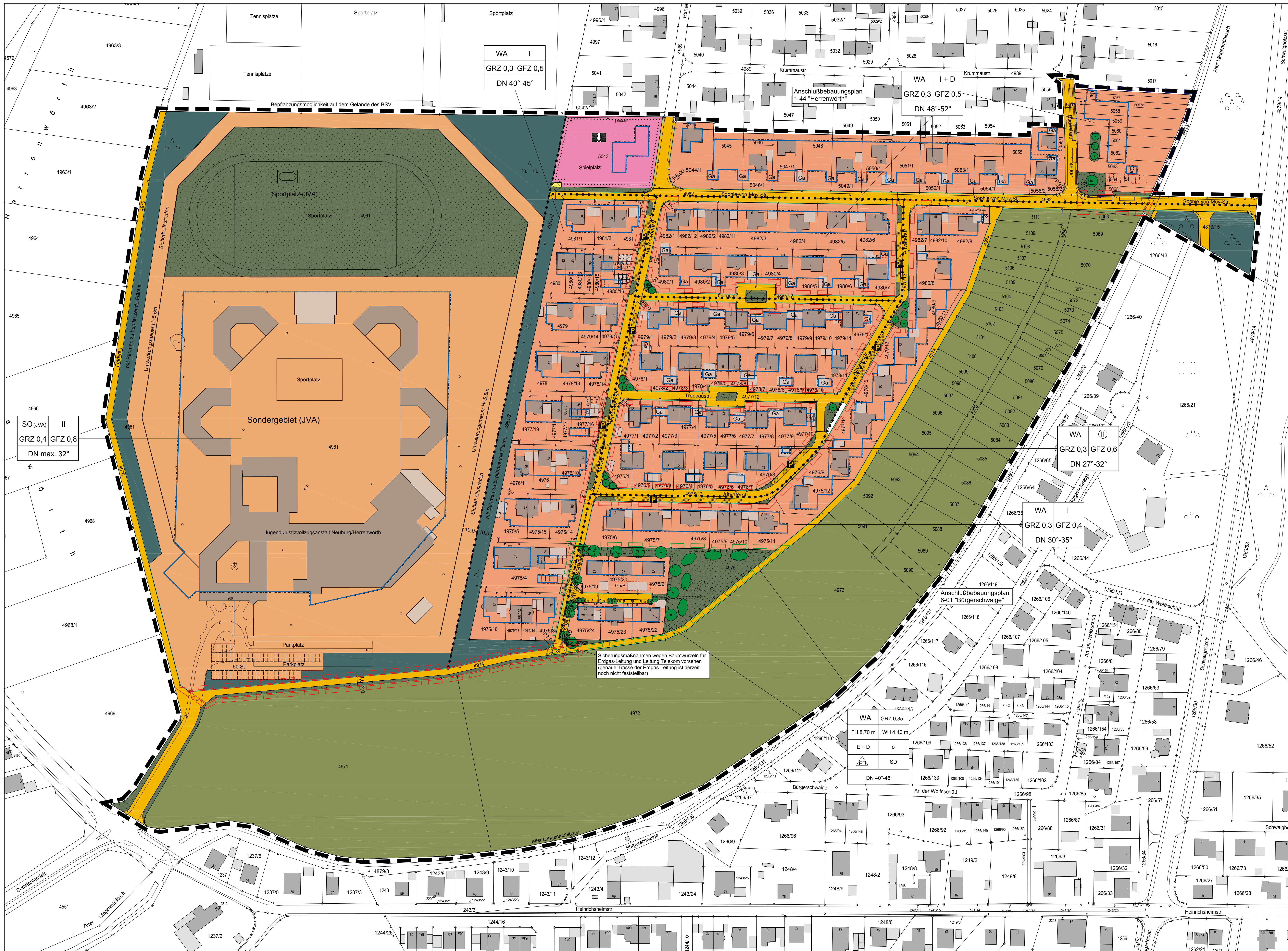




Bebauungsplanänderung und Grünordnungsplan Nr. 1-45 "Herrenwörth-Süd JVA"

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 07.08.1997 (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 2020-1-111), 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 Baulandpläne und die Darstellung des Flächennutzungsplans (FlächNutzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 56), und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen vom 22.06.1961 folgende Satzung:

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

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

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet
- 2.2 Sondergebiet (JVA Justizvollzugsanstalt § 11 BauNVO)

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 Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss; D= Vollgeschoss

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
- 4.5 Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 4.6 Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

5. Dächer

- 5.1 Als Dachformen sind für Haupt-, Nebengebäude und Garagen ausschließlich Satteldächer erlaubt.
- 5.2 Dachaufbauten sind nur als Schiepgiebel- oder Giebelgauben oder als Zwerchgiebel zulässig. Die Giebelansätze von Dachaufbauten und -öffnungen (außer Firstvergäulung) einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Firstlänge nicht überschreiten. Die Dachöffnungen sind nur als Liegeflächen oder Firstvergäulung zulässig. Dachansätze sind unzulässig.
- 5.3 Für die Dachdeckung sind rote Dachziegel zu verwenden.
- 5.4 Dachneigung
- 5.5 Haupt-Firstrichtung

6. Garagen

- 6.1 Fläche für Garagen und Stellplätze
- 6.2 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Stauraum für Garagen oder Carports werden als Stellplatz angerechnet.
- 6.3 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.
- 6.4 Grenzgaragen müssen gleiche First- und Traufhöhe, einheitlich gestaltete Vorderfronten und gleiches Einfahrtsebene aufweisen. Zwischen Stauraum an der Grundstücksgrenze ist ein Grünstreifen mit Bepflanzung (wahlweise: Sträucher, Büsche) 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 Holzläune in Senkrechtlage herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtläune zulässig.
- 7.3 Durchgehende Betonsockel sind untersagt. Lediglich Punktfundamente für die Zaunstützen sind erlaubt.
- 7.4 Das natürliche Geländeebenes ist zu erhalten.

8. Grundwasserschutz

- 8.1 Sämtliche Bodenfestsetzungen sind in sicherer Ausführung (wasser- gebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rastfugen, usw.) herzustellen.
- 8.2 Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten über sichererichte 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 verpflanzt, Mindest-Stü 16 cm
- 9.2 Ökologische Ausgleichsfläche:
  - Obstbaumflanzung mit 7 Hochstamm-Obstbäumen: 4 Stück: regionaltypische Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge), 3 Stück Wildsorten (Holzapfel, Holzbirne), Mindest-Stü 16 cm;
  - Strauchflanzungen: reichlich in Gruppen: Eingr. Weildorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Ohrweide, Salweide, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen;
  - Einschürige Wiese, Verzicht auf Düngung-> Auenregime;
- 9.3 Je angefangene 300 m² Baugrundstückfläche ist ein standortheimischer Laubbau (sh. Artenauswahlliste im Anhang) auf dem Grundstück zu pflanzen.
- 9.4 An den Grundstücksgrenzen zu den Siedlungsranden sind nur standortheimische Laubgehölze (sh. Artenauswahlliste im Anhang) erlaubt.
- 9.5 Flächen, die aufzuforsten sind
- 9.6 Landwirtschaftliche Flächen

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. Gebäude, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschallschuttmass von mind. 35 dB aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

11. Verkehrs- und Erschließungsflächen

- 11.1 Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungsline
- 11.2 Öffentlicher Stellplatz
- 11.3 Öffentlicher Grünstreifen mit Baumpflanzung
- 11.4 Einfahrtbereich
- 11.5 Öffentliche Parkfläche

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 eingezeichnete Sichtdreieck ist von Sichtbeeinträchtigungen jeder Art grundsätzlich freizuhalten. Baumkronen dürfen erst in einer Höhe von 4,0 m über Geländeoberkante ansetzen.
- 12.5 Umformer
- 12.6 Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten)

B. Hinweise:

- 1. Im Planungsgesamtheit ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist daher das Landesamt für Denkmalpflege hinzuzuziehen (Art. 7 DStG).
- 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.
- 3. Da mit hohen Grundwasserständen nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes gerechnet werden muss, sollten Keller wasserdicht gebaut und Heizölbehälter 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. Gneiting  
Oberbürgermeister

ANHANG

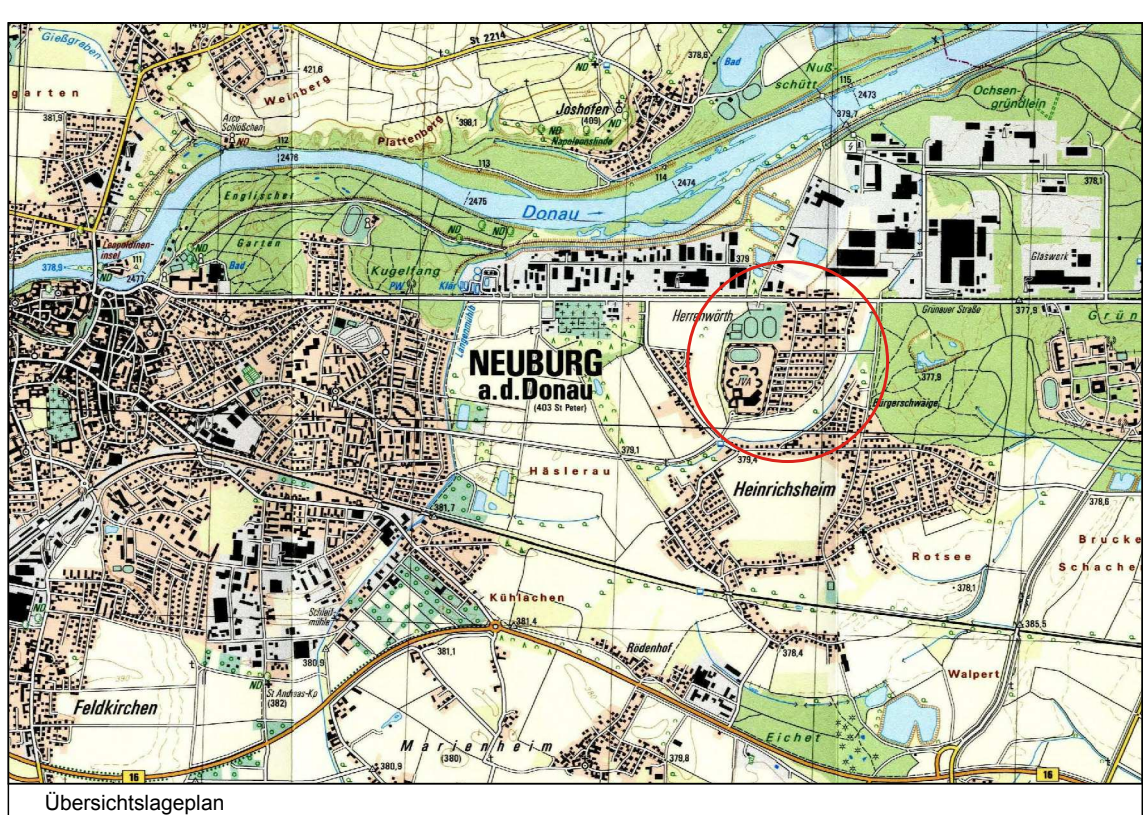
Artenauswahlliste standortgerechter heimischer Laubgehölze

| Artenauswahlliste standortgerechter heimischer Laubgehölze | Artenauswahlliste standortgerechter heimischer Laubgehölze | Artenauswahlliste standortgerechter heimischer Laubgehölze | Artenauswahlliste standortgerechter heimischer Laubgehölze |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 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                                              | Eiche, Grau-                                               | Alnus incana                                               |
| Eiche, Schwarz-                                            | Alnus glutinosa                                            | Eiche, Gemeine                                             | Fraxinus excelsior                                         |
| Hartnagel, Roter                                           | Cornus sanguinea                                           | Holunder, Schwarzer                                        | Sambucus nigra                                             |
| Kornelkirsche                                              | Prunus padus                                               | Kirsche, Vogel-                                            | Prunus avium                                               |
| Linde, Winter-                                             | Cornus mas                                                 | Linde, Winter-                                             | Tilia cordata                                              |
| Rose, Feld-                                                | Rosa canina                                                | Rose, Hundst-                                              | Rosa canina                                                |
| Schlehe                                                    | Prunus spinosa                                             | Ulm, Feld-                                                 | Ulmus campestris                                           |
| Ulm, Flatter-                                              | Ulmus laevis                                               | Waldahorn                                                  | Juglans regia                                              |
| Weide, Ohr-                                                | Salix aurita                                               | Weide, Silber-                                             | Salix alba                                                 |
| Weide, Sal-                                                | Salix caprea                                               | Weide, Asch-                                               | Salix cinerea                                              |
| Weildorn, Eingr.                                           | Crataegus mono.                                            |                                                            |                                                            |

weiterhin: heimische Obstbäume, Halb- oder Hochstamm

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungsplan Nr. 1-45 (4Ä)  
"Herrenwörth-Süd JVA"



Originalmaßstab: 1 : 1.000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Stand Mai 2014

Stadtbauamt Neuburg an der Donau

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Bearbeitet:          |                    |
| Gesprochen:          |                    |
| Gedruckt:            |                    |
| Geländert:           |                    |
| Digital eingescannt: | 06/2014 Scheller   |
| Digital überwacht:   | 04/2015 Scheller P |