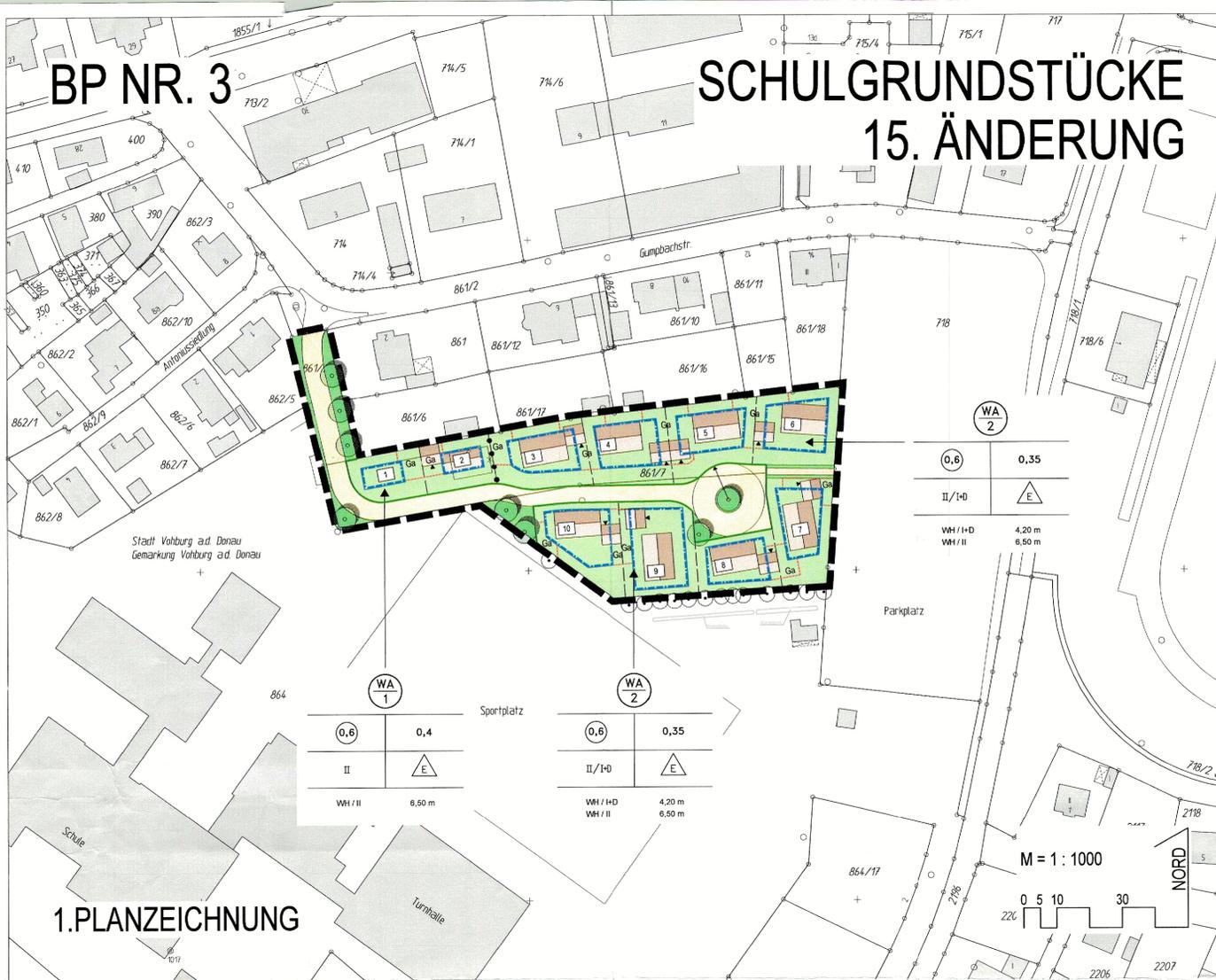


BP NR. 3

SCHULGRUNDSTÜCKE 15. ÄNDERUNG



1. PLANZEICHUNG

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen**
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art. 6 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+0 gleichneigte Satteldächer (SD) / bei II gleichneigte Satteldächer, Walmdächer (WD), Zeltedächer (ZD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD)
 - 2.2 Dachneigung: bei I+0 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 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
 - 2.4 Dachdeckung: ausschließlich matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondecksteine in den Farbtonen: ziegelrot, grau, anthrazit und schwarz, außerdem werden Metalldeckungen zugelassen. Beschichtungen von Metalldeckungen dürfen nur farblos (transparent) erfolgen.
- Garagen**
 - 3.1 Garagen (auch Carports) werden außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür vorgesehenen Bauräumen zugelassen.
 - 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: Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK-EG FFB) darf max. 30 cm über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, Straßenniveau liegen (gilt auch für Garagen und Nebengebäude).
 - 5.2 Wandhöhen: bei I+0: SD, WD, ZD, PD, FD 4,20 m / bei II: SD, WD, ZD, PD, FD 6,50 m
Die Wandhöhe ist traufseitig von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

6. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2015 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 28.07.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4a BauGB in der Zeit vom 27.01.16 bis 10.02.16 erneut und verkürzt öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.2.16 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.02.16 als Satzung beschlossen.
- Vohburg, den 09.03.2016
Martin Schmid
Erster Bürgermeister
- Vohburg, den 09.03.2016
Martin Schmid
Erster Bürgermeister
- Vohburg, den 09.03.2016
Martin Schmid
Erster Bürgermeister



PRÄAMBEL

Die Stadt Vohburg erläßt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 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)

Bebauungsplan Nr. 3 Schulgrundstücke 15. Änderung 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 letztgültigen Fassung. Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Art der Nutzung**
 - WA 1: allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus ist max. 1 Wohneinheit zulässig
 - WA 2: allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
 - Maß der Nutzung**
 - 0,6: Geschosflächenzahl = 0,6
 - 0,35: Grundflächenzahl z.B. 0,35
 - II/I+0: zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss als Höchstmaß das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden
- Wandhöhen s. auch Pkt 5.2 Festsetzungen durch Text
- | | | |
|----------|--------|---|
| WH / I+0 | 4,20 m | Wandhöhe bei I+0 = max. 4,20 m |
| WH / II | 6,50 m | Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) = max. 6,50 m |

4. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- Ga: Bauraum für Garagen und Carports
- E: nur Einzelhäuser zulässig

5. Öffentliche Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes (Stellplätze, straßenbegleitende Grünflächen etc.)
- öffentlicher Weg

6. Grünflächen

- zu pflanzende Bäume
- Standorte veränderbar

7. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Parzellennummer
- vorhandene Gebäude
- Gebäudevorschlag
- vorgeschlagene Garagenzufahrt
- entfallende Gebäude
- private Gartenflächen
- Maßangabe in Metern
- Baumbestand, im Zuge der Bauarbeiten zu erhalten

7. Grünordnung

- 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.
- Öffentliche und straßenbegleitende Grünflächen**
Die öffentlichen und straßenbegleitenden Grünflächen sind den Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 6 Grünflächen) entsprechend mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.
- Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege** sind versickerungsfähig zu gestalten (z. Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).
- 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.
- Wasserwirtschaft**
Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 und A 138 zu bemessen. Gegebenenfalls sind weiterhin die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Für das erlaubnisfreie Versickern ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, NWVfrei) 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.
- Artenschutz**
Die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 30.09. des Jahres zulässig. Im Umfeld des Eingriffs sind außerhalb des Änderungsbereichs der 15. Änderung sechs Höhenbrüter-Kästen sowie drei Fledermauskästen an geeigneten Standorten vor dem 01.03. des Jahres der Baufeldfreimachung anzubringen.

5. HINWEISE DURCH TEXT

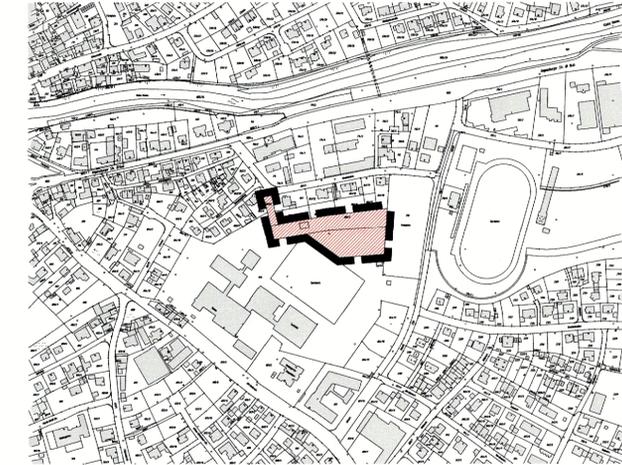
- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastverdacht 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 wasserdicht ausgeführt und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

STADT VOHBURG LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 3 SCHULGRUNDSTÜCKE 15. ÄNDERUNG

Fassung zur erneuten und verkürzten öffentlichen Auslegung gem. § 4a BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:
WipflerPLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85278 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 28.07.2015
GEÄNDERT, DEN 19.01.2016