb des Erdgeschosses wird die Höhe von Sichtschutzwänden auf maximal 1,8 m begrenzt, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des darunterliegenden Geschosses.

4.2.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2.4 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen ("Umgrenzung der Fläche für Stellplätze" und "Umgrenzung der Fläche für Stellplätze und Carports") zulässig.

4.2.5 Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in der gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Fläche ("Umgrenzung der Fläche für Stellplätze und Carports") zulässig.

4.2.6 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5 Abstandsfläche
Es gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Dachgestaltung

6.1.1 Dachform: zulässig sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 7°.
Davon ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die unter Pkt. 6.1.3 der Festsetzungen genannten Dachaufbauten.

6.1.2 Dacheinschnitte: sind unzulässig

6.1.3 Dachaufbauten: technisch notwendige Dachaufbauten, insbesondere Antennen, Schornsteine, Klima- und Lüftungsanlagen sowie Aggregate werden über die maximal zulässige Gesamthöhe hinaus bis zu einer Ansichtshöhe von 1,5 m zugelassen, sofern sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt errichtet werden.

6.1.4 Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen: technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m (gemessen von der Oberkante der äußeren Dachhaut im rechten Winkel) aufgeständert werden, sofern sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt errichtet werden.

6.1.5 Dachbegrünung: die Dachflächen der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Von der Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die für Brandschutzeinrichtungen, für die Ausbildung fachgerechter Randstreifen, für Lichthöfe, für die unter Pkt. 6.1.3 der Festsetzungen genannten Dachaufbauten vorgesehen sind, sowie bei untergeordneten Dachflächen, wie insbesondere Eingangsüberdachungen sowie Balkon- und Terrassenüberdachungen.
Im Bereich der Begrünung muss die Mindestüberdeckung mit durchwurzelbaren Substrat 10 cm betragen. Aufkommender Gehölzaufwuchs ist dauerhaft zu beseitigen.
Eine Kombination mit technischen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

6.1.6 Dachterrassenüberdachungen sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite je Fassadenseite in Anspruch nehmen.

6.1.7 Balkonüberdachungen sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite je Fassadenseite in Anspruch nehmen.

6.2 Fassadengestaltung
Die Außenwände der Hauptgebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Eine Kombination dieser Materialien ist zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

6.3 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder außerhalb von Gebäuden baulich so einzuhausen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

7 Geländeveränderungen, Stützmauern

7.1 Das Gelände darf bis zum Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeschüttet oder abgegraben werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden für ebenerdige Zugänge sowie für einen höhengleichen Anschluss von Freisitzen und Terrassen an die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss zulässig.

7.2 Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zulässig. Dabei hat der Böschungsfuß einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den benachbarten Grundstücken mit den Fl.Nrn. 872/10 und 872/11 der Gemarkung Vohburg a.d. Donau einzuhalten.

7.3 Stützmauern sind unzulässig.

8 Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind nur zur Umgrenzung der privaten Wohnungsgärten zulässig und dürfen eine sichtbare Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Sie sind offen (licht- und luftdurchlässig), ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m über Oberkante geplantes Gelände zu errichten.

8.2 Die unter Pkt. 4.3.2 der Festsetzungen genannten Sichtschutzwände sind hiervon ausgenommen.

9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)

9.1 Straßenbegrenzungslinie

9.2 Einfahrt

9.3 Einfahrtbereich

10 Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

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

11.1 Grünordnung allgemein

11.1.1 Die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen und vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

11.1.2 Die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung herzustellen.

11.2 Je angefangene vier Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter und klimaangepasster Laubbaum innerhalb der gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen ("Umgrenzung von Flächen für Stellplätze") zu pflanzen. Die erforderliche Anzahl an Bäumen ist für jede dieser Flächen auf Grundlage der jeweils dort angeordneten Stellplätze gesondert zu ermitteln.

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

11.3 Je volle 300 m² private Grundstücksfläche sind mindestens ein Laub- oder Obstbaum und mindestens zwei Sträucher zu pflanzen.

Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Mindestqualität Obstbaum: Halb- oder Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

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

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

13 Sonstige Festsetzungen

13.1 St — Umgrenzung der Fläche für Stellplätze

13.2 St/Ca — Umgrenzung der Fläche für Stellplätze und Carports

13.2 3 — Maßzahl in Metern, z.B. 3,0 m

3. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

872/2 — bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 872/2

bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hartackerstraße – Frühlingstraße – Bahnhofstraße"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hartackerstraße – Frühlingstraße – Bahnhofstraße", 1. Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hartackerstraße – Frühlingstraße – Bahnhofstraße", 3. Änderung

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

Gehölzbestand

zu pflanzender Baum innerhalb der private Wohnungsgärten und Stellplatzflächen, Vorschlag

Wege, Vorschlag

2 Artenschutz
Gehölzfällungen sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar und damit außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig.

3 Überflutungsvorsorge
Das Plangebiet liegt vollumfänglich innerhalb der ausgewiesenen Hochwassergefahrenfläche HQextrem sowie im wassersensiblen Bereich. Es ist daher mit der Betroffenheit bei Extremhochwasser und hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

4 Altlasten
Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm umgehend zu informieren.

5 Stellplatzsatzung
Die aktuelle Satzung der Stadt Vohburg a.d. Donau zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) ist zu beachten.

6 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

7 Grenzabstände Bepflanzung
Auf die Einhaltung von Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen" des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) sowie die in Art. 50 genannten Ausnahmen vom Grenzabstand wird hingewiesen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zeitgleich wurden alle Planunterlagen im Rathaus öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Vohburg a.d. Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt
Vohburg a.d. Donau, den .....

.....
Andreas Amann
Erster Bürgermeister — Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes 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. Die Änderung des Bebauungsplanes 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 a.d. Donau, den .....

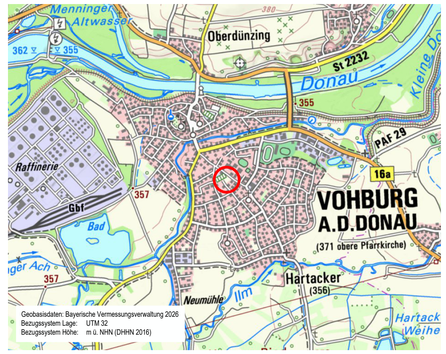
.....
Andreas Amann
Erster Bürgermeister — Siegel

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 7
"HARTACKERSTRASSE - FRÜHLINGSTRASSE - BAHNHOFSTRASSE", 6. ÄNDERUNG

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 22.09.2026

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

ENTWURF

VORABZUG