

Übersichtslageplan

M 1:3.000

Bebauungsplanänderung und Grünordnungsplan

Nr. 1-11.3

„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 2020-1-14), 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 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58) folgende Satzung:

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung
- 1.2 Geltungsbereichsgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
- 1.3 Geltungsbereichsgrenze des Anschlussbebauungsplanes „Auf dem Gereute Süd“

2. Art der baulichen Nutzung

- WA 2.1 Allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

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

4. Bauweise, -linien, -grenzen

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

5. Dächer

- SD,PD,FD 5.1 Im Bebauungsplanänderungsbereich sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.
- DN 5.2 Dachneigung

6. Sockelhöhe

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

7. Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze

- St 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.

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 Abgrabungen 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 Farbblößen zu halten.

10. Grundwasserschutz

- 10.1 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in versickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rastfugen, usw.) herzustellen. Betonierte 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 Zu pflanzende Bäume und Sträucher
Es sind Sicherungsmaßnahmen wegen Baumwurzeln im Bereich verlaufender Leitungen auf dem Grundstück vorzusehen.
- 11.3 Die Artenauswahl und Gliederung der Bepflanzung ist auf der Grundlage standortheimischer Vegetation durchzuführen. Es ist die im Anhang beigefügte Artenauswahlhilfe zu verwenden.
- 11.4 Innerhalb der Pkw-Stellplatzflächen ist je 15 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlhilfe) zu pflanzen.
- 11.5 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



14. Sonstige Planzeichen

- 14.1 unterirdische Hauptversorgungsleitung
- 14.2 Sichtfeldbegrenzungslinie

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. Gmehling
Oberbürgermeister

ANHANG

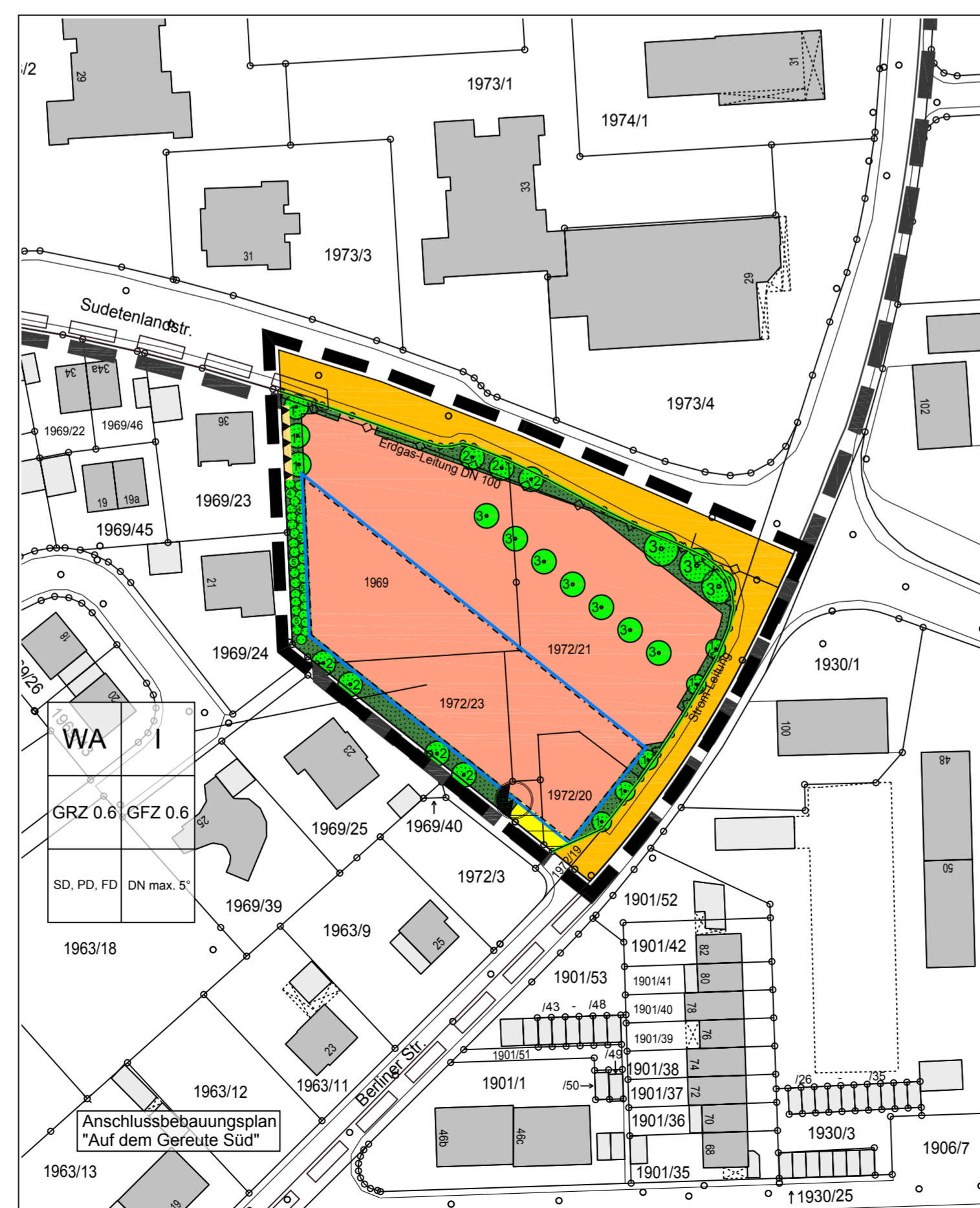
Artenauswahlhilfe standortgerechter Laubgehölze
Qualität allgemein: Mindest-Stammumfang: StU: 12-14 cm, mind. 3 x verpflanzt.

- | | |
|--------------------|----------------------------------|
| 1. Säulenhainbuche | Carpinus betulus „Frans Fontane“ |
| 2. Säuleleiche | Quercus robur „Koster“ |
| 3. Ulme | Ulmus hollandica „Lobel“ |
| 4. Kornelkirsche | Cornus mas – 1 Stck./l/m |
| 5. Hasel | Corylus avellana – 1 Stck./l/m |



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan
Nr. 1-11 "Auf dem Gereute Nord I"

M 1:1.000



Bebauungsplanänderung

M 1:1.000

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1) Änderungsbeschluss:
am:28.11.2007.....Nr.:.....192/2007.....
- 2) Bekanntmachung:
am:12.12.2007.....Nr.:.....39.....
- 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
vom:.....21.02.2008.....bis:.....25.03.2008.....
- 4) Bekanntmachung:
am:.....20.02.2008.....Nr.:.....9.....
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
vom:.....24.04.2008.....bis:.....26.05.2008.....
- 6) Bekanntmachung:
am:.....16.04.2008.....Nr.:.....17.....
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am:.....28.05.2008.....Nr.:.....69/2008.....
- 8) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB:
am:.....04.06.2008.....Nr.:.....23.....
- 9) Die Bebauungsplanänderung ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Neuburg an der Donau, 29.05.2008
Stadt Neuburg an der Donau

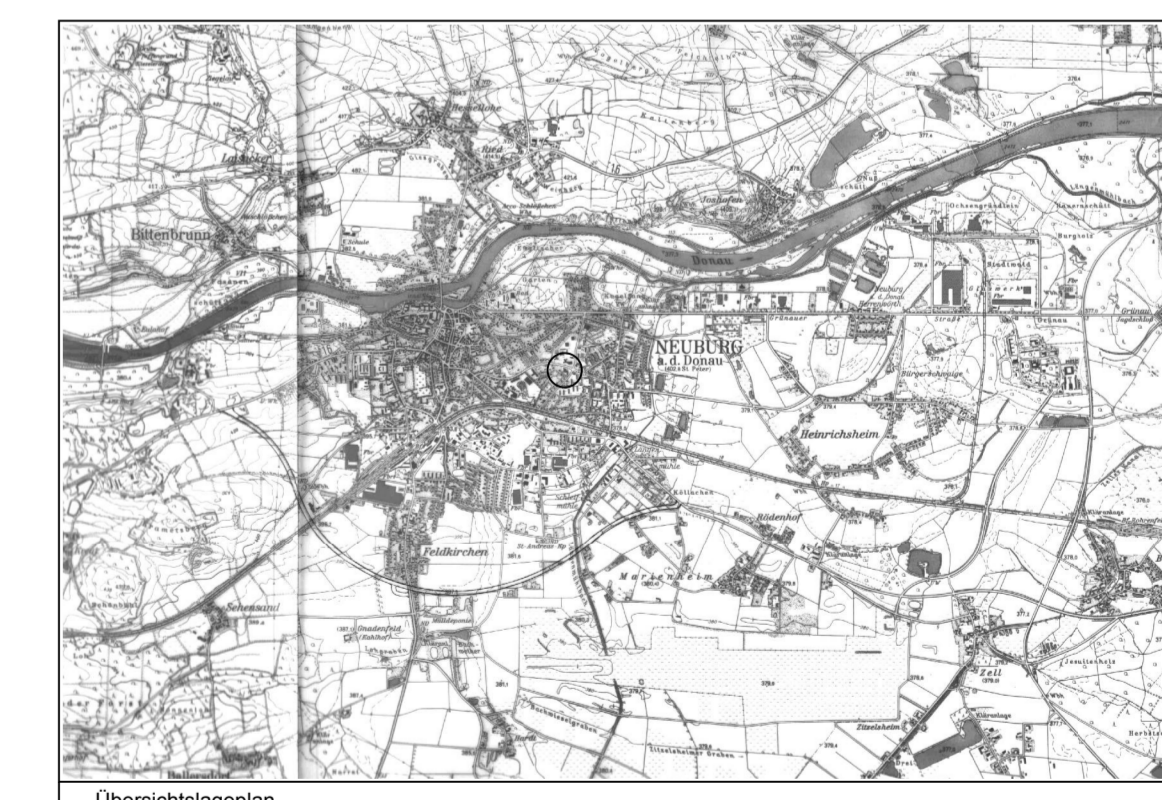
Siegel

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungsplanänderung Nr. 1-11.3

"Auf dem Gereute Nord I"



Originalmaßstab : 1 : 1.000

Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

0 10 20 30 40 50 m



Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	01/2008 Hartmann
Gezeichnet:	01/2008 Vogelsang
Gepflichtet:	01/2008 Hartmann
Geändert:	03/2008 Hartmann/Vogelsang

D. Reichstein
Dipl.-Ing. (Univ.)
Stadtbaumeister

Neuburg an der Donau, 09.04.2008