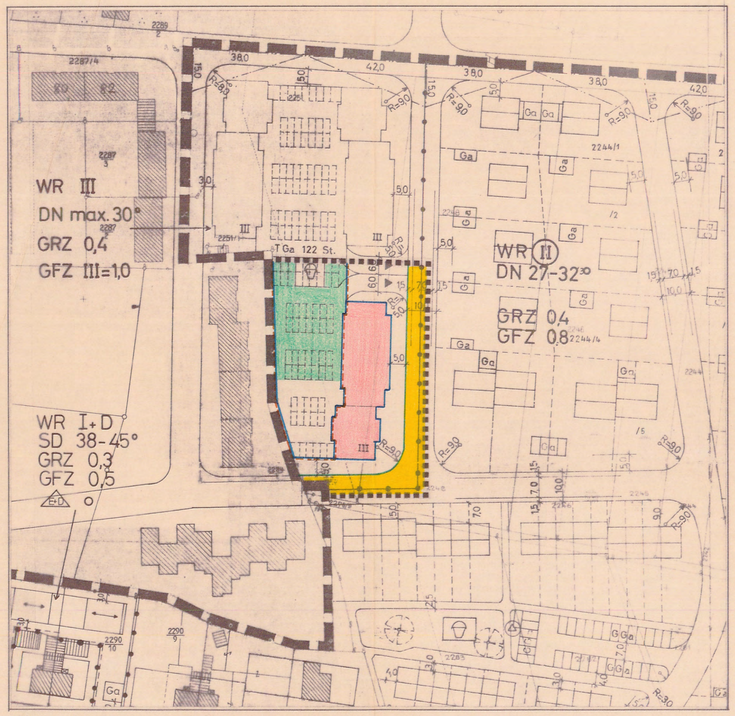
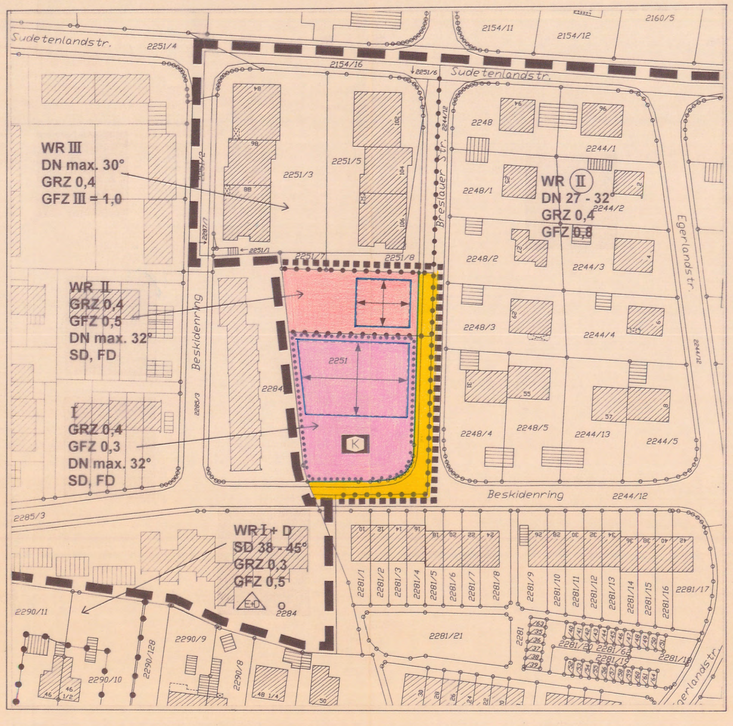
1-13.4 „Ostendstr. - Längenmühlbach II"
(4. Änderg. von 4)



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan
„Ostendstraße/Längenmühlbach II" Nr. 1-13



Bebauungsplanänderung
„Ostendstraße/Längenmühlbach II" Nr. 1-13.4

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - 13

„Ostendstraße/ Längenmühlbach II"

Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. 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 S. 344, BayRS 2020-1-1-I)), Art 98 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 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 Bebauungsplans**

1.2 **Nutzungsgrenze**

1.3 **Grenze des Änderungsbereiches**

2. Art der baulichen Nutzung

WR — 2.1 **Reines Wohngebiet**

2.2 **Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten**

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — 3.1 **Grundflächenzahl (Höchstzahl)**
Im Änderungsbereich beinhaltet die GRZ bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen, Stellplätzen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig.

GFZ 0,7 — 3.2 **Geschoßflächenzahl (Höchstzahl)**

II — 3.3 **Zahl der Vollgeschosse (Höchstzahl)**

(II) — 3.4 **Zahl der Vollgeschosse zwingend**

O — 3.5 **offene Bauweise**

ED — 3.6 **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

3.7 **Kniestock maximal 60 cm**

3.8 **Sockelhöhe maximal 50 cm**

4. Bauweise, -linien, -grenzen

4.1 **Baugrenze**
Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO.

4.2 **Baulinie**

5. Dächer

SD; FD — 5.1 Als **Dachformen** sind für Haupt-, Nebengebäude und Garagen ausschließlich **Sattel- oder Flachdächer** erlaubt.

DN 30° — 5.2 **maximal zulässige Dachneigung:**
im Änderungsbereich maximal 30°

5.3 **Dachaufbauten** sind nur als Schlepp- oder Giebelgauben oder als Zwerchgiebel zulässig.Die **Gesamtbreite** von Dachaufbauten und -öffnungen (außer Firstverglasung) einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Firstlänge nicht überschreiten.

5.4 **Dachöffnungen** sind nur als Liegefenster oder Firstverglasung zulässig.

5.5 **Dacheinschnitte** sind unzulässig.

5.6 **Haupt-Firstrichtung**

6. Garagen

Ga — 6.1 **Garagen** sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

TGa/GGa — 6.2 **Tiefgaragen/ Gemeinschaftsgaragen**

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen dürfen eine **Gesamthöhe** von 1,20 m nicht überschreiten.

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. Landschaftspflege / Grünordnung

9.1 **Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche** ist ein standortheimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlliste im Anhang) zu pflanzen.

9.2 Für die Bepflanzung der Grundstücke sind nur **standortheimische** Gehölze zu verwenden.

9.3 Spielplatz

10. Verkehrs- und Erschließungsflächen

10.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Gehsteig) mit Straßenbegrenzungslinie

B. Bestandsangaben und Hinweise:

1. bestehendes Wohngebäude/ Nebengebäude
2. Flurstücksgrenze
3. Bemaßung (in m) — 4,0
4. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

C. Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Großen Kreisstadt Neuburg a.d. Donau in Kraft.

Neuburg a.d. Donau, 09.12.1998
Stadt Neuburg a.d. Donau

Hunlar
Oberbürgermeister

BESONDERE HINWEISE:

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**.

Aufgrund der Lage in der **Lärmschutzzone Ca** des Flugplatzes Neuburg/ Zell sind bei der Gebäudeplanung die Schallschutzanforderungen des Fluglärmgesetzes zu berücksichtigen: Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen hin abschließen, müssen ein bewertetes **Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB** aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der **Schallschutzklasse 3** entsprechen.

ANHANG

Artenauswahlliste standortheimischer Laubbäume

Qualität: Mindest-STU 16/18 cm, 3x verpfl.

Ahorn, Feld- (*Acer campestre*)
Ahorn, Spitz- (*Acer platanoides*)
Birke, Hänge- (*Betula pendula*)
Buche, Hain- (*Carpinus betulus*)
Buche, Rot- (*Fagus silvatica*)
Eiche, Stiel- (*Quercus robur*)
Eiche, Trauben- (*Querc. pet.*)
Erle, Schwarz- (*Alnus glutinosa*)
Esche, Eber- (*Sorbus aucuparia*)
Esche, Gem. (*Fraxinus exc.*)
Kastanie, Roß- (*Aesc. hippocast.*)
Kirsche, Vogel- (*Prunus avium*)
Kirsche, Trauben- (*Prunus padus*)
Linde, Winter- (*Tilia cordata*)
Ulme, Feld- (*Ulmus campetris*)
Walnußbaum (*Juglans regia*)
Weide, Sal-(*Salix caprea*)
Weide, Silber-(*Salix alba*)
Wildapfel (*Malus silvestris*)
Regionaltypische Obstbäume (Hochstamm)

Verfahrensvermerke:

1) Änderungsbeschluß:
am: 23.07.1998 Nr.: 104/98

2) Bekanntmachung:
am: 05.08.1998 Nr.: 27

3) Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:
vom: 06.08.1998 bis: 08.09.1998

4) Bekanntmachung:
am: 05.08.1998 Nr.: 27

5) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:
vom: 15.10.1998 bis: 17.11.1998

6) Bekanntmachung:
am: 07.10.1998 Nr.: 35

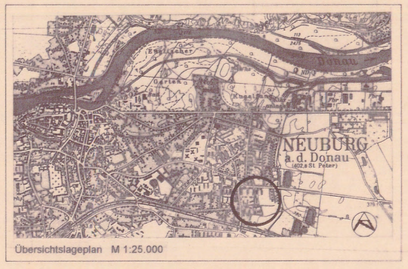
7) Satzungsbeschluß nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am: 08.12.1998 Nr.: 209/98

8) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB:
am: 16.12.1998 Nr.: 44

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, ebenso auf § 215a BauGB.

Neuburg a.d.Donau, 09.12.1998
Stadt Neuburg a.d.Donau

Hunlar
Oberbürgermeister



Übersichtslageplan M 1:25.000

Bebauungsplanänderung

Ostendstraße/ Längenmühlbach II Nr. 1-13.4

Stadt Neuburg a. d. Donau

Originalmaßstab: 1 : 1.000 (0 10 20 30 40 50 m)

Kartengrundlage: Bebauungsplan „Ostendstr./Längenmühlbach II" M 1:1.000, Vermessungsamtl. Lageplan M 1:1.000 von 11/96 und 01/98

Planung:	Stadtbauamt Neuburg a. d. Donau	
	Datum / Name:	Unterschrift:
Bearbeitet:	07/98 Ehrenhuber	Ehrenhuber
Gezeichnet:	07/98 Vogelsang	Vogels
Geprüft:	07/98 Huis	
Geändert:	99/98 Ehrenhuber/Vogelsang	Ehrenhuber/Vogelsang
99/98 „Besondere Hinweise" eingefügt		

Neuburg a. d. Donau, 08.12.1998

Dipl. Ing. Gartzke
(Baudirektor)