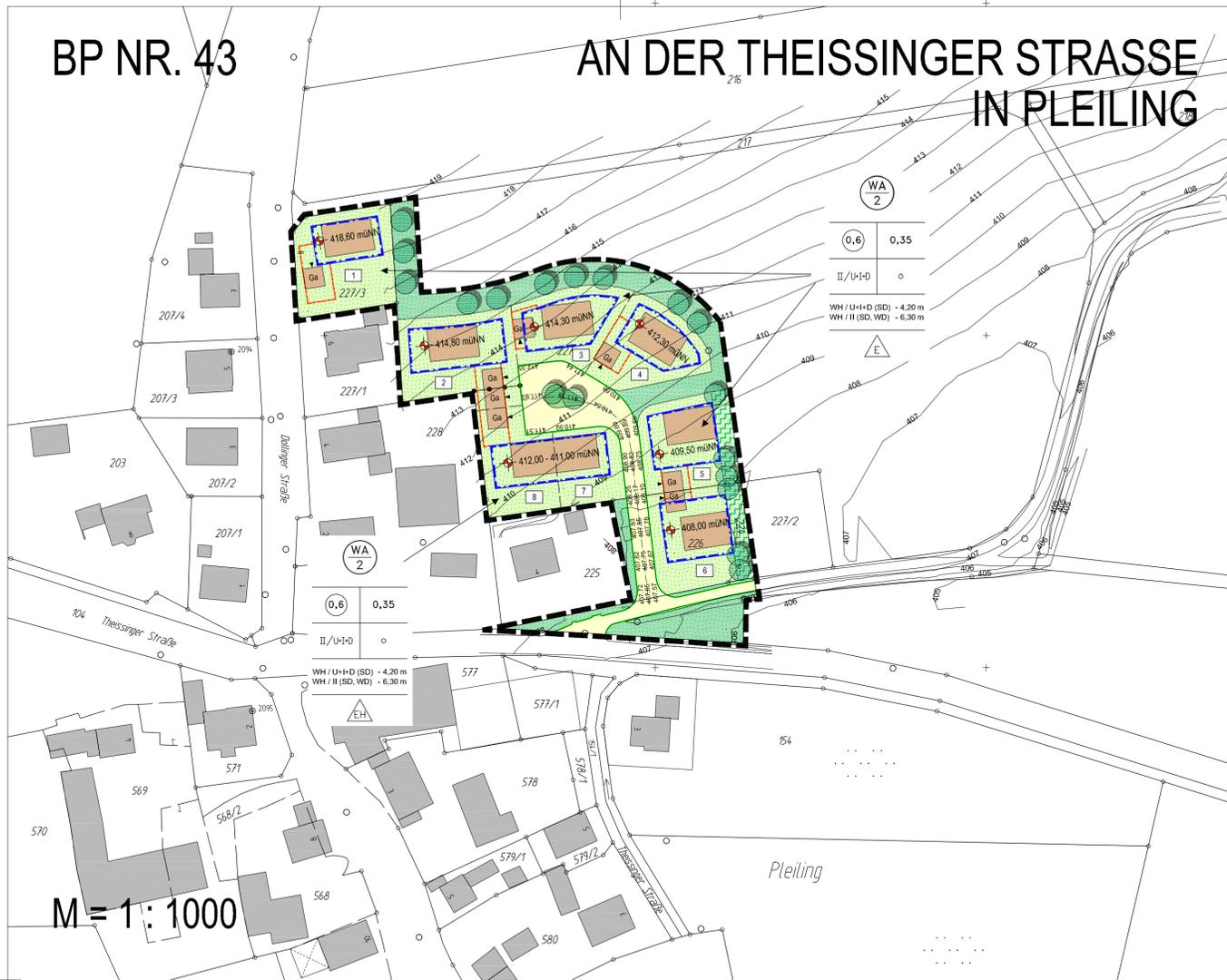


BP NR. 43

AN DER THEISSINGER STRASSE IN PLEILING



M = 1 : 1000

Die Stadt Vohburg erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9 und 10 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)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr.43 "An der Theissinger Straße" in Pleiling als SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der Fassung vom 02.07.2013. Eine Begründung in der Fassung vom 02.07.2013 ist beigelegt.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die zweite Wohneinheit muss sich der Hauptwohnung flächenmäßig deutlich unterordnen.
- Maß der Nutzung**
Geschoszlächenzahl = 0,6
Grundflächenzahl = 0,35
II / U+I-D zwei Vollgeschosse als Höchstmaß ohne Dachausbau / ein Vollgeschoss als Höchstmaß das Dach- sowie das Untergeschoss dürfen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen zusätzliche Vollgeschosse im Sinne der Bauordnung werden

Wandhöhen s. auch Pkt 5.2 Festsetzungen durch Text

WH / U+I-D	4,20 m	Wandhöhe bei U+I-D = max. 4,20 m
WH / II	6,30 m	Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) = max. 6,30 m

4. Bauweise, Baugrenzen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- offene Bauweise
- Baugrenze
- Bauraum für Garagen / Carports
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

5. Öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes (Straßenr Grün etc.)

6. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- zu pflanzende Bäume Standorte veränderbar
- private Grünfläche mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandeintrünung von Bebauung freizuhalten (s.a. Festsetzung durch Text Nr. 8.2)

7. Höhenlage

- Für den jeweiligen Bauraum festgesetzte Höhe des EG - Rohfußbodens in Metern über Normal - Null - z.B. 477,55 müNN s.a. Festsetzung durch Text Nr. 5.1
- Zur Ermöglichung einer Höhenstaffelung von Hausgruppen festgelegter Höhenbereich der EG - Rohfußböden s.a. Festsetzung durch Text Nr. 5.1

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Parzellennummer
- vorhandene Gebäude
- Gebäudevorschlag
- vorgeschlagene Garagenzufahrt
- private Gartenflächen
- Höhenschichtlinien
- geplante Straßenhöhen

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen**
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO. Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.8 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Dächer (Hauptgebäude)**
2.1 Dachform: bei I-D gleichgeneigte Satteldächer (SD) / bei II gleichgeneigte Satteldächer, Walmdächer (WD), Zeltedächer (ZD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD)
2.2 Dachneigung: bei I-D 38° - 45° / bei II max. 28°
2.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. ausschließlich matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine, Metalldeckung
- Garagen**
3.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.
3.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden. Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.
- Nebengebäude**
Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 5,0 m zum Straßenraum und mit einer Grundfläche von max. 10,0 m² zulässig.
- Höhenlage und Höhen**
5.1 Höhenlage der Hauptgebäude
Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens wird auf die durch entspr. Planzeichen (Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 7) ausgewiesene Höhe in Metern über Normal - Null festgesetzt. Die entspr. Höhe darf um max. 0,40 m über- bzw. um max. 0,80 m unterschritten werden.
- Wandhöhen**
bei U+I-D : SD 4,20 m / bei II : SD, WD, ZD, PD, FD 6,30 m
Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen. Als Erdgeschoss gilt das höhenmäßig dem bergseitigen Geländeanschluss am nächsten gelegene Vollgeschoss.
Die Firsthöhe bei Pultdächern darf max. 9,0 m betragen.
- Gelände**
Das Gelände darf bis zur Höhe der angrenzenden Straße bzw. bis zur OK der festgesetzten Höhe EG Rohfußboden aufgefüllt oder abgegraben werden. Zur Überwindung der sich aus den Höhenfestlegungen ergebenden Höhendifferenzen werden Böschungen mit einer max. Böschungneigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) zugelassen. Der Böschungsfuß muß einen Abstand von mind. 0,50m zur Grundstücksgrenze haben. Stützmauern mit einer Höhe von max. 0,80m und einem Abstand von mind. 0,50m zueinander und zur Grundstücksgrenze sind zulässig. Die für die ordentliche Anlage von Zufahrten bei grenzüberschreitenden Garagen notwendigen Stützmauern werden auch ohne Abstand zur Grundstücksgrenze zugelassen.
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
- Grünordnung**
8.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
8.2 Private Grünflächen mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandeintrünung
Die entspr. durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind je Parzelle mit mindestens 3 heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Die betreffenden Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die hier zu pflanzenden Bäume können auf die nach Festsetzung durch Text Nr. 8.1 zu pflanzenden Bäume angeordnet werden.
8.3 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind den Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 6 Grünflächen) entsprechend mit Bäumen zu bepflanzen.
8.4 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind, soweit nicht anders festgesetzt, nur folgend aufgeführte heimische Bäume und Sträucher zulässig:
Bäume: 3 x v., mit Ballen, Stu 10/12 bzw. 14/16, Obstbäume: Hoch-/Mittelstamm, 2 x v., Sträucher: 2 x v.

Bäume:	Sträucher:
Spitzahorn	Felsenbirne
Feldahorn	Haselnuß
Birke	Kornelkirsche
Hainbuche	Hartriegel
Walnuß	Weißdorn
Winterlinde	Pflaferhütchen
Zitterpappel	Liguster
Vogelkirsche	Heckenkirsche
Stieleiche	Schlehe
Eberesche	Holunder
Mehlbeere	Gemeiner Schneeball
Obstbäume in Sorten	Wildrosen in Arten

- Stellplätze, Fußwege und Garagenzufahrten**
sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten.
- Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen**
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.
- Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzflächen**
- Den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung erfolgen, werden als Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen Teilflächen der Flur-Nr. 333 und 332, Gmkg. Dünzing, im Umfang von 1.400 m² zugeordnet. Die Lage der Flächen ist der Planzeichnung im Umweltbericht zu entnehmen.**
- Weiter wird den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung erfolgen, als Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche eine Teilfläche der Flur-Nr. 1621, Gmkg. Oberwöhr im Umfang von 900 m² zugeordnet.**

HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Keller sollten wasserrechtlich ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Für das erlaubnisfreie Versickern ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, NWF-reiv) und die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.
- Regenerative Energiequellen**
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortstüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Vohburg, den

Martin Schmid
Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Vohburg, den

Martin Schmid
Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortstüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Vohburg, den

Martin Schmid
Erster Bürgermeister



STADT VOHBURG

BP NR. 43 AN DER THEISSINGER STRASSE IN PLEILING

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

PPAFFENHOFEN, DEN 06.12.2011
GEÄNDERT, DEN 15.05.2012
GEÄNDERT, DEN 09.04.2013
FASSUNG, VOM 02.07.2013

Proj.Nr.: 1092.025