

Bebauungsplan "Auf dem Gereute Nord I"

M 1 : 1.000

Bebauungsplan und Grünordnungsplan

Nr. 1-11

„Auf dem Gereute Nord I“

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Große Kreisstadt Neuburg an der Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 26.07.1997 (GVBl. I S. 344, BayRS 2020-1-1), Art 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007, S. 588 ff), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58) folgende Satzung:

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
- 1.2 Geltungsbereichsgrenze des Anschlussbebauungsplanes
- 1.3 Bebauungsplanänderung
- 1.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet
- 2.2 Gemeinbedarffläche
- Schulen
- Sporthalle/Sportplatz

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze zu sehen.
- 3.2 Geschöflächenzahl (GFZ)
- 3.3 Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- 3.4 Zahl der Vollgeschosse, zwingend

4. Bauweise, -linien, -grenzen

- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Baulinie
- 4.3 Zu den Nachbargrundstücken gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

5. Dächer

- 5.1 Im Bebauungsplanänderungsbereich sind **Sattel-, Pult- und Flachdächer** zulässig.
- 5.2 Dachneigung
- 5.3 Firstrichtung

6. Sockelhöhe

- 6.1 Die Oberkante EG-Fußboden darf maximal eine Stufe (ca. 17,5 cm) über dem bestehenden Geländeneiveau liegen.

7. Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 7.2 Die zu schaffende Anzahl der **Kfz-Stellplätze** richtet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Neuburg an der Donau.
- 7.3 Auf dem Firmengelände sind entsprechend der gültigen **Fahrradstellplatzsatzung** der Stadt Neuburg an der Donau Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl, Größe und geeigneter Lage und Beschaffenheit herzustellen.
- 7.4 Gemeinschaftsstellplätze
- 7.5 Garagen
- 7.6 Gemeinschaftsgaragen

8. Einfriedungen/Geländegestaltung

- 8.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin, sind keine Einfriedungen zugelassen.
- 8.2 Einfriedungen zu sonstigen Nachbargrundstücken sind als offene, sockellose Einfriedungen mit maximal 1,50 m Höhe zugelassen.

- 8.3 Das bestehende Gelände darf zu den umgebenden Grundstücken durch Abtragungen oder Aufschüttungen nicht wesentlich verändert werden.

9. Fassadengestaltung

- 9.1 Die Gebäude sind durch Farbe und Material so zu gliedern, dass eine Strukturierung der Gebäudemasse erzielt wird.
- 9.2 Die Fassaden sind in gedeckten, nicht grellen Farbtönen zu halten.

10. Grundwasserschutz

- 10.1 **Sämtliche Bodenbefestigungen** sind in **versickerfähiger Ausführung** (wassergebundene Dichte, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rautenfugen, usw.) herzustellen. Betonierete oder asphaltierte Flächen sind nur auf den Fahrbahnen zulässig.
- 10.2 Das von Dach- und Hofflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück über Versickerungsanlagen in den Untergrund einzuleiten oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

11. Landschaftspflege/Grünordnung

- 11.1 **Private Grünfläche** (mit Auflagen für die Baum- und Strauchpflanzung)
- 11.2 **Öffentliche Grünfläche**
Spielplatz
- 11.3 **Zu pflanzende Bäume und Sträucher**
Es sind Sicherungsmaßnahmen wegen Baumwurzeln im Bereich verlaufender Leitungen auf dem Grundstück vorzusehen.
- 11.4 Die Artenauswahl und Gliederung der Bepflanzung ist auf der Grundlage **standortheimischer Vegetation** durchzuführen. Es ist die im Anhang beigefugte **Artenauswahlhilfe** zu verwenden.
- 11.5 Innerhalb der Pkw-Stellplatzflächen ist je 15 Stellplätze ein standortheimischer Laubbäum (siehe Artenauswahlhilfe) zu pflanzen.
- 11.6 Die Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

12. Immissionsschutz

- 12.1 Lärmschutzmaßnahme

13. Erschließungs- und Versorgungsflächen

- 13.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 13.2 Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität

14. Sonstige Planzeichen

- 14.1 unterirdische Hauptversorgungsleitung
- 14.2 Sichtfeldbegrenzungslinie
- 14.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

B. Hinweise:

- 1. Im Planungsgebiet ist mit **Bodendenkmälern** zu rechnen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist daher das **Landesamt für Denkmalpflege** hinzuzuziehen (Art. 7 DSchG). Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
- 2. Aufgrund der Lage im **Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg/Zell** ist die Beschränkung der Bauhöhen nach § 12 (3) Ziff. 1a LuftVG bzw. die Höhe von Kränen nach § 15 (1) Satz 1 LuftVG zu beachten. Bau-/Kranhöhen unter 25,0 m sind ohne, über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigbar.
- 3. Die Lage der eingetragenen Hauptleitungen ist unverbindlich. Bei Bauarbeiten in der Nähe der Leitungen muss das jeweilige Versorgungsunternehmen hinzugezogen werden.

C. Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Großen Kreisstadt Neuburg an der Donau in Kraft.

Neuburg an der Donau, 29.05.2008
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeining
Oberbürgermeister

ANHANG

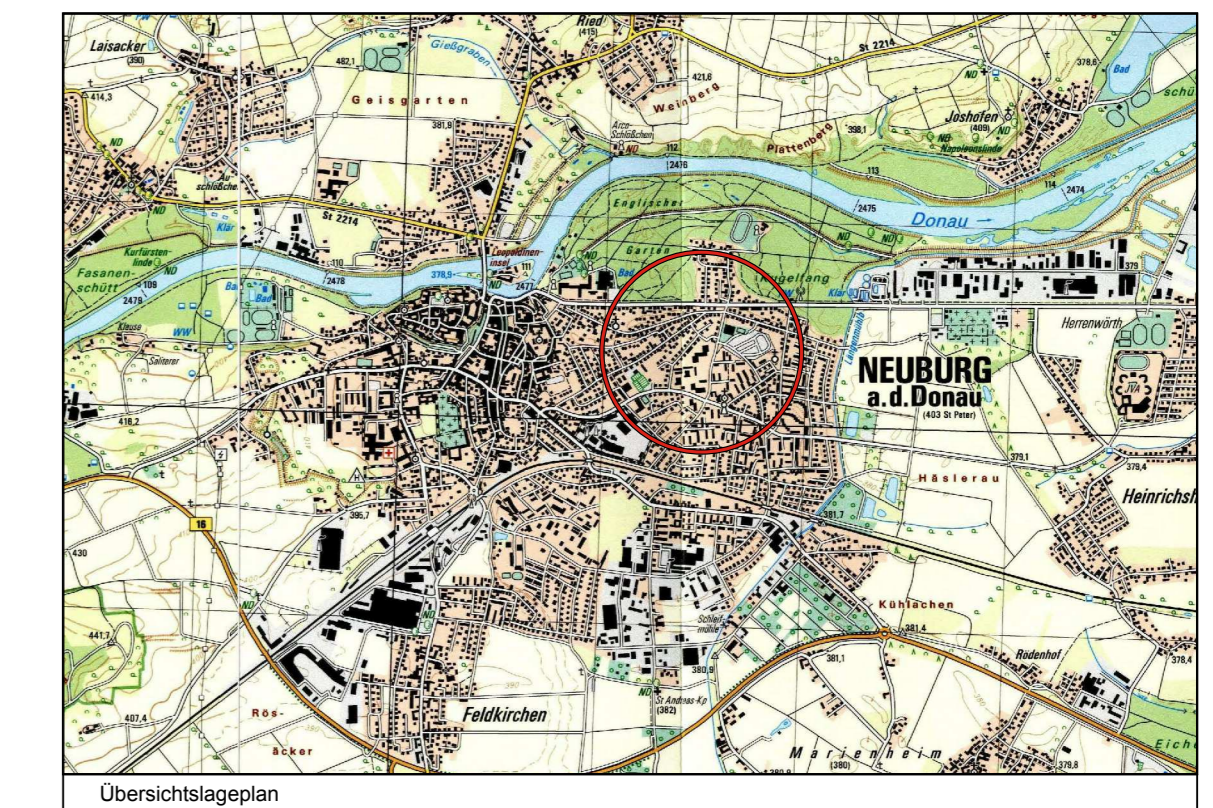
Artenauswahlhilfe standortgerechter Laubgehölze
Qualität allgemein: Mindest-Stammumfang: StÜ: 12-14 cm, mind. 3 x verpflanzt.

- 1. Säulenhainbuche
2. Säuleneiche
3. Ulme
4. Kornelkirsche
5. Hasel
- Carpinus betulus „Frans Fontane“
Quercus robur „Koster“
Ulmus hollandica „Lobeli“
Cornus mas – 1 Stck./flm
Corylus avellana – 1 Stck./flm

Nr.	Änderung in ...	RV seit:
1-11		19.11.1971
1-11.1	Planzeichnung/Satzung	27.08.1986
1-11.2	Planzeichnung/Satzung	27.11.1991
1-11.3	Planzeichnung/Satzung	04.06.2008

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungsplan Nr. 1-11 (3Ä)
"Auf dem Gereute Nord I"



Originalmaßstab: 1 : 1.000
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte Stand Mai 2014

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	
Gezeichnet:	
Geprüft:	
Gedreht:	
Digital eingescannt:	07/2014 Scheller