

Die Stadt Neuburg a. d. Donau erläßt gemäß §§ 2 Abs. 1 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bek. vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256, ber. BGBl I S. 3617), zul. geänd. durch G vom 06.07.1979 (BGBl I S. 949), Art. 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), v. 25. Jan. 1952 (BayBS I 461) i.d.F. d. Bek. v. 31.05.1978 (GVBl S. 353), geänd. d. G vom 11.08.1978 (GVBl S. 525), Art. 107 Bayer. Bauordnung (BayBO), i.d.F. d. Bek. v. 01.10.1974, zul. geänd. durch G vom 15.04.1977 (GVBl S 115), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 19.01.1965 (BGBl I S. 21), und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl S. 161) folgende, mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom
 12.08.1981..... Nr. 221-6102 MD-12-3... genehmigte

S a t z u n g

über den Bebauungsplan Nr.

"Kollachenweg"

§ 1

Geltungsbereich

1. Für das Gebiet mit der Begrenzung
 - Münchener Straße an der Längenmühlbachbrücke ca. 420 m nach Osten, von dort in nordöstlicher bzw. nördlicher Richtung weiter bis zu einem Punkt, der 55 m östlich von der Nordwest-Ecke des Grundstücks Fl.Nr. 4361 liegt, weiter nach Osten bis zur Südost-Ecke des Flurstücks 4364, weiter nach Norden bis zur Nordost-Ecke dieses Flurstücks, von dort nach Westen entlang des Bahndamms wieder zur Längenmühlbachbrücke, von dort entlang des Längenmühlbachs nach Süden bis zur Münchener Straße -

gilt die Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom
die Bestandteil dieser Satzung ist.

2. Außer den aus der Planzeichnung ersichtlichen Festsetzungen gelten die nachfolgenden Bestimmungen.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanbereich ist mit Ausnahme des Grüngürtels im Osten als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es gelten die Bestimmungen des § 4 Abs.1 - 3 BauNVO.

Der Grünstreifen an der Ostseite wird als Dauerkleingarten-
gebiet ausgewiesen.

§ 3

Bauweise im allgemeinen Wohngebiet

Entlang der Münchener Straße wird eine 2geschossige Bebauung festgesetzt, im inneren Bereich E + D mit 48° - 52° Dachneigung, wobei im Dachgeschoß noch ein Vollgeschoß möglich ist. Im übrigen ist eine erdgeschossige Bebauung mit maximaler Dachneigung 30° festgelegt.

§ 4

Ausnahmen

Für das Grundstück Fl.Nr. 4381, Gemarkung Neuburg, wird eine Ausnahme erteilt und die Dachneigung auf 35° festgesetzt (statt 48° - 52°).

§ 5

Bauweise im Dauerkleingartengebiet

Im Dauerkleingartengebiet ist die Errichtung von je einem Gartenhaus pro Grundstück zugelassen.

Die Grundrißfläche eines Gartenhauses darf maximal 20 m² nicht überschreiten.

Für die Abstandsflächen gelten Art. 6 und 7 BayBO.

Die Gartenhäuser sind mit einem flachgeneigten Satteldach mit 30° Dachneigung zu versehen. Die Traufhöhe ist auf maximal 2,5 m beschränkt.

Das Abstellen von Wohnwagen oder/und Kraftwagen auf den Dauerkleingartengrundstücken ist unzulässig.

§ 6

Grünordnung

I. im Dauerkleingartengebiet:

In dem im Bebauungsplan als Bepflanzungsstreifen festgelegten 20 m breiten Grünstreifen gelten folgende Bepflanzungsaufgaben:

1. Zu Nutzungsbeginn sind Baum- und Strauchpflanzungen in folgender Weise auszuführen:

- a) mindestens 60, maximal 100 Flächenprozent:
Obstbäume als Halb- oder Hochstämme in mind. dreireihigem Raster von ca. 5 x 5 bis 7 x 7 m,

- b) mindestens 0, maximal 40 Flächenprozent:
sonstige einheimische Laubgehölze mit orts-
üblichen Wuchshöhen von über 8 m in 15 Jahren,
- c) aber insgesamt jedoch mindestens zu 80 Flächen-
prozent Baum- und Strauchpflanzungen

II. entlang des Längenmühlbaches:

Der Baumbestand entlang des Längenmühlbaches und auf dem Grundstück Fl.Nr. 4949 der Gemarkung Neuburg ist zu erhalten.

§ 7

Dachausbauten und -aufbauten

1. Der Dachausbau unterliegt besonders den Schallschutz-
forderungen (siehe § 13).
2. Dachaufbauten (Gauben) sind ~~nur bei Dächern über 48°~~^{35°}
zulässig. *geänd. n. Beschl. 125/84 v. 15.11.84 (Änderung 1-33.3)*
Kniestöcke können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von
0,40 m zugelassen werden.
3. Dachaufbauten (Gauben) dürfen insgesamt nicht mehr als
1/3 der Frontlänge des Gebäudes einnehmen. Die Gesamt-
höhe jeder Gaube darf 1,10 m nicht überschreiten.

§ 8

Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

§ 9

Einfriedungen

Es sind ausschließlich durchbrochene Einfriedungen zulässig, jedoch keine Betongitter oder Kunststoffzäune.

Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 1,2 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 0,25 m festgelegt.

Im Dauerkleingartengebiet sind ebenfalls nur durchbrochene Einfriedungen sowie lebende Hecken aus bodenständigen Sträuchern zulässig.

An der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes zur freien Landschaft hin sind keine geschlossenen Hecken zulässig, sondern nur lockere Heckenbepflanzungen.

Nach Erstellung der rückwärtigen Wohnstraße sind die Baugrundstücke östlich des Kollachenweges bis auf je einen Zugang zur Staatsstraße lückenlos einzufrieden und die Zufahrten zur Wohnstraße hin zu erstellen.

§ 10

Sichtdreiecke

Die an der Einmündung des Kollachenweges in die Staatsstraße eingetragenen Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von 25 m/115 m sind von baulichen Anlagen sowie von jeglichen sichtbehindernden Ablagerungen, Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln, Haufen usw., soweit diese eine Höhe von 1,0 m über Straßenoberfläche übersteigen, freizuhalten.

§ 11

Zufahrten zur Staatsstraße

1. Unmittelbare Zufahrten und Eingänge zur freien Strecke der Staatsstraße dürfen nicht angelegt werden.

2. Nach der Fertigstellung der inneren Erschließungsstraße, die parallel zur Staatsstraße 2048 verläuft, ist für jedes Grundstück nur noch ein Zugang zur Staatsstraße vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über diese Erschließungsstraße.

3. Bestehende Zufahrten zur Münchener Straße sind zu beseitigen.

4. Für die Grundstücke Fl.Nr. 4320, 4324, 4324/1, 4949 und 4949/1 der Gemarkung Neuburg wird eine Ausfahrt zur Münchener Straße als Ausnahme zugelassen.

§ 12

Immissionsschutzstreifen

Der Immissionsschutzstreifen entlang der Bahn wird als privater Grünstreifen festgesetzt, der mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen dicht anzupflanzen ist.

§ 13

Schallschutz

Auch außerhalb der Lärmschutzzone 2 sind im allgemeinen Wohngebiet die Auflagen des Fluglärmgesetzes wie in der Lärmschutzzone 2 zu erfüllen.

Insbesondere sind Aufenthaltsräume im Dachgeschoß durch Massivbauweise vor Flugzeug- und Eisenbahnlärm zu schützen.

Die Grundrisse der Wohnhäuser, die in erster Reihe entlang der Bahn liegen, müssen die Lärmeinwirkung berücksichtigen. Bei den Neubauten entlang der Bundesbahn sind der Bahnlinie zugewandte Schlaf- und Wohnräume zu vermeiden.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neuburg a. d. Donau, 5. MAI 1981

Stadt Neuburg a. d. Donau

Lauber

(Lauber)

Oberbürgermeister