

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 Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. v. 26.07.1997 (GVBl. I S. 344, BayRS 2020-1-1), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 16 vom 24.08.2007, S. 588 ff.), 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 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58) folgende Satzung:

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
- 1.2 Geltungsbereichsgrenze der/ des benachbarten Satzung/ Bebauungsplans
- 1.3 Faktische innenbereichsgrenze (§34 BauGB)
- 1.4 Nutzungsgrenze

2. Art der baulichen Nutzung

- WA 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 Höchstgrenze, oder es 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 (30°-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 Hauptwohnungsfläche)- Einliegerwohnung zulässig.  
in WA 3: Einzel- oder Doppelhäuser:  
Je Einzelhaus ist eine (Haupt-) Wohneinheit und max. eine flächenmäßig deutlich untergeordnete (max. 50 % der Hauptwohnungsfläche)- 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), Zeit- (ZD), Walm- (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 Schräg- oder Giebelbauten oder als Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (einer Freibühnenanlage) einer Dachterrace darf ein Drittel der gesamten Firstlänge nicht überschreiten. Sämtliche Giebel eines Gebäudes haben eine einheitliche Form aufzuweisen.  
Dachanschnitte 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 und senkrechte Bauteile von Carports müssen mindestens 1,0 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.
- 6.2 Je Wohneinheit (auch Einliegerwohnungen) sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Stauraum vor Garagen werden dabei anerkannt.
- 6.3 Die Dachformen von Garagen und Carports sind denen des Wohnhauses anzupassen. Die Firstrichtung ist aus der Flanderstellung ersichtlich.
- 6.4 bei SD, ZD, WD:  
WH max.: 3,0 m ü. Gok  
FH max.: 5,0 m ü. Gok  
bei PD:  
TH max.: 2,50 m ü. Gok  
FH max.: 4,50 m ü. Gok

7. Einfriedungen

- 7.1 Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen 1,60 m nicht überschreiten.
- 7.2 Als straßenseitige Einfriedungen (auch von der Grundstücksgrenze abgesetzte) sind Mauern und jegliche Art gepflasterter, dickplattierter Zäune unzulässig.
- 7.3 Durchgehende Betonsockel sind an allen Grundstücksgrenzen untersagt. Lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten sind erlaubt.

8. Geländeoberfläche

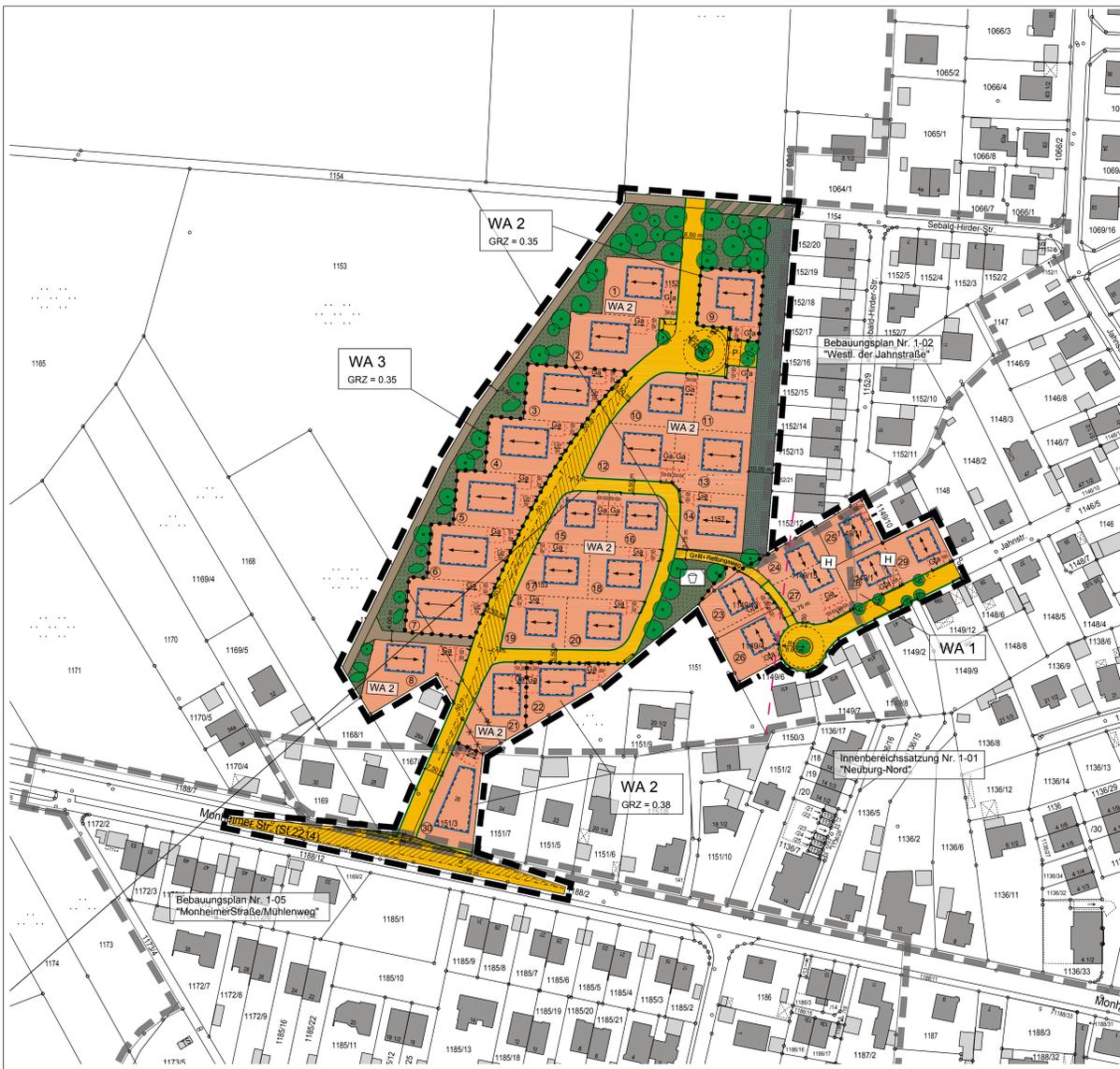
- 8.1 Geländeauffüllung: Eventuelle Geländeauffüllungen dürfen maximal bis auf Höhe der nächstgelegenen Straßenebene erfolgen. Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (oder Auszubehalten) verwendet werden, von dem keine wasserführende Schicht ausgeht.
- Auf den ortsrandsseitigen Grundstücken und den Grundstücken zum 10 m-Grünstreifen innerhalb des Baugebiets dürfen Geländeauffüllungen nur bis zu den zur Straße nachgelagerten Wohngebäudeflächen erfolgen. Ab diesen Seiten ist das Gelände abzuschleifen und muss spätestens an der Grundstücksgrenze zum Ortsrand oder 10 m-Grünstreifen die natürliche, ursprüngliche Geländeoberfläche erreicht haben.

9. Grundwasserschutz

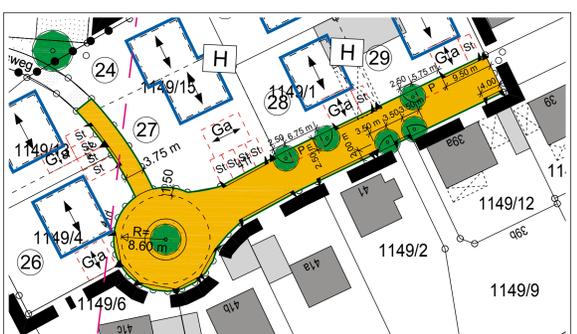
- 9.1 Sämtliche Bodenbefestigungen - auch Stellplatzflächen - sind in sicherfälliger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasterfugen, usw.) herzustellen.
- 9.2 Das von Dächern anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuführen und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwasserentlastung zuzuführen.
- 9.3 Das Oberflächenwasser von befestigten Hof- und Fahrlflächen ist breitflächig über die betonierte Bödenzone zu versickern.

10. Grünordnung/ Landschaftspflege

- 10.1 Je Anlagefläche 350 m² Baugrundstückfläche ist auf dem Baugrundstück ein standortheimischer Laubbau als Hochstamm (siehe Artenauswahlhilfe im Anhang) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-51 "Buchdruckerwiesen" M 1:1.000



Detailauszug Jahnstraße M 1:500



Ökologische Ausgleichsflächen M 1:2.500

- 10.2 10m-Grünstreifen: Private Grünflächen, die den angrenzenden Wohngrundstücken je nach Erwerb zugeordnet wird. Hier sind keinerlei Bodenbefestigungen, Bebauungen (auch verfahrensfreie) und Anschlüsse an den Regenwasserkanal zulässig. Geländeauffüllungen sind unzulässig. Das natürliche Gelände muss erhalten bleiben. Einfriedungen sowie Festsetzungen unter Punkt 7.
- 10.3 Öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzung: Baumpflanzungen im Ortsrandgrünstreifen sollen unter Berücksichtigung einer künftigen Nutzung solare Energie vorgenommen werden und möglichst westlich der Gebäude platziert werden - siehe Flanderstellung, - um Verschattungen der Dachflächen zu vermeiden.
- Kinderspielfläche
- 10.4 Baum zu pflanzen (siehe Artenauswahlhilfe im Anhang)
- 10.5 Ökologische Ausgleichsfläche
  - Ausgleichsfläche „Gießgraben“  
Artenauswahl für bachbegleitende und gruppenweise Pflanzungen (nur autochthones Material mit Nachweis) entsprechend einer naturnahen Bachau:  
Bäume: Sal-Weide (Salix caprea), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Silberweide (Salix alba), Stieleiche (Quercus robur) (ca. 2 St. in Gewässerferne), Vogelkirsche (Prunus avium).  
Sträucher: Traubenkirsche (Prunus padus), Korb-Weide (Salix viminalis), Ohr-Weide (Salix aurita), Purpur-Weide (Salix purpurea), Pfaffenhütchen (Euxynymus europaeus), Roter Hartregel (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 Bachverlauf wird über die Mittelwasserlinie stark aufgeweitet zu größeren Bächen und Seitenarmen mit unregelmäßigen Flächen. Einzelne Steilwände werden ebenso errichtet. Auf diesen höher gelegenen Flächen wird der humose Oberboden flächig abgeschoben. Auf diesen abgeschobenen Flächen werden Mulden und Senken angelegt.
  - Ausgleichsfläche „Geißgarten“  
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).  
Sträucher: Traubenkirsche (Prunus padus), Roter Hartregel (Cornus sanguinea), Schive-Holunder (Sambucus nigra), Kornelkirsche (Cornus mas), Pfaffenhütchen (Euxynymus europaeus), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Hasel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Schneeball (Viburnum opulus), Liguster (Ligustrum vulgare).  
Gestaltung: Gruppenweise Baum- und Strauchpflanzungen um eine künstliche Abflussmulde (hier als Teilabschnitt des geplanten Überlauf-Auslößgraben zum Gießgraben). Die Mulde wird als unregelmäßige Senke mit geringem Gefälle Richtung Gießgraben angelegt. Die Muldensohle soll mit bindigem Substrat ausgelegt werden. Auch ein gewisser Totholzanteil soll den Charakter der späteren Gesamtanlage in Richtung Hartholzau bzw. Altwasservegetation 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 sicherfälliger Ausführung (Rasengitter, Pflaster, Mineralbeton, ...)  
12.4 öffentlicher Geh-, Rad- und Feldweg in sicherfälliger Ausführung (wassergebundene Decke)  
12.5 öffentlicher Feldweg - nicht ausgebaut  
12.6 Sichtreicheres 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. Hinweis:  
3 vorgeschlagene Grundstücksteilung mit Nummer der Bauparzelle  
H Vorschlag für zu löschende Grundstücksgrenze  
Auf Fl.-Nr. 1149/1 und 1149/11 (jetzt Bauparzellen 25, 28, 29 und 34 (Fl.) 27 (Fl.)) bestand ein Gewerbebetrieb (Zimmerei), weshalb mit eventuellen Bodenverunreinigungen zu rechnen ist.  
1. Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg/ Zell ist für den Einsatz von Baukämen rechtzeitig vor Errichtung der Baustelle durch den Bauherrn die Genehmigung bei der Wehrbereichsverwaltung Süd aus der zuständigen Militärischen Luftfahrtbehörde einzuholen.  
2. Bei Brauchwasserentlastung besteht gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 Anzeigepflicht.  
3. Auf Fl.-Nr. 1149/1 bestand ein Gewerbebetrieb (Zimmerei), weshalb mit eventuellen Bodenverunreinigungen zu rechnen ist.  
4. Das Planungsgebiet liegt im eingediehlten Bereich zur Donau. Es ist vor einem 100-jährlichen Hochwassereignis geschützt. Es muss jedoch mit eventuellen Grundwasserständen gerechnet werden. Keller befinden sich im Grundwasserschwankungsbereich und sollen daher wasserdicht ausgeführt werden. Bei einem noch größeren (als 100-jährlichen) Hochwassereignis oder beim Versagen der Hochwasserschutzanlagen muss mit einer Überflutung gerechnet werden. Daher sollen Heizöltanks gegen Auftrieb gesichert werden.

ARTENAUSWAHLLISTE DER LAUBBÄUME

Ahorn, Berg-	- Acer pseudoplatanus	Kastanie	- Aesculus hippocastanum
Ahorn, Spitz-	- Acer platanoides	Kirsche, Vogel-	- Prunus avium
Ahorn, Feld-	- Acer campestre	Kirsche, Trauben-	- Prunus padus
Eberesche	- Sorbus aucuparia	Linde, Winter-	- Tilia cordata
Eiche, Stiel-	- Quercus robur	Linde, Sommer-	- Tilia platyphyllos
Eiche, Trauben-	- Quercus petraea	Sperdierling	- Sorbus domestica
Elaeabere	- Sorbus torminalis	Walnuss	- Juglans regia
Eiche, Gemeine	- Fraxinus excelsior	Weißdorn	- Prunus mahaleb
		Weide, Sali-	- Salix caprea
		Weide, Silber-	- Salix alba

und alle heimischen, regionstypischen Obstbaumarten (keine Zierorten) als Hochstämme

ARTENAUSWAHL DER STRÄUCHER

Felsenbirne	- Amelanchier lewisii	Pfaffenhütchen	- Euxynymus europaeus
Hasel	- Corylus avellana	Schneeball	- Viburnum rhamnoide
Hartnagel-Roter	- Cornus sanguinea	Schilke	- Phragmites communis
Heckenkirsche, Gemeine	- Lonicera xylosteum	Schneeball, Gemeiner	- Viburnum opulus
Holunder, Schwarzer	- Sambucus nigra	Schneeball, Wolliger	- Viburnum lentana
Holunder, Roter	- Sambucus racemosa	Weide, Purp-	- Salix purpurea
Kornelkirsche	- Cornus mas	Weißdorn, Eingriffel-	- Crataegus monogyna
Liguster, Gemeiner	- Ligustrum vulgare	Weißdorn, Zweigriffel-	- 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, 13.04.2011  
Stadt Neuburg an der Donau

- VERFAHRENSVERMERKE:
- 1) Aufstellungsbeschluss:  
am: 17.06.2009 Nr.: 77/2009
  - 2) Bekanntmachung:  
am: 24.06.2009 Nr.: 18
  - 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:  
vom: 30.07.2009 bis: 01.09.2009
  - 4) Bekanntmachung:  
am: 29.07.2009 Nr.: 24
  - 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
vom: 12.08.2010 bis: 14.09.2010
  - 6) Bekanntmachung:  
am: 04.08.2010 Nr.: 25
  - 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:  
am: 12.04.2011 Nr.: 31/2011
  - 8) Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB:  
am: 20.04.2011 Nr.: 15
  - 9) Der Bebauungsplan 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.

Neuburg an der Donau, 13.04.2011  
Stadt Neuburg an der Donau

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-51 "Buchdruckerwiesen"



Originalmaßstab: 1 : 1.000  
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau

Bearbeitet:	06/2009	Huß
Gesichtet:	06/2009	Vogelgang
Gedruckt:	06/2009	Huß
Gebildet:	07/2010	Huß/Hoßberg
Gebildet:	03/2011	Huß/Selzer

Neuburg an der Donau, 12.04.2011