

"Ingolstädter Straße"

Planungrechtliche Voraussetzungen:

Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 871), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), Art 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007, S. 588 ff.), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Plinhalts (PlanZ) 90 vom 15.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), folgende Satzung:

Festsetzungen durch Planzeichen

nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

- Grenzen: Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1-03, Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Nr. 1-03.1, Nutzungsgrenze § 16 BauNVO, Flächen mit Emissionsbeschränkungen

Art der baulichen Nutzung:

- Wohnbauflächen: Allgemeines Wohngebiet, Gemischte Flächen: Mischgebiet, Sonderbauflächen: Sonstiges Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung:

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze), Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl, Baumassenzahl

Bauweise, -linie, -grenze:

- Offene Bauweise, Baulinie/Baugrenze

Festsetzungen nach Art. 98 BayBO:

- Firststichung

Verkehrs- und Erschließungsflächen:

- Streifenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsberuhigung durch Zone 30, Öffentliche Parkfläche mit Anzahl der Stellplätze, Bushaltestelle, Bestand: Wirtschafts-/Geh-/Rad-Weg, Geh- und Radweg gepant, Bestandsangaben: Wohngebäude/Wirtschaftsgebäude, Stall, Industriegebäude, Garage, Einfahrt/Ausfahrt, Gemarkungsgrenze, Flurstücksgrenze mit Flurstücksnr., Höhenlinie, Böschung, Baudenkmal, Best.: Wirtschafts-/Geh-/Rad-Weg, Geh- und Radweg gepant

Grünflächen:

- Grünflächen, Grünfläche des SO Baumarkt, Grünfläche (private) die bis zur Anmutung der GRZ als Park- und Lagerfläche genutzt werden kann, Landschaftspflege: Renaturierung des Grabens, Verbreiterung des wegbegleitenden Grünstreifens, Erhalt von Gehölzen: Einzelbäume/Obstbäume/Gehölzgruppen, Einzelbäume zu erhalten mit Nummer der Baumschutzverordnung

Pflanzung von Gehölzen (zu 1-03)

- Einzelbäume: Quercus, Acer, Prunus, Ulmus, etc., Obstbäume, Sträucher: Cornus, Sambucus, etc., Bäume/Sträucher Neuanpflanzung, Entfernung standortfremder, landschaftsbeeinträchtigender Gehölze

Pflanzung von Gehölzen (zu 1-03_1)

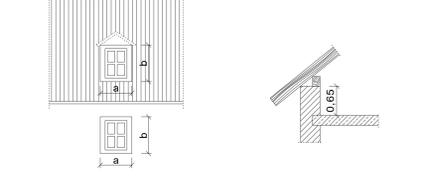
- Obstbaum Bestand (zwingend zu erhalten), Apfelsorten aus der Liste, Acer Campestre, Ulmus glabra, Prunus padus, Hecke aus Cornus mas, Ligustrum vulgare, Viburnum opulus, Prunus spinosa, Sträucher: Cornus mas, Sambucus nigra, Corylus avellana, Prunus spinosa



- Schutzgebiete und Schutzobjekte: Naturdenkmal, Kartiertes Biotop mit Nummer/nach dem BayNatSchG, Art. 6d1, geschützte Fläche, Sonstige Festsetzungen: Altlastverdachtsflächen, Regenwasserkanal

Textliche Festsetzungen

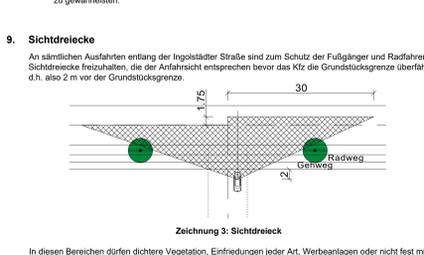
- 1. Geschosshöhen: In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gilt: max.3,25m; In den Mischgebieten (MI) gilt: Geschosshöhe Wohnen: max. 3,25 m; Gewerbe: max. 4,00 m; Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sind Höchstgrenzen; 2. Dächer: Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude ausgeschlossen; Die maximale Dachneigung bei Wohngebäuden mit einem Vollgeschöß beträgt 52° und 45° bei zwei Vollgeschossen; 2.1 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind als Guben und erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig; 2.2 Die Größe des rechteckigen Frontalls der Guben (siehe Zeichnung 1) darf die Größe der Fensteröffnungen im darunterliegenden Stockwerk nicht überschreiten; 2.3 Sämtliche Guben eines Gebäudes haben eine einheitliche Form, Größe und einheitliche Abstände (max. 2 verschiedene Abstände > Gubengruppen) aufzuweisen; 2.4 Die Ortsgangabstände für Guben beträgt mindestens 4,5 m; 2.5 Die Breite der gesamten Guben darf maximal ein Drittel der gesamten Firstlänge betragen; 2.6 Neben Gubenaufbauten sind pro Dachseite nur max. 2 zusätzliche liegende Dachfenster zulässig, die in der Größe jeweils nicht größer als eine Gubenfensteröffnung sein dürfen; 2.5 Dachanschnitte sind unzulässig.



- 3. Kniestöcke: Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein maximaler Kniestock (siehe Zeichnung 2) von 0,65 m, bei zweigeschossigen von 0,50 m zulässig; 4. Sockelhöhe: Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,5 m (bis Oberkante Kellerdecke); 5. Firsthöhe: Die Firsthöhe darf - bei Wohngebäuden mit 1 Vollgeschöß 12,00 m - bei Wohngebäuden mit 11 Vollgeschossen 13,50 m nicht überschreiten;

- 6. Fassadengestaltung: Fassadenlängen von mehr als 20 m sind unzulässig; In den WA- und MI-Gebieten sind die Außenwände als verputzte Mauerflächen mit hellen, gedeckten Farbflächen oder in Holzverschalung/weißer Holzbauelemente mit gedämpften, für Holz natürlich wirkenden Farbtonen herzustellen; 7. Garagen: Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig; Die Dachneigung darf nicht größer als die des Hauptgebäudes sein; 8. Einfriedigungen: Entlang der Ingolstädter Straße sind Mauern oder Zäune (Metall oder Holz) in Anlehnung an traditionelle Formen mit Sockeln und/oder geschichtene Hecken aus Laubgehölzen zulässig; An allen Siedlungsändern sind für Privatgärten Holzzäune mit Senkrechtlattung und Zwischenräumen herzustellen und in Brautönen zu halten; Zwischenräumen werden Einfriedungen aus Holzpfosten mit waagerechten Balken oder Stangen festgesetzt; Zwischen Gewerbeflächen (s. O-W-Richtung) sind unter Berücksichtigung der freizuhaltenden Abschnitte für die Sichtschreibe (§ 9) Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig; In rückwärtigen Bereich der Gewerbestandstücke östlich der Ingolstädter Straße sind Maschendrahtzäune nur bis auf Höhe der Baugrenze zulässig; 8.4 Einfriedungen in Form eines Zaunes als Umgrenzung der Parkplatze sind nicht vorgesehen; Zwischen Parkplatze und Schloßbergweg dient eine ca. 1,50 m hohe Hecke auf einem Wall von ca. 50 cm Höhe als Abschirmung (Gesamthöhe ca. 2,00 m) und Einfriedung (mit Unterbrechung) des Parkplatze; Bei Erstellung des Walls ist besonders darauf zu achten, den Wurzelraum der bestehenden Obstbaumallee nicht zu gefährden; Die alle Obstbaumallee ist geschützt und zwingend zu erhalten; An der östlichen Grenze Richtung Darm dient eine Hecke als Abgrenzung; Auch hier ist kein Zaun vorgesehen; Durchgehende Betonfundamente oder ähnliche, durchgehende Barrieren sind untersagt; Es ist eine maximale Durchlässigkeit für Tiere zu gewährleisten;

- 9. Sichtdreiecke: An sämtlichen Ausfahrten entlang der Ingolstädter Straße sind zum Schutz der Fußgänger und Radfahrer Sichtdreiecke freizuhalten; Die Anfahrtsicht entsprechen bevor das Kfz die Grundstücksgrenze überfährt, d.h. also 2 m vor der Grundstücksgrenze; 10. Geländeoberfläche: Die natürliche Geländeoberfläche darf im gesamten Geltungsbereich nicht durch Auffüllungen oder Abgrabungen verändert werden;



- 11. Antennenanlage: Pro Wohngebäude ist die Einrichtung nur einer Parabolantenne zulässig; Satellitenempfangsanlagen sind möglichst unauffällig anzubringen; Die Montage von Parabolantennen an Hauswänden ist nicht zulässig; 12. Werbeanlagen: Die Verwendung von Neonwerbeanlagen ist sowohl in den Mischgebieten, als auch in den Sondergebieten untersagt;

13. Grundwasserschutz

- 13.1 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in versickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen) herzustellen; Betonierte oder asphaltierte Flächen sind nur auf stark befahrenen Abschnitten gewerblich genutzter Flächen (MI, SO) zulässig; 13.2 Das von Dach- und Höflächchen anfallende, unvermischte Regenwasser ist im Bereich von Wohnnutzungen auf dem Grundstück zu versickern; 13.3 Bei gewerblicher Nutzung ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nur nach Abstimmung mit dem Wasserversorgungsamt zulässig;

14. Grünordnung

- 14.1 Die Anlage der Grünflächen, die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher gehen aus der Planzeichnung hervor; 14.2 Die Pflanzung von Koniferen, sowie Laubgehölzen mit bizarren Wuchsformen oder auffälligen Laubfarben ist unzulässig; Dazu gehören Eddellannen und -fichten, Thujahecken, Trauerformen, sowie gelb- oder rotlaubige Gehölze; 14.3 Zusätzliche Auflagen für Sonder- und Mischgebiete: 14.3.1 Zusätzlich ist bei den Mischgebieten je 10 Stellplätze und in den Sondergebieten je 5 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum entsprechend der Auflistung in der Legende auf dem Grundstück zu pflanzen; Bei örtlicher Trennung der Parkplatze vom Gewerbegrundstück, sind die Bäume auf dem Grundstück zu pflanzen, auf dem die Stellplätze nachgewiesen werden; 14.3.2 Entlang der Ingolstädter Straße ist in den Vorzonen der Gewerbeflächen eine Baumreihe als zweite Baumreihe zur Ingolstädter-Straße-Allee zu pflanzen; 14.4 Entlang des Schloßbergweges wird die bestehende, als Biotop kartierte, alte Obstbaumallee erhalten und durch weitere Bäume und Sträucher in Richtung Parkplatze ergänzt; Zwischen den Parktrahnen werden grüne Inseln geschaffen mit Großbäumen, Sträuchern und Grünflächen; Dadurch wird eine Beschattung erreicht; Es sind standortgerechte, heimische Arten zu pflanzen; Es ist sicherzustellen, daß bei der Umsetzung der Planung und bei der Errichtung des Walls und der Hecke zwischen Parkplatze und Schloßbergweg, die alte Obstbaumallee und deren Wurzelraum nicht tangiert bzw. verletzt wird;

15. Verkaufsfächenbegrenzung

- Die höchstzulässige Verkaufsfäche wird wie folgt festgesetzt: nach FICKERT & FIESELER: Baunutzungsverordnung: Köln 1985) Sondergebiet Einkaufszentrum: 6-550 m²; Sondergebiet Baumarkt: 3.260 m²

16. Stellplätze

Die zu errichtende Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der gültigen Stellplatz-Satzung der Stadt.

17. Immissionsschutz

Entlang der Ingolstädter Straße müssen Außenbauteile von Aufenthalts- und Büroräumen die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen. Die neu geplanten Parkplatze stellen für das westliche Mischgebiet keine kritische Immissionsbelastung dar; die Grenzweite zwischen für PKW-Verkehr und Parkplatzebetriebe aufgrund der Entfernungen und fächigen Ausdehnung der Parkplatze eingehalten; Durch intensive Randengrünung zwischen Parkplatze und Schloßbergweg erfolgt eine starke optische Abschirmung; Ähnlich wirken auch die stark durchgrünt Inseln zwischen den Parktrahnen.

18. Vergnügungsstätten

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Betrieb von Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnbevölkerung ausgeschlossen.

19. Für Neubebauungen auf den Fl.-Nr.n 1016 und 1023/3 (Mischgebiet nordöstlich des Brückenkopfs) gelten abweichend von den §§ 2.2, 2.3 und 6 und zusätzlich folgende Festsetzungen:

- 19.1 Firsthöhe (FH): süd. Gebäude (Fl.-Nr. 1016): FH max. = FH Altes Forstamt (394,10 m ü.NN) nord. Gebäude (Fl.-Nr. 1016 und 1023/3): FH max. < FH Altes Forstamt; 19.2 Dachform/Dacheindeckung: Walmdach mit roter Ziegelddeckung (Biberschwarz); 19.3 Dachneigung: entsprechend der des Alten Forstamtes (24° bzw. 32°); 19.4 Fassadengestaltung: Die Fassade muß eine geschlossene Fassade in verputztem Mauerwerk mit symmetrisch gestalter Fensterform und -verteilung bilden; Die Fenster sind als rechteckige Holzfenster mit symmetrischer Sprossenstellung zu gestalten; Das gesamte Gebäude muß einen massiven Baukörper bilden, der am Brückenkopf zusammen mit der gegenüberliegenden Bebauung (Gasthaus "Goldener Schwan") eine Totalstation zur Altstadt schafft; 19.5 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze und als Teilgarage möglich; 19.6 Bei der Bebauung der Grundstücke ist ein qualifizierter Freilichgestaltungsplan zur Genehmigung vorzulegen;

20. Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach § 31 BauGB und Art. 77 BayBO von der Stadt Neuburg a.d. Donau zugelassen werden.

21. Hinweise

- 1. Bauschutzbereich: Das Planungsgebiet liegt in der sog. Bauhöhenbeschränkungszone 1 a. Hier sind während der Bauphase Krabhöhen unter 25,0 m Höhe ohne, oder 25,0 m Höhe nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zulässig; 2. Denkmalschutz: Das Bayerische Denkmalschutzgesetz (Bodendenkmaler Art. 8) ist im Planungsgebiet zu beachten; Bodendenkmaler unterliegen der Meldepflicht; 3. Regenwasserkanal: Diagonal durch das Planungsgebiet verläuft ein Regenwasserkanal. Baumstandorte sind entsprechend eingepplant. Der Kanal ist bei der Umsetzung und Herstellung des Parkplatze zu beachten; 4. Deichfläche: Das befahren der Deichfläche des östlich des Planungsgebietes angrenzenden Hochwasserschutz-Deiches ist untersagt. Eine Hecke zwischen Parkplatze und Deichbereich dient als Absperrung; 5. Mutterboden: Der anfallende Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Verweidung geschützt werden (30 cm); 6. Poller und Sackgassenbeschöderung: Am nördlichen Ende des Schloßbergweges ist ca. 110 Meter südlich der westlichen Abweigung Richtung Ingolstädter Straße ein Poller einzubauen. Zusätzlich ist eine Sackgassenbeschöderung bei den Einfahrten von der Ingolstädter Straße zu installieren. Die Positionierung und Aufstellung erfolgt durch das Ordnungsamt; 7. Schwellen im Fahrbahnbereich: Es wird empfohlen sog. Tempotrennschwellen zur Vermeidung von überhöhten Geschwindigkeiten in den Fahrbahnbereichen zu installieren. Die genaue und sinnvolle Positionierung ist im Zuge der Umsetzung der Planung festzulegen; 8. Nutzung als Aufenthaltsfläche: Die Nutzung des Parkplatze als Aufenthaltsfläche für Feiern oder sonstige lärmintensive Tätigkeiten ist untersagt. Dies betrifft insbesondere nächtliche Ruhezeiten. Dies ist durch das Ordnungsamt zu kontrollieren; 9. Dauerparken: Dauerparken ist auf dem gesamten Parkplatzegebiet untersagt. Die Einhaltung des Verbots ist durch das Ordnungsamt bzw. Liegenschaftsamt zu kontrollieren und bei Zuwiderhandlung entsprechend zu ahnden; 10. Zwei Bauabschnitte: Die Anordnung der Stellplätze, der Grünflächen und der Fahrsperren ist so vorgesehen, daß eine Umsetzung der Planung in zwei Bauabschnitten erfolgen kann. Die rote Linie legt die möglichen Abschnitte fest;

22. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Großen Kreisstadt Neuburg a.d. Donau in Kraft. Neuburg a.d. Donau, den... Stadt Neuburg a.d. Donau

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1) Änderungsbeschluss: am: ... 09.10.2019Nr.:181/2019.....; 2) Bekanntmachung im Amtsblatt am: ... 13.11.2019Nr.:42.....; 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vom: ...13.02.2020bis:20.03.2020.....; 4) Bekanntmachung im Amtsblatt am:12.02.2020.....Nr.:6.....; 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: vom:bis:; 6) Bekanntmachung im Amtsblatt am:Nr.:; 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB: am:Nr.:; 8) Ausgefertigt Neuburg an der Donau, den Stadt Neuburg an der Donau; 9) Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt am:Nr.:; 10) Die Bebauungsplanänderung ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4, sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Neuburg an der Donau, Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeinhg Oberbürgermeister

Stadt Neuburg an der Donau Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung Nr. 1-03_1

"Ingolstädter Straße"



Originalmaßstab: 1 : 1.000 Kartengrundlage : Digitale Flurkarte (Stand: Sept. 1919)

Table with columns: Bearbeiter, Gezeichnet, Geprüft, Geändert, Digit. eingearb., Geprüft. Rows: 00/1994 Huis, 02/2020 Riek, 02/2020 Vo, 06/2012 Fried, 04/2015 Schlaw