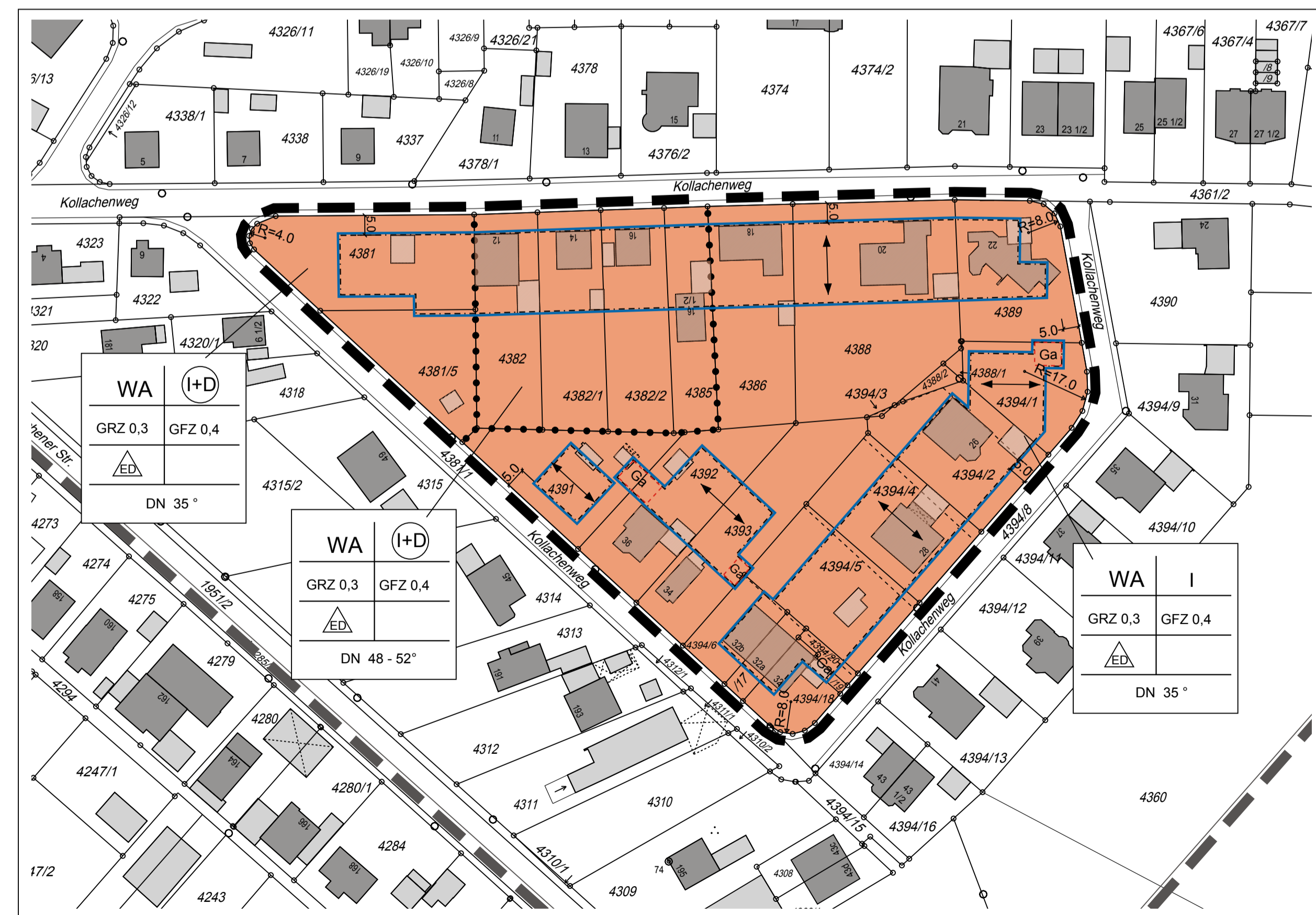


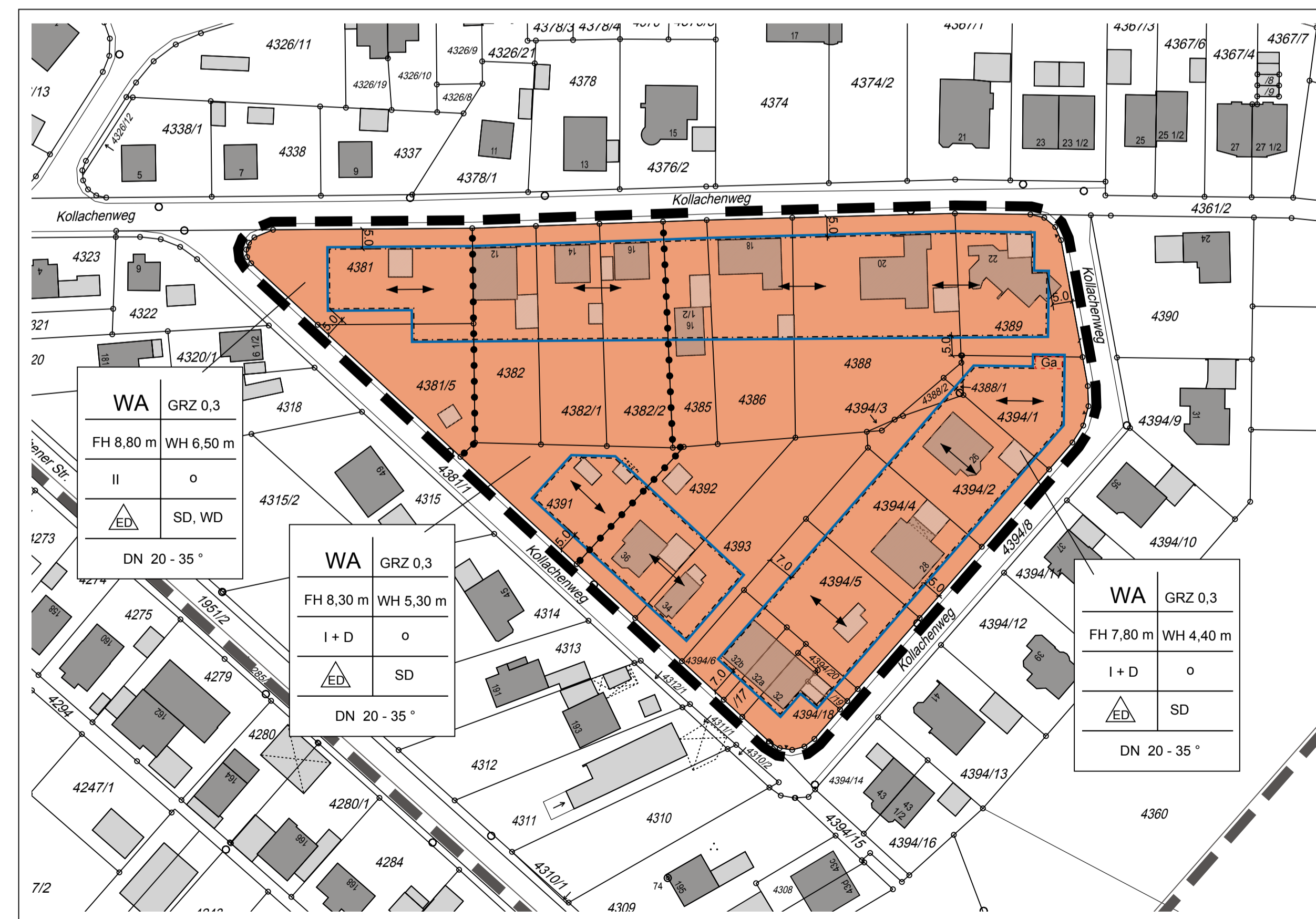
Übersichtsplan

M 1 : 2.000



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kollachenweg" vom 27.09.2000

M 1:1.000



Bebauungsplanänderung

M 1 : 1.000

Bebauungsplan-Änderung und Grünordnungsplan

Nr. 1 – 39.6

„Kollachenweg“

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. S. 344, BayRS 2020-1-11), 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 80) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen vom 22.06.1961 folgende Satzung:

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung
- 1.2 Geltungsbereichsgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans
- 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sind Höchstgrenzen. Die GRZ beinhaltet bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen, Stellplätzen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig.
- 3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 3.3 Maximale Firsthöhe über der Geländeoberkante
- 3.4 Maximale Wandhöhe über der Geländeoberkante
- 3.5 Maximale Zahl der Vollgeschosse (D = Vollgeschoss)
- 3.6 Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

4. Bauweise, -linien, -grenzen

- 4.1 Offene Bauweise
Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO.
- 4.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.3 Es sind maximal 2, bei Doppelhäusern 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig.
- 4.4 Baugrenze

5. Dächer

- 5.1 Als Dachformen sind für Haupt-, Nebengebäude und Garagen ausschließlich **Sattel- und Walmdächer** bzw. nur **Satteldächer** erlaubt.
- 5.2 Es sind maximal **2 Dachaufbauten** pro Dacheindeckung zulässig. Dachaufbauten sind nur als Schiepp- oder Gebelgauben oder als Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und -öffnungen (außer Firstverglasung) einer Dacheindeckung darf ein Drittel der gesamten Firstlänge nicht überschreiten. Dachöffnungen sind nur als Liegefenster oder Firstverglasung zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.3 Dachneigung
- 5.4 Haupt-Firstrichtung

6. Garagen

- 6.1 Je Wohneinheit sind **2 Stellplätze** nachzuweisen. Stauräume vor Garagen oder Carports werden als Stellplatz angerechnet.
- 6.2 Flächen für Garagen
Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der Baugrenze mit einer maximalen Stauraumtiefe von 7 m zur erschließungsseitigen Grundstücksgrenze oder in den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 6.3 **Grenzgaragen** müssen gleiche First- und Traufhöhe, einheitlich gestaltete Vorderfronten und gleiches Einfahrtniveau aufweisen. Zwischen Stauräumen an der Grundstücksgrenze ist ein Grünstreifen mit Bepflanzung (wahlweise: Stauden, Sträucher, Bäume) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Außerdem gilt: **Maximale Firsthöhe = 5,00 m.**

7. Einfriedungen / Geländegestaltung

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine **Gesamthöhe** von 1,20 m nicht überschreiten.
- 7.2 Sie sind als **durchlässige Holzzäune** in Senkrechtlage 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 Geländeeiveau ist zu **erhalten**.

8. Grundwasserschutz

- 8.1 **Sämtliche Bodenbefestigungen** sind in **sickerfähiger Ausführung** (wasserbedingende Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasterfugen, 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 300 m² Baugrundstücksfläche** ist ein standortheimischer **Laubbaum** (sh. Artenauswahlliste im Anhang) auf dem Grundstück zu pflanzen.
- 9.2 **An den Grundstücksgrenzen** zu den Siedlungsranden sind nur standortheimische Laubgehölze (sh. Artenauswahlliste im Anhang) erlaubt.

10. Immissionsschutz

- 10.1 Aufgrund der Lage in der **Lärmschutzzone Ci** des Flugplatzes Neuburg/Zell sind bei der Gebäudeplanung die Schallschutzanforderungen des Fluglärmschutzes zu berücksichtigen: Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschallmaß von mind. 40 dB aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

11. Sonstige Planzeichen:

- 11.1 Vorgeschlagene Grundstücksteilung

B. Hinweise:

- 1. **Bodendenkmäler**, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 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 25,0 m sind ohne, über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigbar.

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, 14.07.2003
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> | Erlä, Grau- | <i>Alnus incana</i> |
| Erlä, Schwarz- | <i>Alnus glutinosa</i> | Eiche, Gemeine | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Harttregel, 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, Hunds- | <i>Rosa canina</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> | Ulm, Feld- | <i>Ulmus campestris</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> |

weiterhin: heimische Obstbäume, Halb- oder Hochstamm

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1) Änderungsbeschluss:
am: 18.09.2002 Nr.: 192/2002
- 2) Bekanntmachung:
am: 16.10.2002 Nr.: 41
- 3) Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
vom: 27.02.2003 bis: 28.03.2003
- 4) Bekanntmachung:
am: 26.02.2003 Nr.: 5
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
vom: 30.05.2003 bis: 02.07.2003
- 6) Bekanntmachung:
am: 21.05.2003 Nr.: 17
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am: 09.07.2003 Nr.: 155/2003
- 8) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB:
am: 23.07.2003 Nr.: 24
- 9) Die Bebauungsplanänderung ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4, § 215 Abs. 1 und § 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

Neuburg an der Donau, 14.07.2003

Stadt Neuburg an der Donau

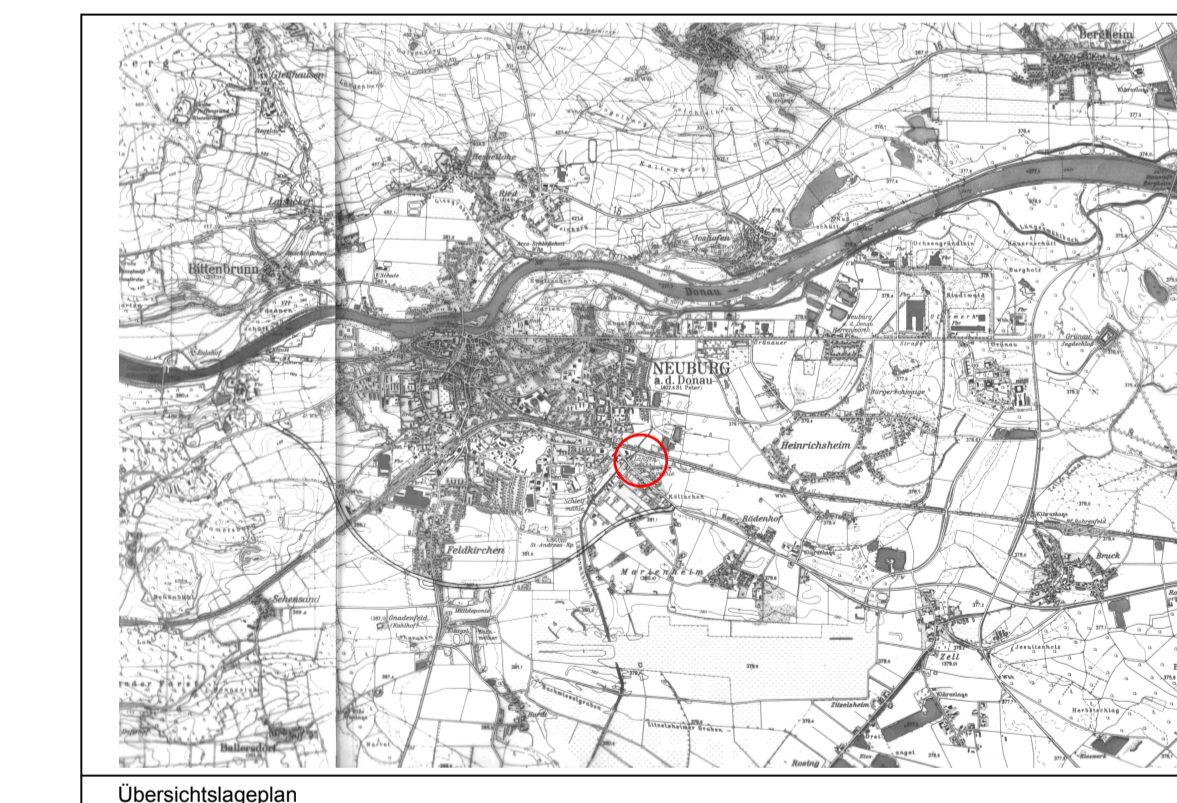
Dr. Gmeihling
Oberbürgermeister

Siegel

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungsplanänderung Nr. 1-39.6

"Kollachenweg"



Originalmaßstab : 1 : 1.000

Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau

| | | |
|--------------|---------|--------------------|
| Bearbeitet: | 02/2003 | Reiff |
| Geschnitten: | 02/2003 | Schießer/Vogelsang |
| Gedruckt: | 02/2003 | Reiff |
| Geländet: | | |

D. Rechten
Dpl.-Ing. (Urw.)
Stadtbaumeister

Neuburg an der Donau, 12.02.2003