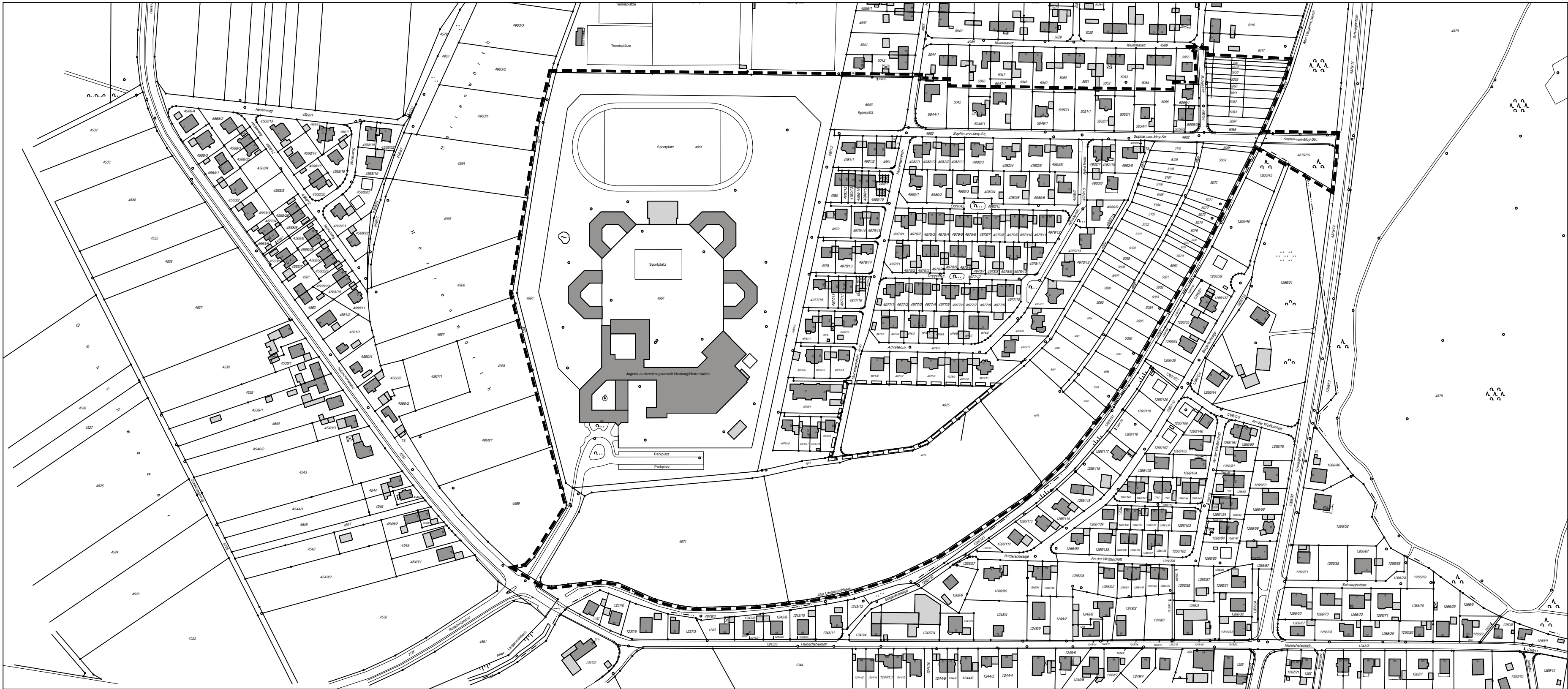
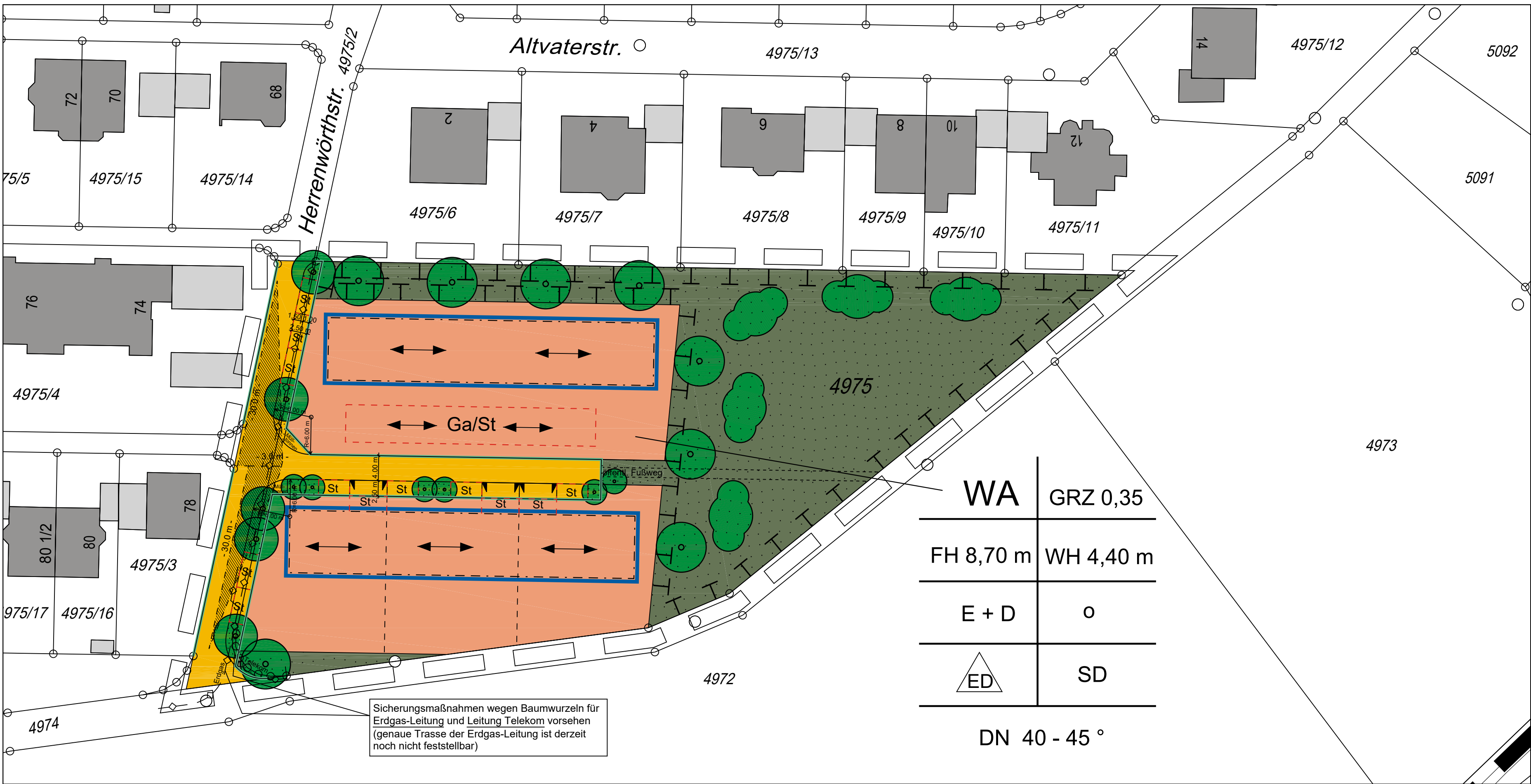




Übersichtsplan M 1 : 3.000



Bebauungsplanänderung Nr. 1-45.4 "Herrenwörth-Süd JVA" M 1 : 500

Bebauungsplan-Änderung und Grünordnungsplan

Nr. 1 – 45.4

„Herrenwörth-Süd JVA“

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 2020-1-1-I), 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. 23.01.1999 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über die Ausbeutung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 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 der Bebauungsplanänderung
- 1.2 Geltungsbereichsgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

- WA 2.1 Allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 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.
- FH 3.2 Maximale Firsthöhe über der Geländeoberkante
- WH 3.3 Maximale Wandhöhe über der Geländeoberkante
- E + D 3.4 Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss; D= Vollgeschoss

4. Bauweise, -linien, -grenzen

- o 4.1 Offene Bauweise
Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO.
- ED 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

- SD 5.1 Als Dachformen sind für Haupt-, Nebengebäude und Garagen ausschließlich **Satteldächer** erlaubt.
- 5.2 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. Dachöffnungen sind nur als Liegefenster oder Firstverglasung zulässig. Dachabschnitte sind unzulässig.
- 5.3 Für die **Dacheindeckung** sind rote Dachsteine zu verwenden.
- DN 5.4 Dachneigung
- 5.5 Haupt-Firstrichtung

6. Garagen

- Ga/St 6.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Stauraume vor Garagen oder Carports werden als Stellplätze angerechnet.
- 6.2 Garagen/Carports und Stellplätze der nördlichen Bauzeile sind nur in den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Carports der südlichen Bauzeile sind nur innerhalb der Baugrenzen, Stellplätze zusätzlich in den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Flächen vor Garagen und von Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.
- 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 Holzzaune** in Senkrechtlattung herzustellen; Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch **Maschendrahtzaune** zulässig.
- 7.3 Durchgehende Betonsockel sind untersagt. Lediglich Punktfundamente für die Zaunstützen sind erlaubt.
- 7.4 Das **natürliche Geländeneiveau** ist zu **erhalten**.

8. Grundwasserschutz

- 8.1 **Sämtliche Bodenbefestigungen** sind in **sickerfähiger Ausführung** (wasser-gebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen.
- 8.2 Das **von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser** ist auf dem Grundstück zurückhalten über **sickerfähige Schächte** bzw., falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

9. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung

- 9.1 **Öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzung:** Quercus robur, 3x verpflanz, Mindest-StU 16 cm
- 9.2 **Ökologische Ausgleichsfläche:**
- Obstbaumflanzung mit 7 Hochstamm-Obstbäumen: 4 Stück regionaltypische Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge), 3 Stück Wildsorten (Holz-äpfel, Holzbirne), Mindest-StU 16 cm;
 - Sträucherpflanzungen randlich in Gruppen: Eingr. Weißdorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Ohrweide, Salweide, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen; Einschürige Wiese; Verzicht auf Düngung=> **Ausmagern**
- 9.3 Je angefangene **300 m² Baugrundstücksfläche** ist ein standortheimischer Laubbaum (sh. Artenauswahlliste im Anhang) auf dem Grundstück zu pflanzen.
- 9.4 **An den Grundstücksgrenzen** zu den Siedlungsrändern sind nur standortheimische Laubgehölze (sh. Artenauswahlliste im Anhang) erlaubt.

10. Immissionsschutz

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

11. Verkehrs- und Erschließungsflächen

- 11.1 **Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie**
- 11.2 **Öffentlicher Stellplatz**
- 11.3 **Öffentlicher Grünstreifen mit Baumpflanzung**
- 11.4 **Einfahrtsbereich**

12. Sonstige Planzeichen:

- 12.1 **Unterirdische Versorgungsleitung (Trassenverlauf exakt bekannt)**
- 12.2 **Unterirdische Versorgungsleitung (Trassenverlauf nicht exakt bekannt)**
- 12.3 **Vorgeschlagene Grundstücksteilung**
- 12.4 **Sichtdreieck:** Das im Plan eingetragene Sichtdreieck ist von Sichtbeeinträchtigungen jeder Art grundsätzlich freizuhalten. Baumkronen dürfen erst in einer Höhe von 4,0 m über Geländeoberkante ansetzen.

B. Hinweise:

1. Im Planungsgebiet ist mit **Bodendenkmälern** zu rechnen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist daher das **Landesamt für Denkmalpflege** hinzuzuziehen (Art. 7 DSchG).
2. Aufgrund der Lage im **Bauschutzbereich** des Flugplatzes Neuburg/ Zell ist die Beschränkung der Bauhöhe 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.
3. Da mit hohen Grundwasserständen nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes gerechnet werden muss, sollten Keller wasserdicht gebaut und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

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, 20.11.2002
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

ANHANG

Artenauswahlliste standortgerechter, heimischer Laubgehölze
Qualität: Mindest-Stammumfang: 10 cm, mind. 3 x verpflanz.

Ahorn, Feld-	Acer campestre	Birke, Hänge-	Betula pendula
Ahorn, Spitz-	Acer platanoides	Ahorn, Berg-	Acer pseudoplatanus
Buche, Rot-	Fagus sylvatica	Eberesche	Sorbus aucuparia
Eiche, Stiel-	Quercus robur	Erlä, Grau-	Alnus incana
Erlä, Schwarz-	Alnus glutinosa	Esche, Gemeine	Fraxinus excelsior
Hartrieel, Roter	Cornus sanguinea	Holunder, Schwarzer	Sambucus nigra
Kirsche, Trauben-	Prunus padus	Kirsche, Vogel-	Prunus avium
Kornelkirsche	Cornus mas	Linde, Winter-	Tilia cordata
Rose, Feld-	Rosa canina	Rose, Hunds-	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa	Ulm, Feld-	Ulmus carpinifolia
Ulm, Flatter-	Ulmus laevis	Walnuß	Juglans regia
Weide, Ohr-	Salix aurita	Weide, Silber-	Salix alba
Weide, Sal-	Salix caprea	Weide, Asch-	Salix cinerea
Weißdorn, Eingr.	Crataegus mono.		

weiterhin: heimische Obstbäume, Halb- oder Hochstamm

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1) Änderungsbeschluss:
am:04.04.2001.....Nr.:.....59/2001.....
- 2) Bekanntmachung:
am:11.04.2001.....Nr.:.....13.....
- 3) Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
vom:.....16.08.2001.....bis:.....18.09.2001.....
- 4) Bekanntmachung:
am:.....14.08.2001.....Nr.:.....28.....
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
vom:.....07.03.2002.....bis:.....09.04.2002.....
- 6) Bekanntmachung:
am:.....25.02.2002.....Nr.:.....10.....
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am:.....05.06.2002.....Nr.:.....104/2002.....
- 8) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB:
am:.....27.11.2002.....Nr.:.....46.....
- 9) 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 an der Donau, 20.11.2002
Stadt Neuburg an der Donau

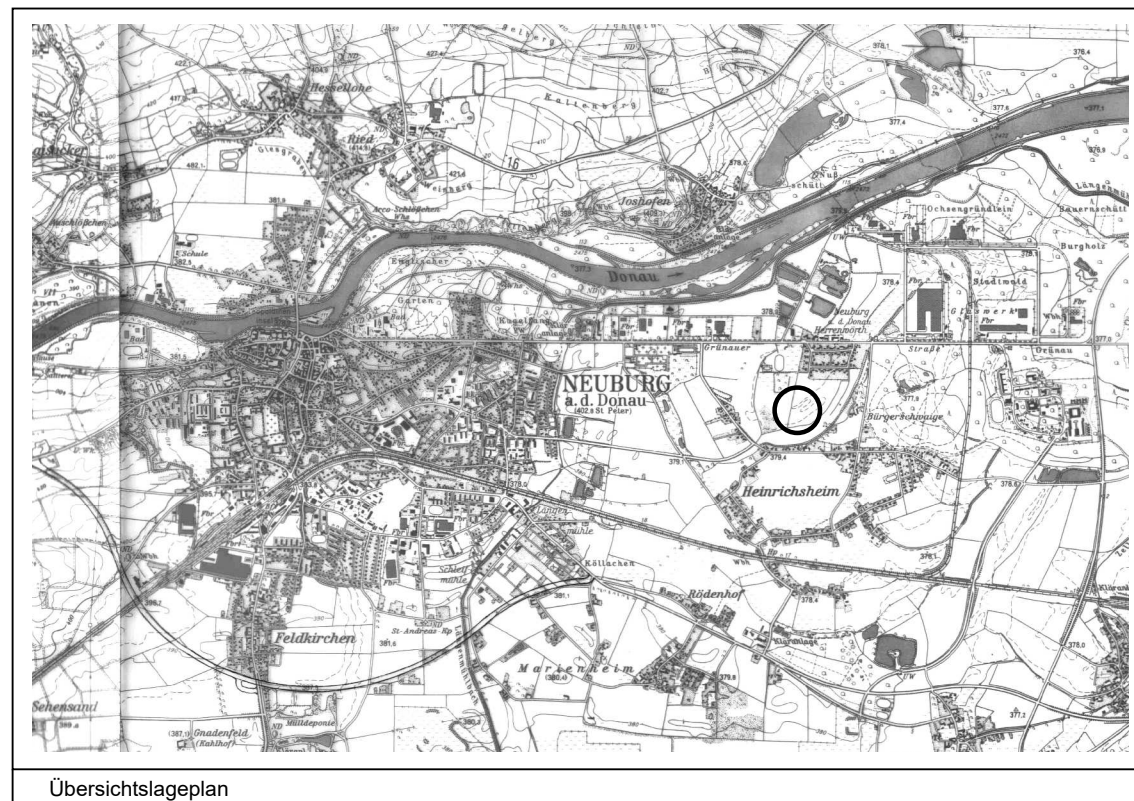
Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

Siegel

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungsplanänderung Nr. 1-45.4

"Herrenwörth-Süd JVA"



Originalmaßstab : 1 : 500
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Stadtbauamt Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	04/2001 Huis
Gezeichnet:	04/2001 Vogelsang
Geprüft:	04/2001 Huis
Geändert:	12/2001 Huis/Vogelsang

D. Reichstein
Dipl.-Ing. (Univ.)
Stadtbaumeister

Neuburg a. d. Donau, 16.01.2002