

"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. 87), 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 (PlanV 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

Bestandsangaben:

- Wohngebäude/Wirtschaftsgebäude, Stall, Industriegebäude, Garage, Einfahrt/Ausfahrt, Gemarkungsgrenze, Flurstücksgrenze mit Flurstücksnr., Höhenlinie, Böschung, Baudenkmal

Dingl. ges. Dienstbarkeiten:

- Geh- und Fahrrecht/Leitungsrecht

Gewässer und Flächen für die Wasserwirtschaft:

- Graben, Flutrinne, Hochwasserdamm

Flächen für die Landwirtschaft:

- Landwirtschaftliche Nutzung, Bestand: Grünland/Pferdekoppel

Grünflächen:

- Grünflächen, Grünfläche des SO Baumarkt, Grünfläche (private) die bis zur Anmutung der GRZ als Park- und Lagerfläche genutzt werden kann, An der Ostseite mind. 10 m Wiesensstreifen mit Bäumen, einzeln oder in Gruppen.

Landschaftspflege:

- Renaturierung des Grabens, Verbreiterung des weg begleitenden Grünstreifens

Erhalt von Gehölzen:

- Einzelbäume/Obstbäume/Gehölzgruppen, Einzelbäume zu erhalten mit Nummer der Baumschutzverordnung

Pflanzung von Gehölzen (zu 1-03)

- Einzelbäume, Obstbäume, Sträucher, 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

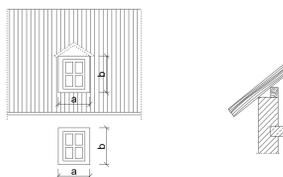
Textliche Festsetzungen

1. Geschosshöhen

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gilt: max.3,25m; In den Mischgebieten (MI) gilt: Geschöshöhe Wohnen: max. 3,25 m; Gewerbe: max. 4,00 m

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; Dachdeckungen sind mit roten Ziegeln, roten Dachsteinen, Blech oder Glas vorzunehmen; Dachaufbauten: Dachaufbauten sind als Guben und erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig; Die Größe des rechteckigen Frontalls der Guben (siehe Zeichnung 1) darf die Größe der Fensteröffnungen im darunterliegenden Stockwerk nicht überschreiten; Sämtliche Guben eines Gebäudes haben eine einheitliche Form, Größe und einheitliche Abstände; Die Erthgangabstand für Guben beträgt mindestens 4,5 m; Die Breite der gesamten Guben darf maximal ein Drittel der gesamten Firstlänge betragen; Neben Gubenaufbauten sind pro Dachseite nur max. 2 zusätzliche liegende Dachfenster zulässig; Dachschneitte sind unzulässig.



- Kniestöcke: Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein maximaler Kniestock (siehe Zeichnung 2) von 0,65 m, bei zweigeschossigen von 0,50 m zulässig.

- Sockelhöhe: Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,5 m (bis Oberkante Kellerdecke).

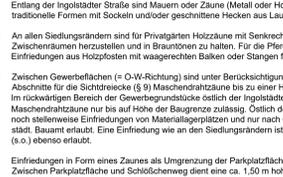
- Firsthöhe: Die Firsthöhe darf bei Wohngebäuden mit 1 Vollgeschöß 12,00 m, bei Wohngebäuden mit 11 Vollgeschossen 13,50 m nicht überschreiten.

- Fassadengestaltung: Fassadenlängen von mehr als 20 m sind unzulässig; Fassadenlängen bis zu 20 m sind zulässig; An allen Siedlungsändern sind für Privatgärten Holzzaune mit Senkrechtlattung und Zwischenräumen herzustellen; Einfriedungen aus Holzpfosten mit waagrechten Balken oder Stangen festgesetzt.

- Garagen: Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig; Die Dachneigung darf nicht größer als die des Hauptgebäudes sein; In Form und Materialauswahl sind die Garagendächer denen des Hauptgebäudes anzugleichen.

- Einfriedungen: 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 Holzzaune mit Senkrechtlattung und Zwischenräumen herzustellen; Einfriedungen aus Holzpfosten mit waagrechten Balken oder Stangen festgesetzt.

- 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.



- Geländeoberfläche: Die natürliche Geländeoberfläche darf im gesamten Geltungsbereich nicht durch Auffüllungen oder Abgrabungen verändert werden.

- Antennenanlage: Pro Wohngebäude ist die Einrichtung nur einer Parabolantenne zulässig; Satellitenempfangsanlagen sind möglichst unauffällig anzubringen; Die Montage von Parabolantennen an Hauswänden ist nicht zulässig.

- Werbeanlagen: Die Verwendung von Neonwerbeanlagen ist sowohl in den Mischgebieten, als auch in den Sondergebieten untersagt.

13. Grundwasserschutz

- Sämtliche Bodenbefestigungen sind in versickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen) herzustellen; Das von Dach- und Höflichken anfallende, unvermischte Regenwasser ist im Bereich von Wohnnutzungen auf dem Grundstück zu versickern; Bei gewerblicher Nutzung ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nur nach Abstimmung mit dem Wasserversorgungsamt zulässig.

14. Grünordnung

- Anlage der Grünflächen, die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher gehen aus der Planzeichnung hervor; Die Pflanzung von Koniferen, sowie Laubgehölzen mit bizarren Wuchsformen oder auffälligen Laubfarben ist unzulässig; Zusätzliche Auflagen für Sonder- und Mischgebiete: Zusätzlich ist bei den Mischgebieten je 10 Stellplätze und in den Sondergebieten je 5 Stellplätze ein standortheimischer Laubbäum entsprechend der Auflistung in der Legende auf dem Grundstück zu pflanzen; Entlang des Schöllchenweges wird die bestehende, als Biotop kartierte, alte Obstbaumallee erhalten und durch weitere Bäume und Sträucher in Richtung Parkplatzfläche ergänzt.

- Entlang des Schöllchenweges wird die bestehende, als Biotop kartierte, alte Obstbaumallee erhalten und durch weitere Bäume und Sträucher in Richtung Parkplatzfläche ergänzt; Sollenstelle zu pflanzender Obstbäume: Prinz Albrecht von Preußen, Kaiser Wilhelm, Graf Hans Jubiläum, Jakob Fischer, Roter Eisergel, Pinznanpfel

15. Verkaufsfächenbegrenzung

- Die höchstzulässige Verkaufsfäche wird wie folgt festgesetzt: nach FICKERT & FIESELER: Baunutzungsverordnung: Köln 1985) Sondergebiet Einkaufszentrum: 6.450 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 Parkplätze stellen für das westliche Mischgebiet keine kritische Immissionsbelastung dar.

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; 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; 19.5 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze und als Teilgarage möglich; 19.6 Bei der Bebauung der Grundstücke ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan 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

- Bauschutzbereich: Das Planungsbereich liegt in der sog. Bauhöhenbeschränkungszone 1 a; Denkmalschutz: Das Bayerische Denkmalschutzgesetz (Bodendenkmal Art. 8) ist im Planungsbereich zu berücksichtigen; Regenwasserkanal: Diagonal durch das Planungsbereich verläuft ein Regenwasserkanal; Dachfläche: Das befahrene Dachfläche des östlich des Planungsbereiches angrenzenden Hochwasserschutz-Deiches ist untersagt; Mutterboden: Der anfallende Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbare Zustand erhalten und vor Verweidung geschützt werden (30 cm); Poller und Sackgassenbeschädigung: Am nördlichen Ende des Schöllchenweges ist ca. 110 Meter südlich der westlichen Abweidung Richtung Ingolstädter Straße ein Poller einzubauen; Schwellen im Fahrbahnbereich: Es wird empfohlen sog. Tempotrennschwellen zur Vermeidung von überhöhten Geschwindigkeiten in den Fahrbahnbereichen zu installieren; Nutzung als Aufenthaltsfläche: Die Nutzung des Parkplatzes als Aufenthaltsfläche für Feiern oder sonstige lärmintensive Tätigkeiten ist untersagt; Dauerparken: Dauerparken ist auf dem gesamten Parkplatzzelände untersagt; Zwei Bauabschnitte: Die Anordnung der Stellplätze, der Grünflächen und der Fahrsperren ist so vorgesehen, dass eine Umsetzung der Planung in zwei Bauabschnitten erfolgen kann; Inkrafttreten: Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Großen Kreisstadt Neuburg a.d. Donau in Kraft.



VERFAHRENSVERMERKE:

- 1) Änderungsbeschluss: am: ... 09.10.2019, Nr.: ... 181/2019; 2) Bekanntmachung im Amtsblatt am: ... 13.11.2019, Nr.: ... 42; 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vom: ... 13.02.2020, bis: ... 20.03.2020; 4) Bekanntmachung im Amtsblatt am: ... 12.02.2020, Nr.: ... 6; 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: vom: ... 16.07.2020, bis: ... 09.09.2020; 6) Bekanntmachung im Amtsblatt am: ... 08.07.2020, Nr.: ... 35; 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB: am: ... 16.09.2020, Nr.: ... 109/2020; 8) Ausgefertigt: Neuburg an der Donau, dem: ... 09.12.2020, Stadt Neuburg an der Donau

- Dr. Gmeinhg Oberbürgermeister; 9) Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt am: ... 16.12.2020, 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, ... 17.12.2020, Stadt Neuburg an der Donau

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 project details: Stadtbauamt Neuburg an der Donau, Bearbeiter: 00/1904 Huis, 02/2020 Riek, Gezeichnet: 02/2020 Vo, Geprüft: [blank], Geändert: [blank], Digitl. eingearb.: 06/2012 Fried, Geprüft: 04/2015 Schlaw.