



Übersichtsplan

M 1 : 3.000



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



Bebauungsplanänderung

M 1:1.000

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 Planmaterials (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

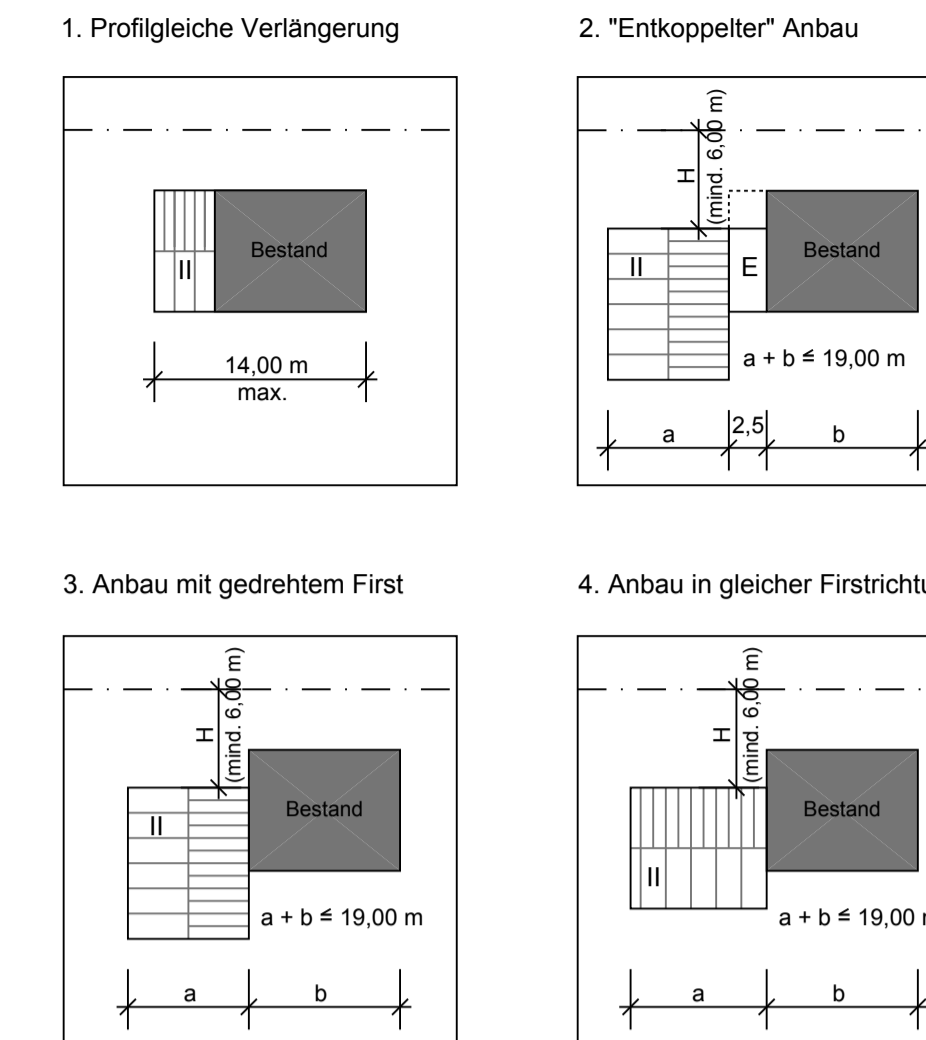
5. Garagen

- 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.

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 Geländeeiveau 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>	Ulme, Feld-	<i>Ulmus carpinifolia</i>
Ulme, Flatter-	<i>Ulmus laevis</i>	Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Weide, Ohr-	<i>Salix aurita</i>	Weide, Silber-	<i>Salix alba</i>
Weide, Sa-	<i>Salix caprea</i>	Weide, Asch-	<i>Salix cinerea</i>
Weißdorn, Engr.	<i>Crataegus mono.</i>		

weiterhin: heimische Obstbäume, Halb- oder Hochstamm

VERFAHRENSVERMERKE:

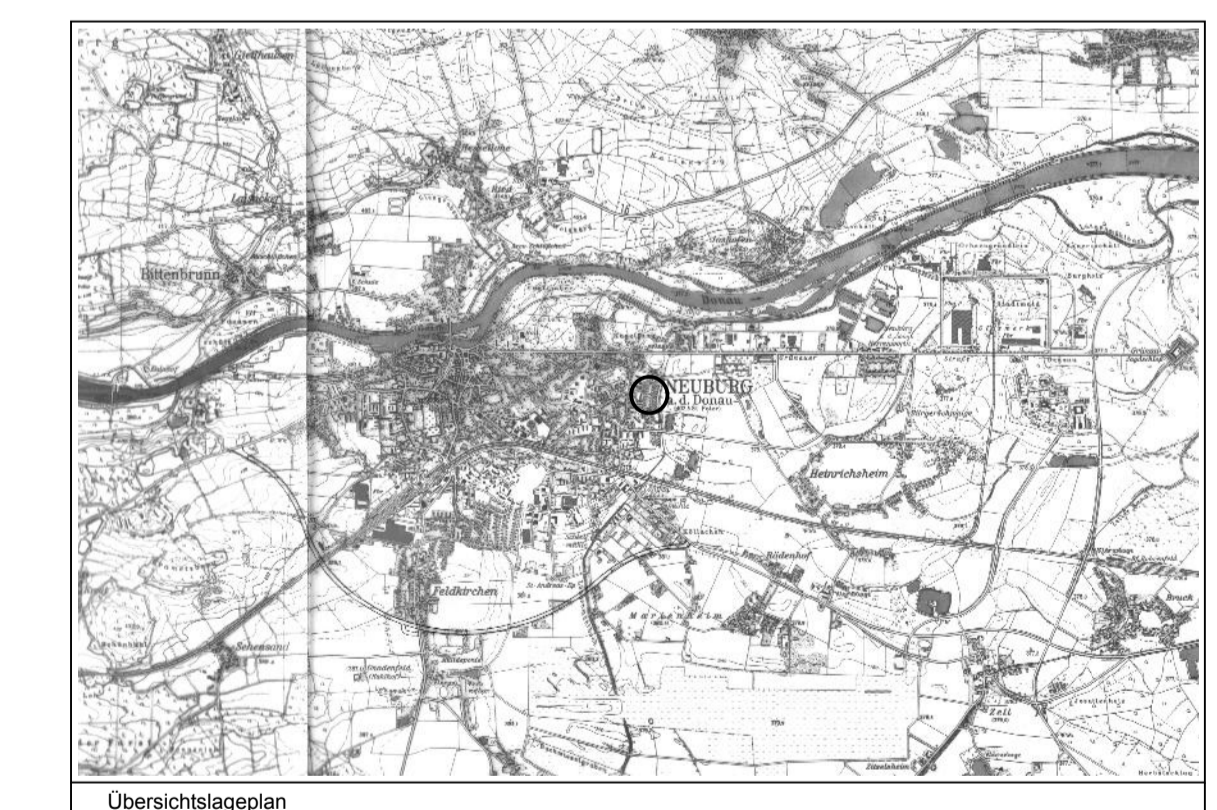
- 1) Änderungsbeschluss:
am: 23.06.2004, Nr.: 123/2004
- 2) Bekanntmachung:
am: 14.07.2004, Nr.: 26
- 3) Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
vom: 17.02.2005 bis: 18.03.2005
- 4) Bekanntmachung:
am: 16.02.2005, Nr.: 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: Teilarbeitung Sitzung Punkt 4.3
D. Reichstein
Dipl.-Ing. (Univ.)
Stadtbaumeister

Neuburg an der Donau, 11.05.2005