



Übersichtsplan

M 1 : 3.000

Bebauungsplan-Änderung und Grünordnungsplan

Nr. 1-12.4

„Ostendstraße-Längenmühlbach I“

Die Große Kreisstadt Neuburg an der Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 26.07.1997 (GVBl. I S. 344, BayRS 2020-1-1-1), Art 91 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. I S. 433), 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 Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 19.12.1990 (BGBl. I S. 58), und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen vom 22.06.1961 folgende Satzung:

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

- 1.1 Geltungsbereichsgränze der Bebauungsplanänderung
- 1.2 Geltungsbereichsgränze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

- WR 2.1 Reines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Höchstgrenze.
- GFZ 3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) ist eine Höchstgrenze.
- WH 3.3 Maximale Wandhöhe über der Geländeoberkante
- II 3.4 Maximale Zahl der Vollgeschosse
- II 3.5 Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

4. Bauweise, -linien, -grenzen

- O 4.1 Offene Bauweise
Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO.
- ED 4.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.3 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche - maßgebend ist die Grundstückseinteilung zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses - ist eine Wohneinheit zugelassen. Auf den Parzellen Fl.Nr. 2144/9, 2145 und 2145/9 ist nur je eine Wohneinheit zugelassen.
- 4.4 Baugrenze
- 4.5 Baulinie

5. Garagen

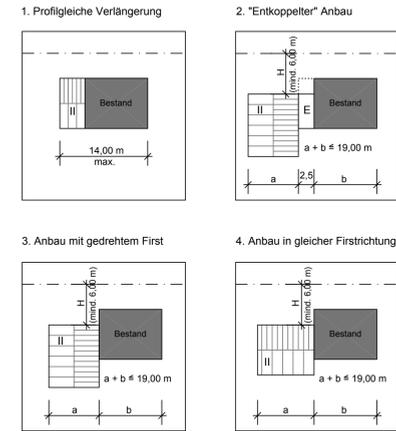
- 5.1 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Stauräume vor Garagen oder Carports werden als Stellplatz angerechnet.
- Ga 5.2 Flächen für Garagen
Garagen bzw. Carports sind nur in den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 5.3 Zusammengebaute Grenzgaragen müssen gleiche First- und Traufhöhe, einheitlich gestaltete Vorderfronten und gleiches Einfahrtniveau aufweisen. Außerdem gilt: Maximale Firsthöhe = 4,50 m. Nebenanlagen sind mit den Garagen zusammenzufassen.

6. Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Bei profilliegender Verlängerung/Anbau ist eine maximale Gesamtlänge Altbau/Neubau bis 14,00 m zulässig.
- 6.2 Eine zusammenhängende Bebauung über zwei Geschosse ist bis zu einer Gesamtlänge von 19,00 m zulässig. Für die Gebäude gilt das Abstandsflächenrecht nach Art. 6 BayBO.
- 6.3 „Entkoppelte“ Erweiterungsbauten sind durch einen erdgeschossigen Verbindungsbau mit mind. 2,50 m Länge/Breite und einer maximalen Wandhöhe von 3,20 m zu erstellen. Die Gesamtlänge von Alt- und Neubau im Obergeschoss darf maximal 19,00 m betragen. Für die Gebäude gilt das Abstandsflächenrecht nach Art. 6 BayBO.
- 6.4 Die Breite von Baukörpern darf maximal 11,00 m betragen.
- 6.5 Dächer
- SD, FD 6.5.1 Als Dachform für Hauptgebäude ist nur ein Satteldach, für Verbindungsbauten, Garagen und Nebenanlagen sind Satteldächer oder Flachdächer zugelassen.
- 6.5.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- DN 6.5.3 Dachneigung 27° - 32°
- 6.5.4 Hauptfirstrichtung
Bei „entkoppelter“ Bebauung First über die Längsseite des Baukörpers. Bei direktem Anbau Firstrichtung wie bei Altbau bzw. über die Längsseite des neuen Baukörpers.

WR II
GRZ 0,4 GFZ 0,8
WH 6,20m O
ED SD, FD
DN 27-32°

6.6 Vorschläge zur Bebauung M 1:500



Die Beispiele sind auf die Breslauer Straße bezogen seitenerkehrt anzuwenden.

7. Einfriedungen / Geländegestaltung

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 7.2 Sie sind als Metall- oder Holzzäune mit senkrechten Stäben herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 7.3 Durchgehende Betonsöckel sind untersagt. Lediglich Punktfundamente für die Zaunstützen sind erlaubt.
- 7.4 Das natürliche Geländeniveau ist zu erhalten.

8. Grundwasserschutz

- 8.1 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen.
- 8.2 Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten über sickerfähige Schächte bzw., falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

9. Grünordnung

- 9.1 Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum (sh. Artenauswahlliste im Anhang) auf dem Grundstück zu pflanzen.

B. Hinweise:

- 1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung nach Art. 7 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 25,00 m sind ohne, über 25,00 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zugelassen.

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,
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeihling
Oberbürgermeister

ANHANG

Artenauswahlliste standortgerechter, heimischer Laubgehölze

Qualität: Mindest-Stammumfang: 10 cm, mind. 3 x verpflanzt.

Ahorn, Feld-	<i>Acer campestre</i>	Birke, Hänge-	<i>Betula pendula</i>
Ahorn, Spitz-	<i>Acer platanoides</i>	Ahorn, Berg-	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Buche, Rot-	<i>Fagus sylvatica</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eiche, Stiel-	<i>Quercus robur</i>	Erie, Grau-	<i>Alnus incana</i>
Erie, Schwarz-	<i>Alnus glutinosa</i>	Esche, Gemeine	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hartnagel, Roter	<i>Cornus sanguinea</i>	Holunder, Schwarzer	<i>Sambucus nigra</i>
Kirsche, Trauben-	<i>Prunus padus</i>	Kirsche, Vogel-	<i>Prunus avium</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Linde, Winter-	<i>Tilia cordata</i>
Rose, Feld-	<i>Rosa canina</i>	Rose, Hundes-	<i>Rosa carolina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Ulm, Feld-	<i>Ulmus carpinifolia</i>
Ulm, Flatter-	<i>Ulmus laevis</i>	Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Weide, Ohr-	<i>Salix aurita</i>	Weide, Silber-	<i>Salix alba</i>
Weide, Sal-	<i>Salix caprea</i>	Weide, Asch-	<i>Salix cinerea</i>
Weißdorn, Engr.	<i>Crataegus mono.</i>		

weiterhin: heimische Obstbäume, Halb- oder Hochstamm

VERFAHRENSVERMERKE:

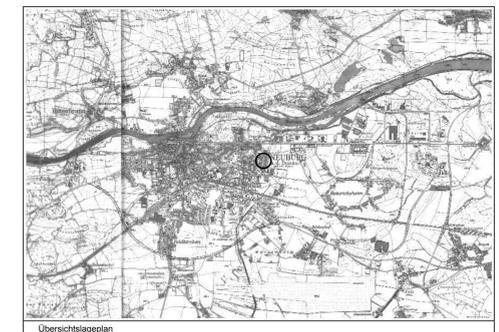
- 1) Änderungsbeschluss:
am: 23.06.2004, Nr.: 123/2004
- 2) Bekanntmachung:
am: 14.07.2004, Nr.: 26
- 3) Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
vom: 17.02.2005 bis: 18.03.2005
- 4) Bekanntmachung:
am: 16.02.2005, Nr.: 7
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
vom: bis:
- 6) Bekanntmachung:
am: Nr.:
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am: Nr.:
- 8) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB:
am: Nr.:
- 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,
Stadt Neuburg an der Donau

Siegel

Dr. Gmeihling
Oberbürgermeister

Stadt Neuburg an der Donau

**Bebauungsplanänderung Nr. 1-12.4
"Ostendstraße-Längenmühlbach I"**



Originalmaßstab: 1 : 1.000
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau

Bearbeitet:	12/2004	Hartmann
Gezeichnet:	12/2004	Vogelgang
Geprüft:	12/2004	Reiff
Geändert:	05/2005	Hartmann/Vogelgang

05/2005: Teilerneuerung Sitzung Punkt 4.3

Dr. Gmeihling
Dipl.-Ing. (Univ.)
Stadtbaumeister

Neuburg an der Donau, 11.05.2005



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan
"Ostendstraße-Längenmühlbach I" vom 06.08.1971 M 1:1.000



Bebauungsplanänderung

M 1:1.000