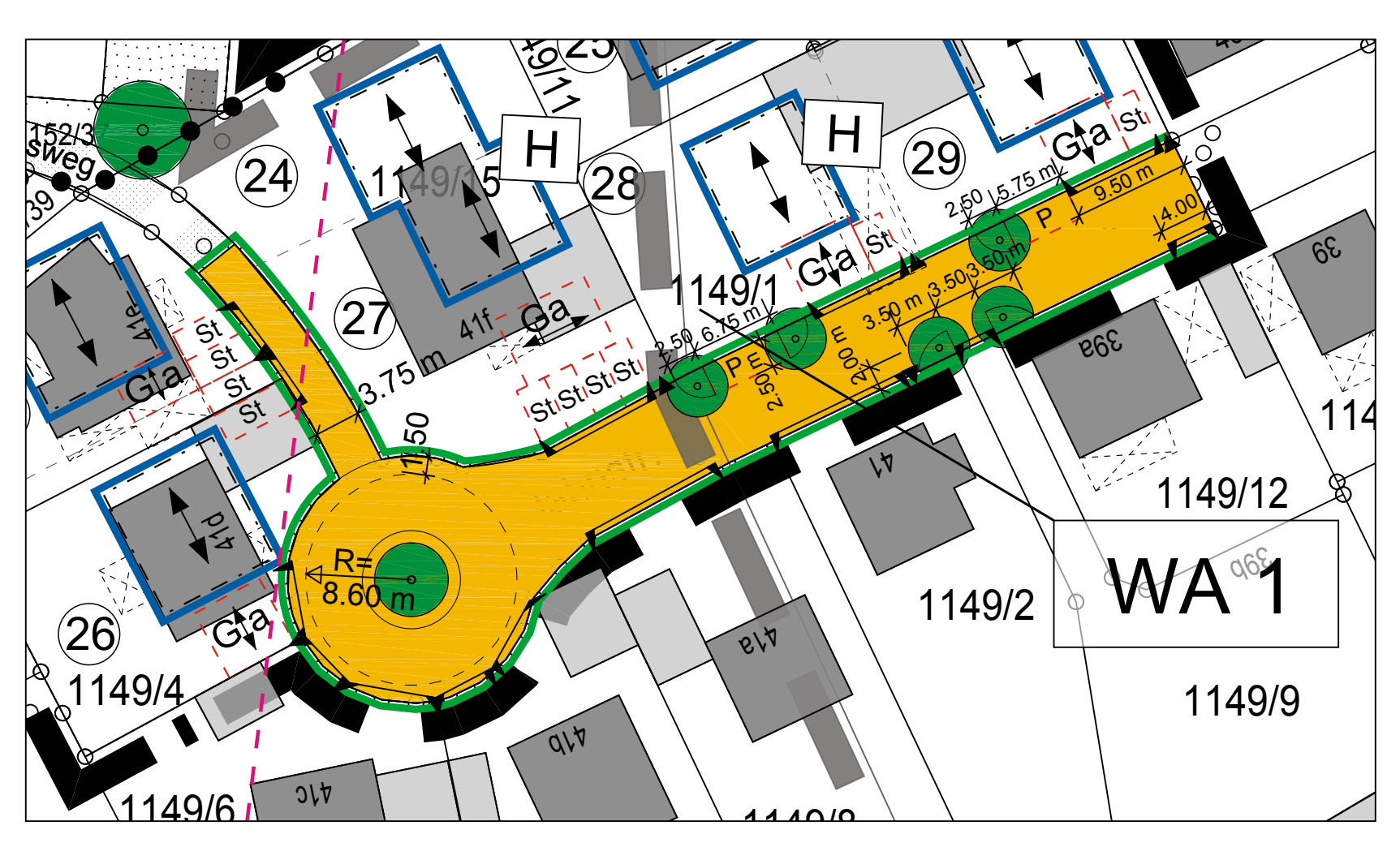
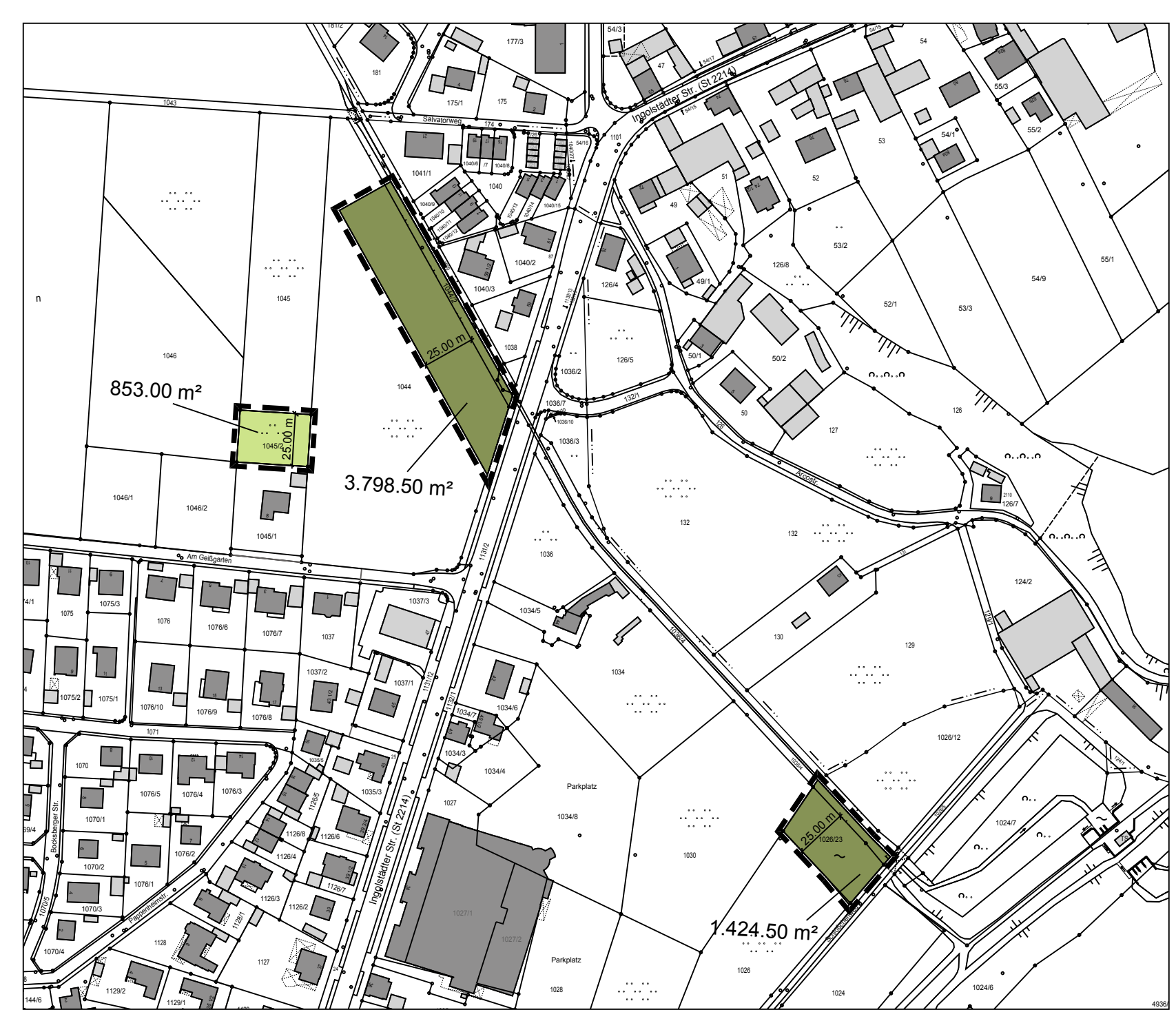


**Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung Nr. 1-51.1 "Buchdruckerwiesen" M 1:1.000**



**Detailauszug Jahnstraße M 1:500**



**Ökologische Ausgleichsflächen M 1:2.500**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-51**

**"Buchdruckerwiesen"**

Planungsrechtliche Voraussetzungen:  
Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 386), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007, S. 588 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2012, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plankontexts (PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), folgende Satzung:

- A. Festsetzungen:**
- 1. Grenzen**
- 1.1 Geltungsbereichsgränze des Bebauungsplans
  - 1.2 Geltungsbereichsgränze der/ des benachbarten Satzung/ Bebauungsplans
  - 1.3 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 1-51.1
  - 1.4 Faktische Innenbereichsgränze (§34 BauGB)
  - 1.5 Nutzungsgrenze
- 2. Art der baulichen Nutzung**
- WA**
- 2.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA-Bereiche mit Nummer)**  
Zulässig sind Wohngebäude, die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten Anlagen sind nicht zulässig. Weiterhin sind fernmelde-technische und sonstige gewerbliche Nebenanlagen ohne zugehörige Hauptnutzung ausgeschlossen.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ**
- 3.1 **Überbaubare Grundfläche/ Grundflächenzahl (GRZ)**  
Die überbaubare Grundfläche ist entweder als Grundflächenzahl (GRZ) angegeben und entspricht einer Höchstgränze, oder sie ergibt sich aus der Darstellung der Baugrenzen für Wohngebäude, Garagen und Stellplätze.  
Die GRZ beinhaltet bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig.
- 3.2 **Max. Wandhöhe der Wohngebäude (= Geländeoberkante bis Schnittkante Dachhaut der Traufseite) - bei PD: max. 5,50 m**  
bei SD (20°-22°), WD, ZD: max. 6,40 m  
bei SD (35°-45°): max. 4,30 m
- 4. Bauweise, -grenzen**
- 4.1 **Zulässig sind:**
- in WA 1: **Einzelhäuser:**  
Je Gebäude ist eine Wohneinheit zulässig.
  - in WA 2: **Einzelhäuser:**  
Je Gebäude ist jeweils eine (Haupt-) Wohneinheit und max. eine flächenmäßig deutlich untergeordnete (max. 50 % der Hauptwohnungs-Fläche), Einliegerwohnung zulässig.
  - in WA 3: **Einzel- oder Doppelhäuser:**  
Je Einzelhaus ist eine (Haupt-) Wohneinheit und max. eine flächenmäßig deutlich untergeordnete (max. 50 % der Hauptwohnungs-Fläche), Einliegerwohnung zulässig.  
Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.
- 4.2 **Baugrenze**
- 5. Dächer**
- 5.1 **Als Dachformen in WA 1, WA 2 und WA 3 sind Sattel-, (SD), Zell-, (ZD), Walmdach- (WD) oder Pultdächer (PD) erlaubt.**
- 5.2 **Zulässige Dachneigung: ZD, WD, SD: 20°-22°**  
PD: 6°-12°  
SD: 35°-45°
- 5.3 **Dachaufbauten sind nur für Satteldächer ab einer Dachneigung von 35° als Schiepg- oder Giebelbauten oder als Zweifeldbauten zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (außer Firstverlängerung) einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Firstlänge nicht überschreiten. Sämtliche Giebel- oder Dachaufbauten haben eine einheitliche Form aufzuweisen. Dachneigungen sind unzulässig.**
- 5.4 **Zulässige Haupt-Firstrichtung**
- 6. Garagen und Stellplätze**
- 6.1 **Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Carports (Cp) und Stellplätze (St).** Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den dargestellten Flächen zulässig. Garagen und senkrechte Bauteile von Carports müssen mindestens 1,0 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten. In den Flächen für Garagen und Carports ist auch eine Nutzung lediglich für Stellplätze möglich.
- 6.2 **Je Wohneinheit (auch Einliegerwohnungen) sind mindestens zwei, auf Parzelle 30 mindestens drei Stellplätze zu errichten.** Stauraume für Garagen werden dabei anerkannt.
- 6.3 **Die Dachformen von Garagen und Carports sind denen des Wohnhauses anzupassen. Die Firstrichtung ist aus der Pflanzstellung ersichtlich.**
- 6.4 **bei SD, ZD, WD**  
WH<sub>max</sub>: 3,0 m ü. Gok  
FH<sub>max</sub>: 4,0 m ü. Gok  
bei PD  
TH<sub>max</sub>: 2,50 m ü. Gok  
FH<sub>max</sub>: 4,50 m ü. Gok
- 7. Einfriedungen**
- 7.1 **Sträßenseitige Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen 1,60 m nicht überschreiten.**
- 7.2 **Als sträßenseitige Einfriedungen (auch von der Grundstücksgrenze abgesetzt) sind Mauern und jegliche Art geschlossener, blockierter Zäune unzulässig.**
- 7.3 **Durchgehende Betonsockel sind an allen Grundstücksgrenzen untersagt. Lediglich Fundamentarme für Zaunpfosten sind erlaubt.**
- 8. Geländeoberfläche**
- 8.1 **Geländeauffüllung:** Eventuelle Geländeauffüllungen dürfen maximal bis auf Höhe der nächstgelegenen Sträßenseitenkante erfolgen. Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (z.B. Auszubehmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgeht.  
Auf den ortsrandsseitigen Grundstücken und den Grundstücken zum 10 m-Grünstreifen innerhalb des Baugeländes dürfen Geländeauffüllungen nur bis zu den Straße nächstgelegenen Wohngebäudeflächen erfolgen. Ab diesen Seiten ist das Gelände abzustufen und muss spätestens an der Grundstücksgrenze zum Ortsrand oder 10 m-Grünstreifen die natürliche, ursprüngliche Geländeoberfläche erreicht haben.
- 9. Grundwasserschutz**
- 9.1 **Sämtliche Bodenbefestigungen - auch Stellplatzflächen - sind in sicherer Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rastlöchern, usw.) herzustellen.**
- 9.2 **Das von Dachflächen anfallende, unverschnitzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuführen und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.**
- 9.3 **Das Oberflächenwasser von befestigten Hof- und Fahrfächern ist breitflächig über die befestigte Bodenzone zu versickern.**

**10. Grünordnung/ Landschaftspflege**

- 10.1 **Je angefangene 360 m² Baugrundstückfläche** ist auf dem Baugrundstück ein standortgerechtes Laubbium als Hochstamm (siehe Artenauswahlliste im Anhang) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 10.2 **10m-Grünstreifen:** Private Grundstücke, die den angrenzenden Wohngrundstücken je nach Erwerb zugeordnet sind, hier sind keine Bodenbefestigungen, Bebauungen (auch verfahrensfreie) und Anschlüsse an den Regenwasserkanal zulässig. Geländeauffüllungen sind unzulässig. Das natürliche Gelände muss erhalten bleiben. Einfriedungen siehe Festsetzungen unter Punkt 7.
- 10.3 **Öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzung:** Baumpflanzungen im Ortsrandgrünstreifen sollen unter Berücksichtigung einer künftigen Nutzung solarer Energie vorgenommen werden und möglichst westlich der Gebäude gepflanzt werden - siehe Pflanzstellung, -um Verschattungen der Dachflächen zu vermeiden.
- Kinderspielfeld**
- 10.4 **Baum zu pflanzen** (siehe Artenauswahlliste im Anhang)
- 10.5 **Ökologische Ausgleichsfläche**
- Ausgleichsfläche „Gießgraben“**
- Artenauswahl für bachbegleitende und gruppenweise Pflanzungen** (nur autochthones Material mit Nachweis) entsprechend einer naturnahen Bauweise:
- Bäume:** Sal-Weide (Salix caprea), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Silberweide (Salix alba), Stieleiche (Quercus robur) (ca. 2 St. in Gewässerferne), Vogelkirsche (Prunus avium)
- Straucher:** Traubenkirsche (Prunus padus), Korb-Weide (Salix viminalis), Ohr-Weide (Salix aurita), Purpur-Weide (Salix purpurea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Roter Hartweigl (Cornus sanguinea), Hundrose (Rosa canina), Schwarzdorn (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Weißdorn (Crataegus monogyna) (Evtl. noch zusätzlich: Hasel (Corylus avellana) und Liguster (L. vulgare))
- Gestaltung:** Der Bachgrünstreifen wird über der Mittelwasserlinie stark aufgeweitet zu größeren Büchten und Seitenarmen mit ausgeprägten Flachrufen. Einzelne Stellwände werden ebenso errichtet. Auf den hohen gelegenen Flächen wird der humose Oberboden flächig abgeschoben. Auf diesen abgeschobenen Flächen werden Mulden und Senken angelegt.
- Ausgleichsfläche „Gießgraben“**
- Artenauswahl für gruppenweise Pflanzungen** (nur autochthones Material mit Nachweis):
- Bäume:** Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Sal-Weide (Salix caprea) (in einigen Exemplaren)
- Straucher:** Traubenkirsche (Prunus padus), Roter Hartweigl (Cornus sanguinea), Schor, Holunder (Sambucus nigra), Kornelkirsche (Cornus mas), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Hasel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Schneeball (Viburnum opulus), Liguster (Ligustrum vulgare)
- Gestaltung:** Gruppenweise Baum- und Strauchpflanzungen um eine künftige mittige Abflussmulde (hier als Teilabschnitt des geländeüberragenden Gießgraben zum Gießgraben). Die Mulde wird als unregelmäßige Senke mit geringem Gefälle Richtung Gießgraben angelegt. Die Muldensohle soll mit bodrigem Substrat ausgeglichen werden. Auch ein gewisses Totholzanteil soll den Charakter der späteren Gesamtanlage in Richtung Holztotholz prägen.

**11. Werbeanlagen**

- 11.1 **Jegliche Werbeanlagen (auch < 1 m²) sind unzulässig.**

**12. Verkehrs- und Erschließungsflächen**

- 12.1 **Sämtliche Versorgungsanlagen und -leitungen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes unterirdisch zu verlegen.**
- 12.2 **öffentlicher Straßenraum mit Fahrbahnrand und Straßenraumbegrenzungslinie**
- 12.3 **öffentlicher Geh-, Rad- und Rettungsweg in sicherer Ausführung (Rasengitter, Pflaster, Mineralerbsen, ...)**
- 12.4 **öffentlicher Geh-, Rad- und Feldweg in sicherer Ausführung (wassergebundene Decke)**
- 12.5 **öffentlicher Feldweg - nicht ausgebaut**
- 12.6 **Sichtdreieck Kfz-Verkehr / Radfahrer**  
Dichtere Vegetation, Einfriedungen jeder Art oder sonstige sichtbehindernde Anlagen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 12.7 **öffentlicher Stellplatz**
- 12.8 **Zufahrt Zugang**

**B. Hinweise:**

- 3 vorgeschlagene Grundstücksteile mit Nummer der Bauparzelle
- Vorschlag für zu löschende Grundstücksgrenze
- Auf Fl. Nr. 1149/1 und 1149/11 (jetzt Bauparzellen 25, 28, 29 und 24 (Til.) 27 (Til.)) besteht ein Gewerbebetrieb (Zimmer), weshalb mit eventuellen Bodenverunreinigungen zu rechnen ist.

1. **Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg/ Zell** ist für den Einsatz von Bauarbeiten rechtzeitig vor Errichtung der Baustelle durch den Bauherrn die Genehmigung bei der Wehrbereichsverwaltung Süd als der zuständigen Militärischen Luftfahrtbehörde einzuholen.
2. Bei **Brauchwassernutzung** besteht gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 Anzeigepflicht.
3. Das Planungsgebiet liegt im eingedeichten Bereich zur Donau. Es ist vor einem 100-jährigen Hochwasserereignis geschützt. Es muss jedoch mit erhöhtem Grundwasserstand gerechnet werden. **Keller befinden sich im Grundwasserschwankungsbereich und sollen daher wasserrecht ausgeführt werden.** Bei einem noch größeren (als 100-jährigen) Hochwasserereignis oder beim Versagen der Hochwasserschutzanlagen muss mit einer Überflutung gerechnet werden. **Daher sollen Heizzistanks gegen Auftrieb gesichert werden.**

**ARTENAUSWAHLLISTE DER LAUBBÄUME**

Ahorn, Berg-	- Acer pseudoplatanus	Kastanie	- Aesculus hippocastanum
Ahorn, Spitz-	- Acer platanoides	Kirsche, Vogel-	- Prunus avium
Ahorn, Falsch-	- Acer carpinifolium	Kirsche, Trauben-	- Prunus padus
Eberesche	- Sorbus aucuparia	Linde, Winter-	- Tilia cordata
Eiche, Stiel-	- Quercus robur	Linde, Sommer-	- Tilia platyphyllos
Eiche, Trauben-	- Quercus petraea	Speierling	- Sorbus domestica
Eibene	- Sorbus torminalis	Weißelster	- Prunus mahaleb
Eiche, Gemeine	- Fraxinus excelsior	Weißelster	- Prunus mahaleb
		Weide, Sal-	- Salix caprea
		Weide, Silber-	- Salix alba

und alle heimischen, regionstypischen Obstbaumsorten (keine Ziersorten) als Hochstämme

**Artenauswahl der Sträucher**

Felsenbirne	- Amelanchier laevis	Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Felsenrose	- Cotinus avellana	Sanddorn	- Hippophae rhamnoides
Hartweigl, Roter	- Cornus sanguinea	Schlehe	- Prunus spinosa
Heckenkirsche, Gemeine	- Lonicera xylosteum	Schneeball, Gemeiner	- Viburnum opulus
Holunder, Schwarz	- Sambucus nigra	Schneeball, Weißer	- Viburnum lentago
Holunder, Roter	- Sambucus racemosa	Weide, Purpur	- Salix purpurea
Kornelkirsche	- Cornus mas	Weißdorn, Eingriffel	- Crataegus monogyna
Liguster, Gemeiner	- Ligustrum vulgare	Weißdorn, Zweigiffel	- Crataegus laevigata

**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, 20.06.2013  
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Grehling  
Oberbürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- 1) Änderungsbeschluss:  
am: .....16.01.2013.....Nr.: .....6/2013.....
- 2) Bekanntmachung:  
am: .....30.01.2013.....Nr.: .....5.....
- 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:  
vom: .....07.03.2013.....bis: .....09.04.2013.....
- 4) Bekanntmachung:  
am: .....06.03.2013.....Nr.: .....10.....
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
vom: .....10.05.2013.....bis: .....11.06.2013.....
- 6) Bekanntmachung:  
am: .....02.05.2013.....Nr.: .....17.....
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:  
am: .....19.06.2013.....Nr.: .....115/2013.....
- 8) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB:  
am: .....26.06.2013.....Nr.: .....24.....
- 9) Die Bebauungsplanänderung ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

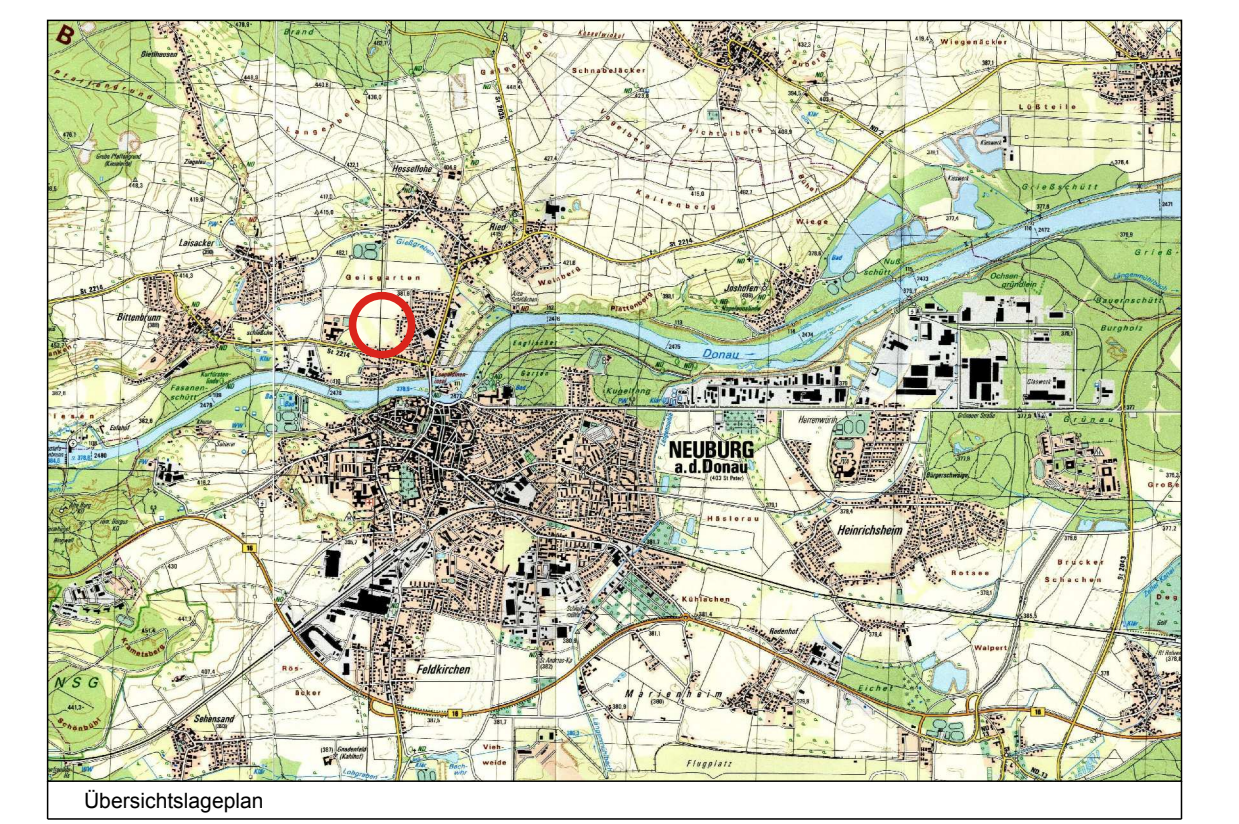
Neuburg an der Donau, 20.06.2013.  
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Grehling  
Oberbürgermeister

Nr.	Änderung in ...	RV seit:
1-51		20.04.2011
1-51.1	Planzeichnung/Satzung	26.06.2013

**Stadt Neuburg an der Donau**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-51.1 "Buchdruckerwiesen"**



Originalmaßstab : 1:1.000  
Kartungslage: Digitale Flurkarte (Stand: Januar 2013)

**Stadtbaumeister Neuburg an der Donau**

Bearbeitet:	01/2013 Hus
Gezeichnet:	01/2013 Fried
Geprüft:	01/2013 Hus
Gedruckt:	

Geografisches Institut  
Geografisches Institut  
(Planung, SG-Layout)

Neuburg an der Donau, 16.01.2013