



Bebauungsplan Nr. 1-12 "Ostendstraße / Längenmühlbach I"

M 1 : 1.000

Bebauungsplan und Grünordnungsplan

Nr. 1-12

"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 27.07.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeinsamen Ordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 28.07.1997 (GVBl. S. 344, BayRS 2003-1-19), 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. 23.01.1999 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58), und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen vom 22.06.1961 folgende Satzung:

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

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

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 Grundstückserweiterung zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses - ist eine Wohneinheit zuzulassen. Auf den Parzellen Fl. Nr. 2144/9, 2145 und 2145/9 ist nur je eine Wohneinheit zuzulassen.
- 4.4 Baugrenze
- 4.5 Baulinie

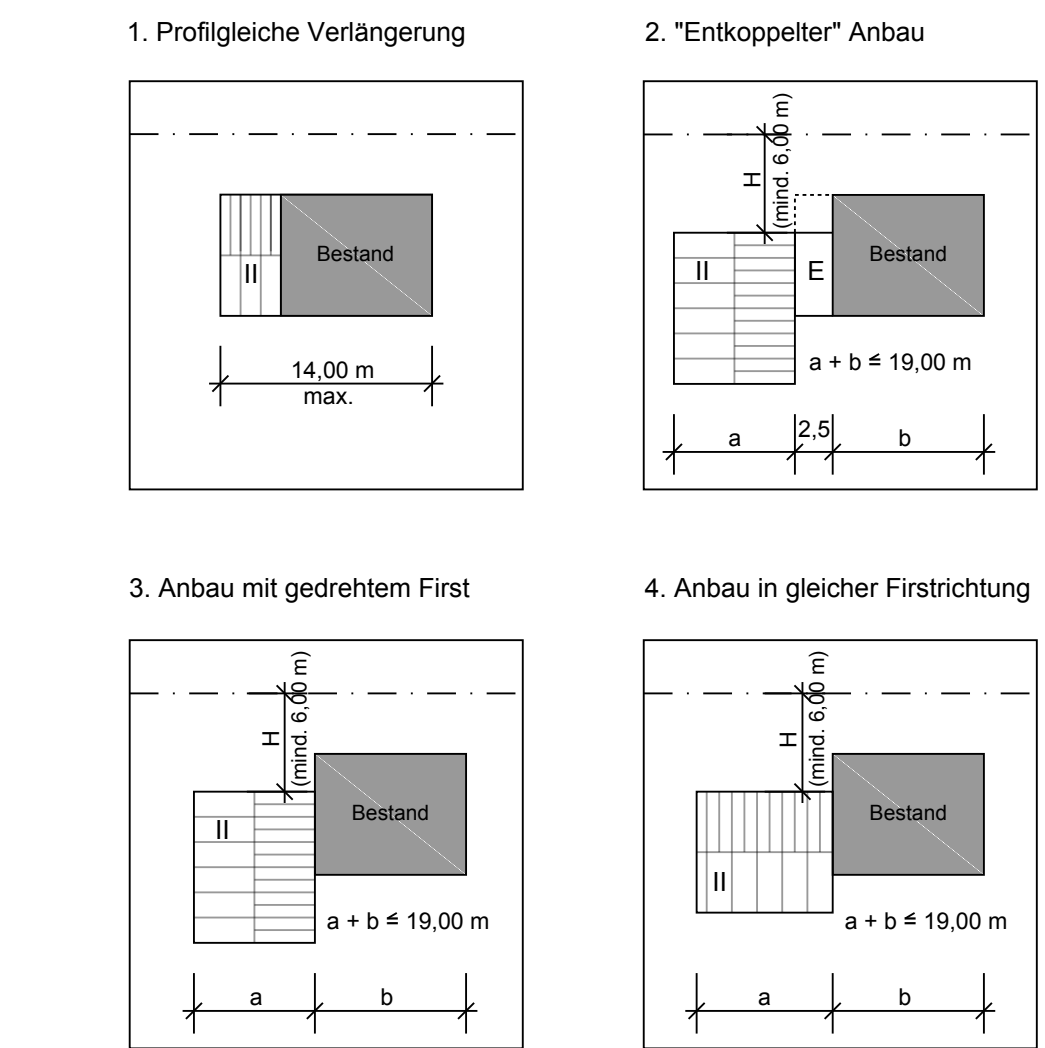
5. Garagen

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

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 „Entkoppelter“ Erweiterungsbau ist 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
- 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 Dachschnitte sind nicht zulässig.
- 6.5.3 Dachneigung
- 6.5.4 Hauptfirststrichung
Bei „entkoppelter“ Bebauung First über die Längsseite des Baukörpers. Bei dreieckigem Anbau Firststrichung 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 seitenverkehrt anzuwenden.

7. Einfriedungen / Geländegestaltung

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

8. Grundwasserschutz

- 8.1 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sicherer 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 sichererfähige 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.
- 9.2 Fläche für die Forstwirtschaft
- 9.3 Spielplatz
- 10. Erschließungs- und Versorgungsflächen
- 10.1 Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie
- 10.2 Umformstation
- 11. Sonstige Planzeichen
- 11.1 Lärmschutzzone
- 11.2 Wasserfläche
- 11.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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 Bauabschnitt 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, 15.09.2005
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeiling
Oberbürgermeister

ANHANG

Artenauswahlliste standortgerechter, heimischer Laubgehölze

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

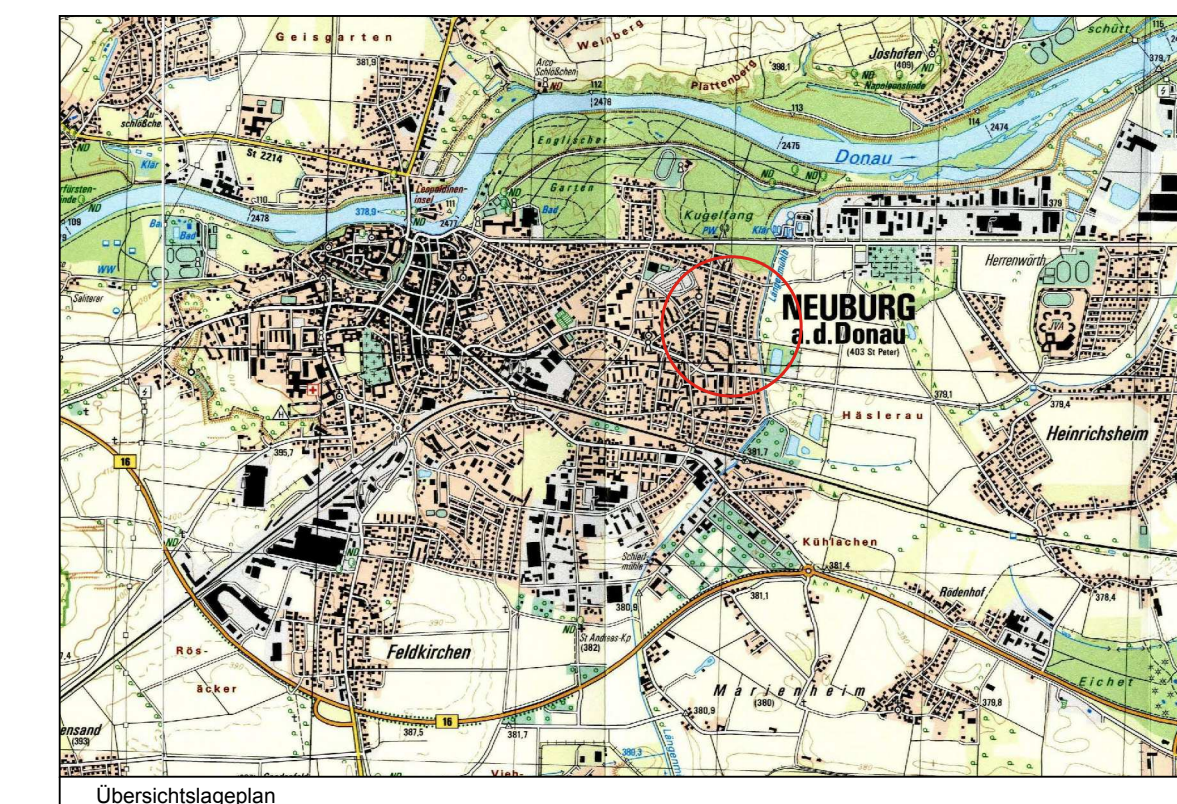
Ahorn, Feld-	<i>Acer campestre</i>	Birke, Hänge-	<i>Betula pendula</i>
Ahorn, Spitz-	<i>Acer platanoides</i>	Ahorn, Berg-	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Buche, Rot-	<i>Fagus sylvatica</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eiche, Stiel-	<i>Quercus robur</i>	Erie, Grau-	<i>Alnus incana</i>
Eiche, Schwarz-	<i>Alnus glutinosa</i>	Esche, Gemeine	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hartweigel, Roter	<i>Cornus sanguinea</i>	Holunder, Schwarzer	<i>Sambucus nigra</i>
Kirsche, Trauben-	<i>Prunus padus</i>	Kirsche, Vogel-	<i>Prunus avium</i>
Kornelweide	<i>Cornus mas</i>	Linde, Winter-	<i>Tilia cordata</i>
Rose, Feld-	<i>Rosa canina</i>	Rose, Hunds-	<i>Rosa canina</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, Engl.	<i>Crataegus mono</i>		

welterhin: heimische Obstbäume, Halb- oder Hochstamm

Nr.	Änderung in ...	RV seit:
1-12		19.07.1968
1-12.1	Planzeichnung/Satzung	06.08.1971
1-12.2	Planzeichnung/Satzung	05.12.1979
1-12.3	Satzung	16.04.1986
1-12.4	Planzeichnung/Satzung	21.09.2005

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungsplan Nr. 1-12 (4Ä)
"Ostendstr. - Längenmühlbach I"



Originalmaßstab: 1 : 1.000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte Jan. 2012

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	
Gezeichnet:	
Geprüft:	
Gekennzeichnet:	
Digital eingescannt:	11/2009 Schwelber
Geprüft:	10/2014 R. Müller