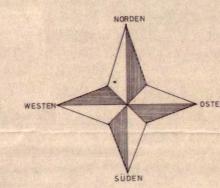
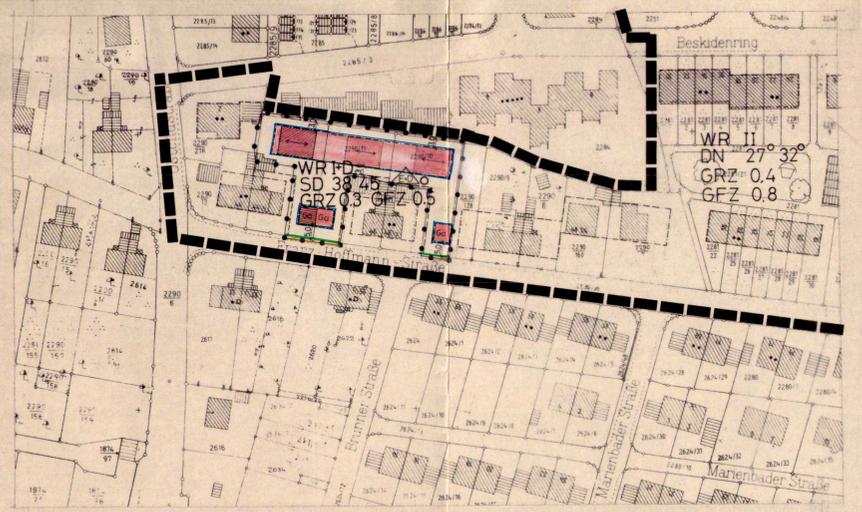




Auszug aus dem rechtsverbindl. Bebauungsplan:
"OSTENDSTRASSE/LÄNGENMÜHLWEG II" vom 03.08.1983



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG



KARTENGRUNDLAGE:
Vermessungsamt, Lageplan M=1:1000 Stand Januar 1993
Bebauungsplan Ostendstraße/Längenmühlbach II August 1993

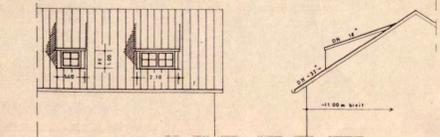
Zeichenerklärung

nach der Planzeichenverordnung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)

| | | | |
|--|--|--|--------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung: | | Festsetz.n. Art. 91 BayBO: | |
| Wohnbauflächen: | BauNVO: | Flachdach | § 9 (1) 2 u. § 22 u. 23 BauNVO |
| Kleinsiedlungsgebiet | 2 | SD Satteldach mit Neigungsgänge 38°-45° | 22 |
| Reines Wohngebiet | 3 | → Fürstlichung | 22 |
| Allgemeines Wohngebiet | 4 | | 22 |
| Besonderes Wohngebiet | 4a | | 22 |
| Gemeinte Flächen: | | Nachrichtl. Übernahmen: § 9 BauGB | |
| Dorfgebiet | 5 | Richtfunktrasse der Telekom | 1 (6) |
| Mischgebiet | 6 | | |
| Kerngebiet | 7 | | |
| Gewerbliche Bauflächen: | | Sonstige Darstellungen: | |
| Gewerbegebiet | 8 | → Bemaßung | 5.0 |
| Industriegebiet | 9 | Wahllose Nummerierung der gepfl. Häuser im Planbereich | 8 |
| Sonderbauflächen: | | Bestandsangaben: | |
| Sondergebiet Erholung | 10 | DIN 18702 (Auszug) | 1 (17) |
| Sonstiges Sondergebiet | 11 | Wohngebäude | 1 (10) |
| | | Geschicbzahl | 1 (13) |
| | | Hausnummer | 1 (2) |
| | | Durchfahrt | 1 (11) |
| | | Wirtschaftsgebäude, Stall, Industriegebäude, Garage | 1 (2) |
| | | Gemarkungsgrenze | 1 (26) |
| | | Zugehörigkeitsbalken | 1 (4) |
| | | Flurstücksgrenze | 1 (2) |
| | | Flurücknummer | 1 (25 a) |
| | | Nutzungsgrenze | 1 (25 a) |
| | | Höhensymbol | 1 (25 a) |
| Verkehrs- u. Erschließungsl.: | | Grünflächen: | |
| Straßenverkehrsfläche | § 9 BauGB | Höhenlinie | § 9 BauGB |
| Öffentliche Parkfläche | 1 (11) | Böschung | 1 (15) |
| Parkstreifen/Parkbuch | 1 (11) | Graben | 1 (15) |
| Brücke | 1 (11) | Mauer | 1 (15) |
| Hecke | 1 (11) | Obstbaueinlage | 1 (15) |
| Wald | 1 (4) | Grünland | 1 (15) |
| Grünland | 1 (4) | Gartenland | 1 (22) |
| Gartenland | 1 (22) | Friedhof | 1 (22) |
| Telefonhaus | § 9 BauGB | Durchmaß | 3 |
| Straßenleuchte | 1 (15) | Hydrant | 3 |
| Hochspannungseitung | 1 (15) | Denkmal | 3 |
| Baum | 1 (15) | Baum | 3 |
| Verfahrensschritte: | § 9 BauGB | Verfahrensschritte: | § 9 BauGB |
| Uniformerstation | 1 (13) | Uniformerstation | 1 (13) |
| Erdgasleitung | 1 (13) | Erdgasleitung | 1 (13) |
| Maß der baulichen Nutzung: | | Dingl. gesich. Dienstbark.: | |
| § 10 (2) u. § 17 BauNVO u. § 9 (1) BauGB | | Geh- und Fahrrecht | § 9 BauGB |
| Nutzungsschablone-Füllschema | | Leitungsrecht | 1 (21) |
| WR II | Zahl der Vollgesch. GRZ | Abstandsflächenbestimmbarkeit | 1 (21) |
| 0,3/0,5 | Zahl der Vollgesch. GRZ | | |
| 0/0,5 | Grundflächenzahl | | |
| 0/SD | Geschicblflächenz. | | |
| | Bauweise | | |
| | Dachform | | |
| | Mind. u. Höchstgr. d. Zahl d. Vollgesch. | | |
| | Zahl der Vollgesch. (zwingend) | | |

| | |
|---|--------------------------------|
| Bauweise, -linie, -grenze: | § 9 (1) 2 u. § 22 u. 23 BauNVO |
| ○ Offene Bauweise | 22 |
| △ Nur Einzel- und Doppelhäuser zul. | 22 |
| △ Nur Hausgruppen zulässig | 22 |
| □ Geschlossene Bauweise | 22 |
| □ Baulinie | 23 |
| □ Bauzüge | 23 |
| Sonstige Festsetzungen: | § 9 BauGB |
| ■ Geltungsbereich des rechtsverbindl. Bebauungsplanes | |
| → Umgrenzung der Bebauungsplanänderung | |

| | | |
|---------------------------|------------------------------|----|
| Altlasten: | Altlastverdachtsfläche | 22 |
| | Altlastenfläche | 22 |
| Baubeschränkungen: | Lärmschutzzone | 22 |
| | Bauhöhenbeschränkung | 23 |
| | Überschwemmungsgebiet | 23 |
| | Boote | 23 |
| | Bodenschätze Vorbehaltfläche | 23 |
| | Bodenschätze Vorrangfläche | 23 |



- Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird die Dachneigung auf 38-45 Grad festgesetzt.
- Der Kniestock darf eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- Als Dachform sind nur Satteldächer zugelassen.
- Die Dachneigung ist mit kleinformatigen, roten Dachplatten oder Pfannen vorzunehmen.
- Die max. Sockelhöhe beträgt 0,5 m (bis Oberkante Kellerdecke).
- Dachgauben sind ausschließlich mit senkrechten Seitenflächen zulässig (Sattel- oder Schleppdächer). Sie dürfen die in der Skizze dargestellten Ausmaße nicht überschreiten.

- Negative Dachgauben sind nicht zulässig.
- Liegende Dachfenster und Luken sind beschränkt zulässig. Sie dürfen die Frontfläche der zulässigen Dachgauben nicht überschreiten.
- Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen vorzusehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen und Glasbauteilflächen sind unzulässig.
- Putzflächen sind in hellen Farbtönen zu streichen. Die Verwendung dunkler Farben ist unzulässig.

- Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Garagen sind ausschließlich mit Satteldächern (Dachneigung 38 bis 45 Grad) zu versehen.

- Die Zaunsaulen sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen.
- Zur Begrenzung der Grundstücke sind Mauern nicht zugelassen.
- Zwischen den einzelnen Grundstücken sind nur durchbrochene Einfriedungen zulässig.
- Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind unauffällig in Art und Formgebung auszuführen.

- Satellitenempfangsanlagen sind möglichst unauffällig anzubringen.
- Die Montage von Parabolantennen an den Hauswänden ist nicht zulässig.
- Pro Haus ist nur die Errichtung einer Parabolantenne zulässig.

- Wege und Stellplätze dürfen nur so befestigt werden, daß das anfallende Regenwasser versickern kann. Betonierte und asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.
- Das auf den Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser, ist soweit rechtlich und technisch möglich, zu versickern.

Begründung:
Die Grundstücke Fl.Nrn. 2290/10, 2290/11 und 2290/12 befinden sich im nordöstlichen Teil der Franz-Hoffmann-Straße. Auf diesen, sowie auf den benachbarten Grundstücken wurden vor dem 2. Weltkrieg nach dem damals geltenden Recht einfache Doppelhäuser errichtet. Die betreffenden drei Grundstücke verfügen über einen relativ großen Garten. Deshalb hat der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 2290/12 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses im nördlichen Grundstücksteil eingereicht.
Die Erschließung sollte zunächst von Norden her über den Beskidenring erfolgen. Im Zuge der Verhandlungen mit den Grundstücksnachbarn (Eigentümergeinschaft) hat sich jedoch herausgestellt, daß diese nicht zur Einräumung der entsprechenden Grunddienstbarkeiten bereit sind. Frau Dipl.-Ing. Ebe, welche die Sanierung der Ostendstraße betreut, wurde im Zuge der Bauvoranfrage gutachtlich gehört. Sie schlug vor, mit dem Antragsteller auch die Möglichkeit der Errichtung eines Doppelhauses zusammen mit dem östlichen Grundstücksnachbarn zu erörtern. Der gemeinsame Baukörper sollte in diesem Falle im südlichen Grundstücksteil errichtet werden. Dieser Vorschlag wurde jedoch von den Betroffenen abgelehnt.

Die betreffenden drei Grundstücke sind voll erschlossen. Aus diesem Grunde und um einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Baugrundstücken zu gewährleisten, hat sich die Stadt Neuburg zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ostendstraße/Längenmühlbach II" entschlossen. Da die Schaffung einer zweiten Baueinheit in diesem Bereich die Grundzüge der Planung berührt, kann die Änderung nicht in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Im Stadtgebiet herrscht akute Wohnungsnot. Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erfolgt zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Die Vorschriften des Wohnungsbauvereinfachungsgesetzes sind daher anzuwenden. Aus diesem Grunde verzichtet die Stadt Neuburg auf die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 2 Abs. 2 WoBauErlG.

Neuburg a.d. Donau, 21. Dez. 1993
H. H. Müller
Oberbürgermeister

Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ostendstraße/Längenmühlbach II"
Gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 WoBauErlG

Neuburg a.d. Donau, 21. Dez. 1993
H. H. Müller
Oberbürgermeister

Übersendung der Planzeichnung an die Regierung von Oberbayern:
Schreiben vom: 23.12.1993

München, 45.04.1994
Klaus-Peter Schmitt
1. Stellv. Regierungsdirektor



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1:25000

Bebauungsplanänderung "Ostendstraße/Längenmühlbach II"
Bereich Fl.Nrn. 2290/10, 2290/11 und 2290/12
Gemarkung Neuburg
Stadt Neuburg a.d. Donau
Originalmaßstab 1:1000

Kartengrundlage: Bebauungsplan "Ostendstraße/Längenmühlbach II" in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.1983
M 1:1000

Planung: Stadtbaumeister Neuburg a.d. Donau
bearbeitet: 30.11.1993
geprüft: J. Müller
Für die Bearbeitung des Planentwurfs Neuburg a.d. Donau, den
Dipl.-Ing. Gartzke Baudirektor