

Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 39.5

"Kollachenweg"

Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 19 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bauverordnung vom 27.08.1987 (BauVO) i. S. 2141), § 4 + Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVbW) v. 03.01.1998, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 26.07.1987 (GVBl. S. 344; BayerS 2020-1-11), Art. 98 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 04.08.1987 (GVBl. S. 433), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1980 (BGBI. I S. 132), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmaterials (PlanV 80) vom 18.12.1980 (BGBI. I S. 59), und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen vom 22.09.1961 folgende Satzung:

A. FESTSETZUNGEN:

- Grenzen**
  - 1.1 Geltungsbereichsgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans
  - 1.1 Grenze des Änderungsbereichs
  - 1.2 Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Art der Nutzung**
  - 2.1 Mischgebiet: Vergnügungstätten (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO) sind in Zone 1 und 2 ausgeschlossen.
  - 2.1.1 Zone 1: außer Wohnen alle Mi-Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 2, 3, 5-7 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO zulässig. Jeweils eine Betriebsstättenwohnung ist erlaubt, jedoch kein eigenständiges Wohnhaus oder Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung.
  - 2.1.2 Zone 2: alle Mi-Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 1-3 und 5-7 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
    - Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sind Höchstgrenzen. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig. Es gelten folgende GRZ-Höchstwerte:
    - MI : 0,6
    - WA : 0,4
  - 3.2 Zahl der Vollgeschosse (Höchstzahl): II
  - 3.3 FH = maximale Firsthöhe:
    - für Flachdachgebäude (incl. Attika): 5,50 m über Ok Gehweg
    - für Satteldächer/ versetzte Satteldächer von Hauptgebäuden: 11,00 m ü Ok Gehweg
    - für Garagen/ Nebengebäude: 5,00 m über Ok Gehweg
  - 3.4 WH = maximale Wandhöhe: 6,80 m über Geländeoberfläche
- Baugrenze, -weise**
  - 4.1 Baugrenze
  - 4.2 Offene Bauweise
    - Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
- Dächer**
  - 5.1 Als Dachformen sind zulässig für:
    - überwiegend gewerblich genutzte Hauptgebäude Flach-, (FD), Sattel-, (SD) und versetzte Satteldächer (SD),
    - überwiegend für Wohnen genutzte Hauptgebäude Satteldächer und versetzte Satteldächer,
    - Garagen/ Nebengebäude Sattel- und Pultdächer (PD)
  - 5.2 Dachaufbauten sind nur als Schleppe- oder Giebelbauten oder als Zwerggiebel zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Firstlänge nicht überschreiten.
  - 5.3 Dachaufbauten müssen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes enden. (siehe Schema im Anhang)
  - 5.4 Dachanschnitte sind unzulässig.
  - 5.4 Haupt-Firstrichtung
- Garagen, Stellplätze, Zufahrten**
  - 6.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 6.2 Anzahl und Bauweise der erforderlichen Stellplätze richten sich nach der Garagen- und Stellplatz-Satzung der Stadt Neuburg a.d. Donau vom 06.08.1998
  - 6.3 Zufahrt für Mi-Zone 1 ausschließlich von der Münchener Straße, Zufahrt für Mi-Zone 2 ist nur für die reinen Wohnnutzungen vom Kollachenweg aus erlaubt. Alle anderen Mi-Nutzungen sind von der Münchener Straße aus zu erschließen.
- Fassaden-/Dachgestaltung**
  - 7.1 Für alle Hauptgebäude (Gewerbe oder Wohnen) sind ausschließlich Holzfasaden oder verputztes Mauerwerk zulässig.
  - 7.2 Vor dem Einbau größerer reflektierender Flächen ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde einzuholen.
- Einfriedigungen**
  - 8.1 Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.
  - 8.2 Sie sind zu den Straßenseiten als durchbrochene Holzzaune mit Senkrechtlattung ohne Sockel herzustellen. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzaune zulässig.
  - 8.3 Einfriedigungen der Mi-Flächen am Ortsrand sind innerhalb der privaten Ortsrandgrünstreifen zu errichten. Dabei ist ebenfalls Maschendraht zulässig.

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kollachenweg“ vom 23.12.1981

Bebauungsplanänderung „Kollachenweg“

9. Grundwasserschutz

- 9.1 Bodenbefestigungen für Eingänge, Zufahrten und private Stellplätze sind in sicherer Ausführung (Kies, wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) herzustellen. Gewerbliche Stellplätze und Flächen, auf denen mit wasserführenden Stoffen zu rechnen ist, sind in sicherer Ausführung herzustellen. Die genannten Bodenbefestigungen sind entsprechend ihrer maximalen Abflußbewerte bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen (siehe auch Begründung Pkt. 4).
- 9.2 Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück über Sickerschächte zurückzuführen bzw., falls es die Untergrundbeschaffenheit zuläßt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

10. Immissionsschutz

- 10.1 Grenze zwischen Fluglärmsone B und C (nachrichtl. Übernahme aus dem Regionalplan Ingolstadt, M 1:50.000)
  - Das erforderliche bewertete Bauschalldämm-Maß R'w der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muß mindestens folgende Werte aufweisen:
    - in Lärmschutzbereich B 45 dB
    - in Lärmschutzbereich C 40 dB.

11. Landschaftspflege / Grünordnung

- 11.1 Grünordnung für die BP-Erweiterungsflächen im Osten (Fl.-Nr. 4306)
  - zu pflanzender Laubbäume (Qualität und Art siehe Auswahlliste im Anhang)
  - zu pflanzender Strauch
    - Die Sträucher sind in einer natürlichen Wuchsforn zu belassen. Eine geschliffene, dicke Hecke ist an allen Ortsrandstellen unzulässig (Qualität und Art siehe Auswahlliste im Anhang).
- 11.2 Alle Ortsrandgrünanlagen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstückfläche ist ein standortheimischer Laubbau (siehe Artenauswahlliste im Anhang) auf dem Grundstück zu pflanzen.
- 11.3 Private Grünfläche
- 11.4 Öffentliche Grünfläche mit Baumbestand
- 11.5 Fließgewässer mit begleitendem Grünstreifen; Baumbestand zu erhalten

12. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen (siehe auch Sichtdreieck) oder den Verkehrfluß behindern. Die Verkehrsteilnehmer dürfen nicht geblendet oder getäuscht werden. Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrswege ist freizuhalten.

13. Verkehrsflächen und Erschließung

- 13.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Grenze des öffentlichen Straßenraums
- 13.2 Dinglich zu sicherndes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen
  - Anm.: Vor Bebauung in der Umgebung der Leitungsanlagen ist Rücksprache mit dem entsprechenden Versorgungsorgan erforderlich.
- 13.3 Sichtdreiecke
  - An sämtlichen Ausfahrten entlang der Münchener Straße sind zum Schutz der Fußgänger und Radfahrer Sichtdreiecke freizuhalten (siehe Anhang).
  - In diesen Bereichen dürfen dichtere Vegetation, Einriedungen jeder Art, Werbeanlagen oder nicht fest mit dem Grundstück verbundene Gegenstände eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

14. Grundstücksteilungen

Grundstücksteilungen bis zum 31.12.2000 im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Neuburg.

B. BESTANDSANGABEN UND HINWEISE:

- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Fläche für die Landwirtschaft
- Private Grünfläche/ Dauerkleingärten

Hinweise:

- Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich nach LuftVG des Flugplatzes Neuburg/Zell ist
- eine Bebauung auf der östlichen Hälfte von Fl.-Nr. 4306 nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde möglich;
  - auf den übrigen Flächen des Änderungsbereichs eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde erst ab einer Bauhöhe bzw. Kranhöhe von 25,0 m erforderlich.

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, 30.09.2000  
 Stadt Neuburg a.d. Donau  
 H. Kuisen  
 Oberbürgermeister

Artenauswahllisten

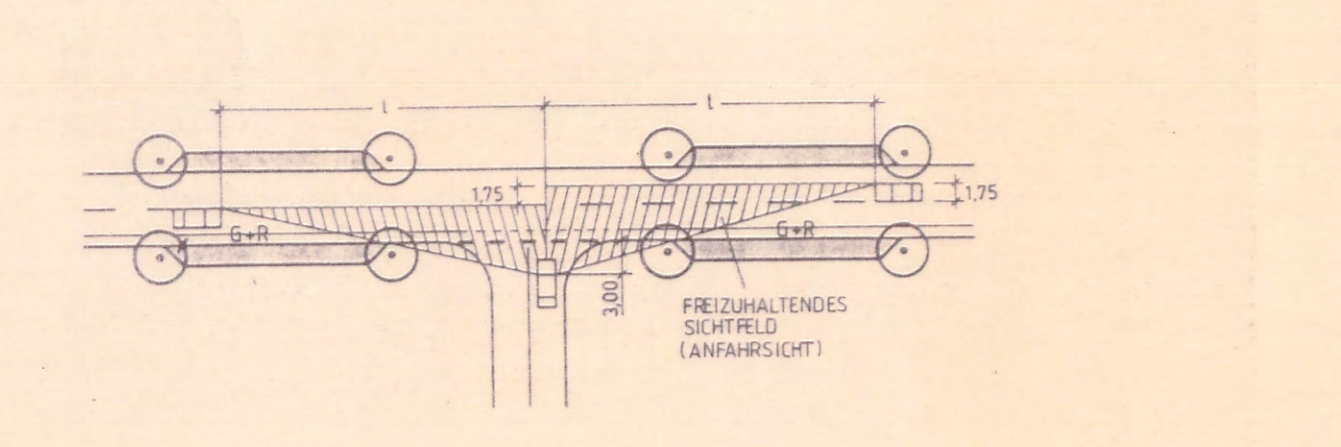
- standortheimische Laubbäume**  
 Qualität: Mindest-STU 16/18 cm, 3x verpil.
- Ahorn, Berg- (*Acer pseudoplatanus*)
  - Ahorn, Feld- (*Acer campestre*)
  - Ahorn, Spitz- (*Acer platanoides*)
  - Birke, Hänge- (*Betula pendula*)
  - Buche, Rot- (*Fagus sylvatica*)
  - Eberesche, (Vogelbeere) (*Sorbus aucuparia*)
  - Eiche, Stiel- (*Quercus robur*)
  - Eiche, Trauben- (*Querc. petraea*)
  - Erläuche, Schwarz- (*Alnus glutinosa*)
  - Esche, Gemeine (*Fraxinus excelsior*)
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
  - Kirsche, Vogel- (*Prunus avium*)
  - Linde, Winter- (*Tilia cordata*)
  - Linde, Sommer- (*Tilia platyphyllos*)
  - Röhlkastanie, Gewöhnliche (*Aesculus hippocast.*)
  - Ulm, Berg- (*Ulmus glabra*)
  - Weide, Sal-/Silber- (*Salix caprea/ alba*)
  - Regionaltypische Obstbäume (Hochstamm)
- standortheimische Sträucher:**
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
  - Hasehuhn (*Corylus avellana*)
  - Hartriegel, Roter (*Cornus sanguinea*)
  - Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
  - Holunder, Schwarz (*Sambucus nigra*)
  - Holunder, Trauben- (*Sambucus racemosa*)
  - Kornelkirsche (*Cornus mas*)
  - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
  - Mahlerbeere (*Sorbus aria*)
  - Pflaumböhrchen (*Euonymus europaeus*)
  - Rose, Hund- (*Rosa canina*)
  - Schlehe (*Prunus spinosa*)
  - Schneeball, Gemeiner (*Viburnum opulus*)
  - Schneeball, Wolliger (*Viburnum lantana*)
  - Weißdorn, Eingriffeliger (*Crataegus monogyna*)

Abflußbewerte der verschiedenen Bodenbefestigungen => Berechnung der GRZ

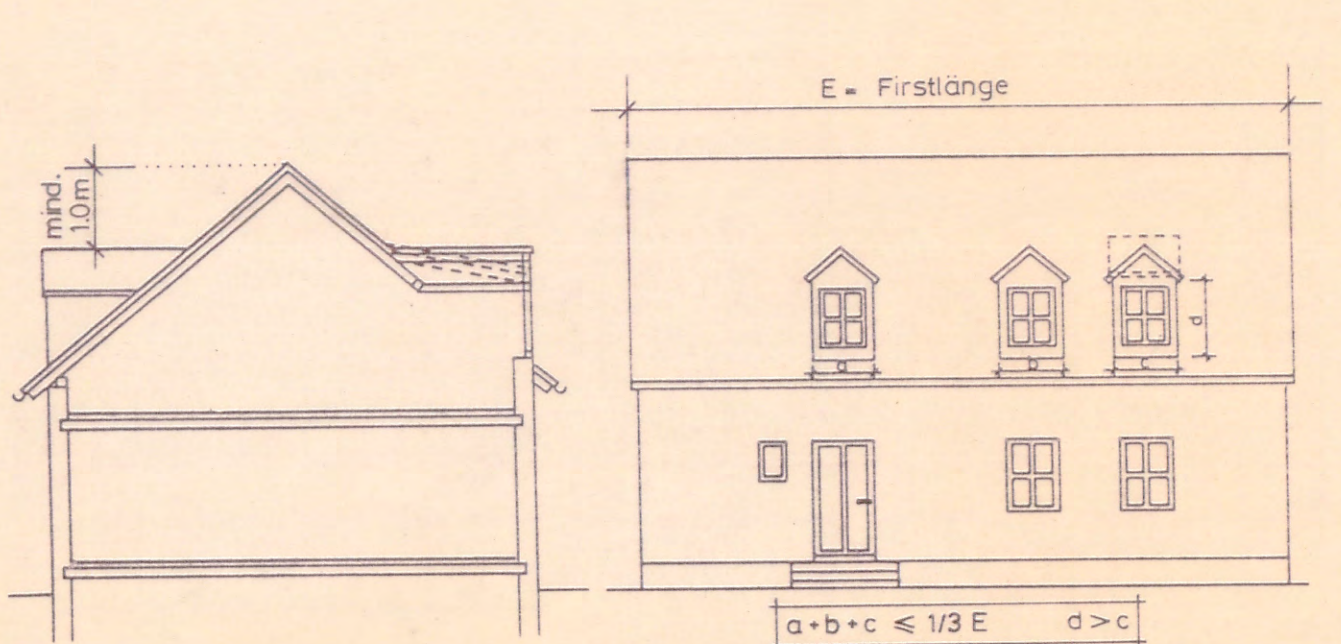
Art der Bodenbefestigung	Abflußbeiwert*
Kies	0,00
Schotterrassen	0,25
wassergebundene Decke	0,50
Rasengittersteine	0,30
Pflaster mit Rasenfugen	0,7

\* Der Abflußbeiwert benennt den Anteil des anfallenden Regenwassers, der an der Oberfläche abfließt (= 100%). Der Rest versickert oder verdunstet. Für die Berechnung der GRZ gilt also: Abflußbeiwert \* Fläche = Fläche die für die GRZ aus überbaute Fläche vermindert wird.

Sichtdreieck (FESTSETZUNGEN 13.3)



Dachaufbauten (FESTSETZUNGEN 5.2)

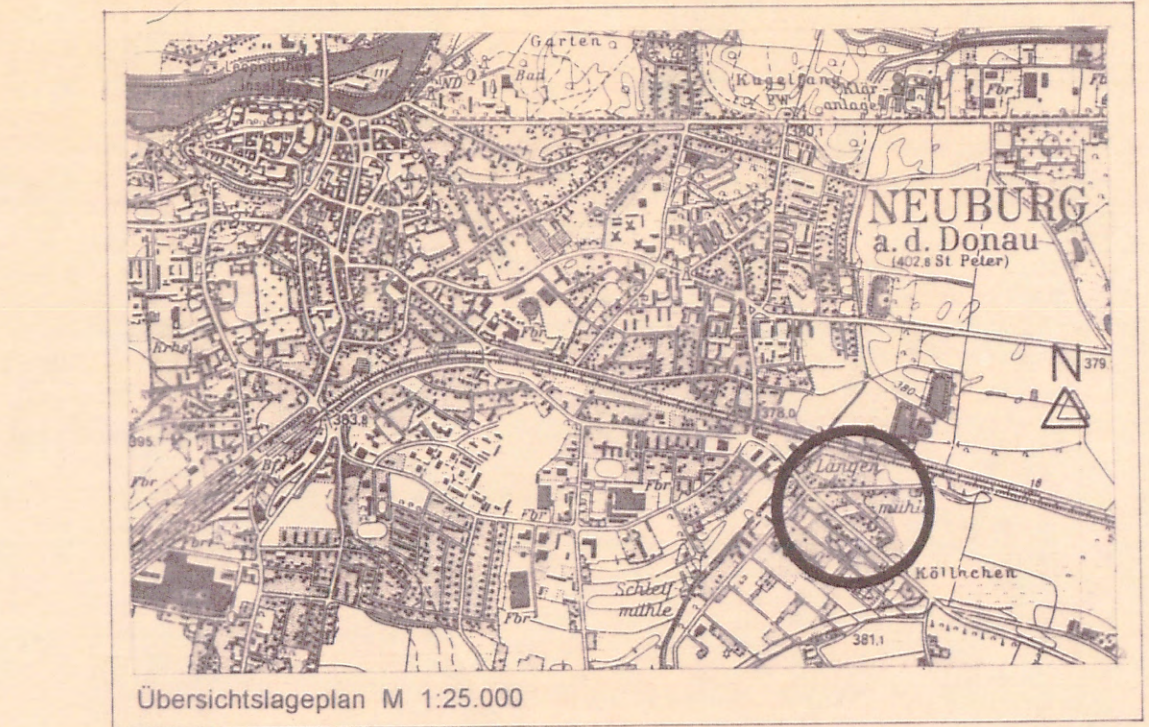


Verfahrensvermerk:

- 1) Änderungsbeschluss: am 16.06.1998, Nr. 09/1998
- 2) Bekanntmachung: am 01.07.1998, Nr. 23
- 3) Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB: vom 08.10.1998 bis 10.11.1998
- 4) Bekanntmachung: am 07.10.1998, Nr. 35
- 5) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: vom 28.12.1998 bis 29.01.1999
- 6) Bekanntmachung: am 16.12.1998, Nr. 44
- 7) Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB: vom 12.02.1999 bis 27.02.1999
- 8) Bekanntmachung: am 04.02.1999, Nr. 27
- 9) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB: am 26.02.1999, Nr. 10/99
- 10) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB: am 27.02.2000, Nr. 31
- 11) 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 § 215 a BauGB

Neuburg a.d. Donau, 27.02.00  
 H. Kuisen  
 Oberbürgermeister

Entw. Nr.	Verf. stand:	Datum:	Inhalt der Änderung:
1-39.5 (1)	weg. Bürgerbeteiligung	29.09.98	Änderung Nr. 2, Art der Nutzung*
1-39.5 (2)	offenl. Ausleg.	28.02.99	Ausschluß Wohnnutzung (Fl.-Nr. 4306), westfahrig, gesondert, Eingrünung, F550, Grünbel, Fließgrünfläche, Anwesen, Bausatz, F550, Grünbel, Grünbelbereich
1-39.5 (3)	SIR	27.07.99	obige Änderungen beschlossen



Bebauungsplanänderung Nr. 1-39.5

"Kollachenweg" Stadt Neuburg a. d. Donau

Originalmaßstab: 1:1.000  
 Kartengrundlage: Vermessungsamt, Lagepläne M 1:1.000 von 1997

Planung	Datum / Name	Unterschrift
Bearbeitet	09/98 Hus	
Gezeichnet	09/98 Vogelsang	
Geprüft	10/98 Hus	
Geändert	02.09.99 Vogelsang	

Neuburg a. d. Donau, 30.06.1999 BAS/  
 27.07.1999 STR  
 Dipl. Ing. Gartzke  
 (Baudirektor)