Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-53.1(2) "Geißgarten" M 1:1.000

Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung Nr. 1-53.1(2)

„Geißgarten"

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. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl I S. 954) und Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl I S. 1748) und § 13a BauGB vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316), 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 2012 S. 366), 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 21.11.2014 (GVBl Nr. 19, S. 478), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509), folgende

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

1.1 **Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans**

1.2 **Geltungsbereichsgrenze angrenzender/ überschneidender Satzungen (Nr. 1-01 deklaratorischen Festlegung des Innenbereichs Neuburg Nord; Nr. 1-03 Bebauungsplan „Ingolstädter Straße")**

1.3 **Nutzungsgrenze**

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA** – Bereiche mit Nummer**)**
Zulässig sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten Anlagen sind nicht zulässig. Weiterhin sind fernmeldetechnische Anlagen und gewerbliche Nebenanlagen ohne zugehörige Hauptnutzung ausgeschlossen.

2.2 **Mischgebiet (MI)**
Vergnügungsstätten sind im gesamten Mischgebiet unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 **Überbaubare Grundfläche/ Grundflächenzahl (GRZ)**
Die überbaubare Grundfläche ….

- ergibt sich in **WA1** aus der Darstellung der Baugrenzen für Wohngebäude, Garagen und Stellplätze, bzw.
- ist als Grundflächenzahl (GRZ) im Plan angegeben (**WA2 und MI**) und entspricht einer Höchstgrenze, die bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche beinhaltet. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig. Da Stellplätze und Stauräume mit **sickerfähigem Belag hergestellt werden müssen** (siehe Pkt.e 7.6 und 10.1), wird deren **Grundfläche nur zur Hälfte in die überbaubare Fläche eingerechnet**.

3.2 **Wandhöhen** (= Geländeoberkante (Gok) bis Schnittkante Dachhaut der Traufseite) des jeweiligen Hauptbaukörpers.

bei SD, WD, ZD: **4,30 m - 7,00 m ü. Gok**

bei PD: **max. 6,20 m ü. Gok**

3.3 **Max. Firsthöhe (FH)** bei SD, WD, ZD: **10,0 m ü.Gok.**

bei PD: **7,90 m ü. Gok**

4. Bauweise, -grenzen

4.1 **Zulässig sind**

in WA1, WA2 und dem Wohnanteil des MI:

- **Einzelhäuser:**
  Je Gebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig.
- **Doppelhäuser:**
  Je **Doppelhaushälfte** ist eine Wohneinheit zulässig.

im MI zusätzlich:

- **Gebäude mit gemischter Nutzung (Wohnen/ Gewerbe), Gewerbegebäude**

4.2 **Baugrenze**

Bauliche Anlagen für gewerbliche Nutzungen im Bereich des MI sind in abschirmender Bauweise gegenüber den benachbarten Wohngebäuden in WA 2 zu situieren. Darüber hinaus sind in WA2 die Grenzabstandsregelungen der BayBO einzuhalten.

5. Fassaden

5.1 Durchgehende Fassadenlängen von mehr als 25 m sind unzulässig. Nach spätestens 25 m ist ein Versatz der Fassade vorzusehen.

5.2 Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder in Holzverschalung/ reiner Holzbauweise herzustellen. Grelle Farben sind unzulässig. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Leichtmetall sind aufgrund der Ortsrandlage untersagt.

6. Dächer

6.1 Als **Dachformen** sind Sattel- (SD), Zelt- (ZD), Walm- (WD) oder Pultdächer (PD) erlaubt.

6.2 **Dachaufbauten** sind nur für Sattel- Walm- oder Zeltdächer der Wohngebäude ab einer Dachneigung von > 32 zulässig. Sämtliche Gauben eines Gebäudes haben eine einheitliche Form aufzuweisen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (ausgenommen Firstverglasungen) einer Dachseite darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

7. Garagen und Stellplätze

Garagen Ga/Carports Cp Stellplätze St

7.1 **Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Carports (Cp)** und **Stellplätze (St).**

Garagen und senkrechte Bauteile von Carports und müssen mindestens 1,0 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

WA2 und MI: Garagen sind hier entweder als Grenzgaragen gemäß BayBO und/ oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.2 **Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze** (offen oder in Garagen/ Carports) zu errichten. Stauräume vor Garagen werden dabei anerkannt.

7.3 **Als Dachformen** von Garagen und Carports sind zulässig:
Satteldach(SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD), Pultdach (PD)

7.4 **Maximale Wand- und Traufhöhen von Garagen und Carports**:

bei SD, ZD, WD: WH max. 3,0 m ü.Gok; FH max. 5,0 m ü.Gok

bei PD: TH max. 2,75 m ü.Gok; FH max. 4,50 m ü. Gok

7.5 Firstrichtung von Garagen bzw. Carports

7.6 **Stellplätze/ Stauräume** sind in sickerfähiger Ausführung herzustellen (siehe auch Punkt 3.1: Maß der baulichen Nutzung und 10.1: Grundwasserschutz).

8. Einfriedungen

8.1 Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von **1,20 m**, Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen **1,60 m** nicht überschreiten.

8.2 Durchgehende (**Beton-) Sockel sind an allen Grundstücksgrenzen untersagt**. Lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten sind erlaubt.

9. Geländeoberfläche

9.1 **Geländeauffüllung**: Eventuelle Geländeauffüllungen dürfen maximal bis auf Höhe der nächstgelegenen Straßenoberkante (= Geländeoberkante Gok) erfolgen.

9.2 Für Geländeauffüllungen darf **nur inertes Material** (bspw. Aushubmaterial aus anstehendem, unbelastetem Boden; Z-0-Material nach LAGA-Vorgaben) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann.

9.3 **Stützmauern** sind im gesamten Planungsgebiet **nicht zulässig**.

10. Grundwasserschutz

10.1 **Sämtliche Bodenbefestigungen,** insbesondere Stellplatzflächen und Zugänge, sind in **sickerfähiger Ausführung** (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen) herzustellen.

10.2 Das **von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser** ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

10.3 Das Oberflächenwasser von befestigten Hof- und Fahrflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück oder dem dazugehörigen Ortsrandgrünstreifen zu versickern.

11. Grünordnung/ Landschaftspflege

11.1 **Je angefangene 350 m² Baugrundstücksfläche** ist auf dem Baugrundstück und/ oder in dem privaten Ortsrandgrünstreifen (nach Genehmigung durch die Stadt) ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm (siehe Artenauswahlliste im Anhang) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

11.2 **Privater Ortsrandgrünstreifen:**

Es sind **mindestens die dargestellten Laubbäume** gemäß Artenauswahlliste im Anhang **zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten**. Zusätzliche Bäume aus der Pflanzpflicht der Baugrundstücke (siehe Punkt 11.1) dürfen in diesem Streifen über eine Genehmigung der Stadt gepflanzt werden, wenn nachgewiesen wird, dass sie auf dem Baugrundstück nicht, nur unter erschwerten Bedingungen oder mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Nutzung des Grundstücks zu pflanzen wären.

Stützmauern oder Sockelmauern sind unzulässig: In diesem Streifen soll die eventuelle Geländeauffüllung des Baugrundstücks über eine Abböschung wieder auf das natürliche Geländeniveau zurückgeführt werden, um so keine Stützmauern oder Sockel erforderlich zu machen und keinen Geländesprung zur anschließenden ökologischen Ausgleichsfläche entstehen zu lassen.

Der private Ortsrandgrünstreifen darf **nicht eingefriedet** werden.

11.3 **Baum / Strauch zu pflanzen** (siehe Artenauswahlliste im Anhang)

11.4 **Ökologische Ausgleichsfläche**

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 Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	Schw. Holunder	(Sambucus nigra)
	Kornelkirsche	(Cornus mas)
	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
	Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
	Hasel	(Corylus avellana)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Schneeball	(Viburnum opulus)
	Liguster	(Ligustrum vulgare)

Gestaltung: Gruppenweise Baum- und Strauchpflanzungen um eine künftige mittige Abflussmulde (hier als Teilabschnitt des geplanten Überlaufs Ausschließlgraben 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 Hartholzaue bzw. Altwasseramvegetation** prägen.

12. Werbeanlagen

12.1 Sämtliche Werbeanlagen (auch < 1 m²) sind aufgrund der Ortsrandlage des Baugebiets genehmigungspflichtig.

12.2 Werbeanlagen jeglicher Art (Schilder, Objekte, Gebaudeaufschriften, ….) sind in beiden WA-Flächen und im MI **nur für den jeweils ansässigen Betrieb am Ort der Geschäftsausübung zulässig**. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

12.3 Sämtliche Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen und müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zum und eine Höhe von mindestens 2,5 m über dem öffentlichen Straßenraum einhalten. Blinkende, reflektierende Beleuchtung oder Werbung mit Blendwirkung ist unzulässig.

12.4 **Fahnen** mit offenen Seitbefestigungen sind aufgrund ihrer Lärmentwicklung bei Wind zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung **unzulässig**. Eine abweichende Befestigung von Fahnen muss bezüglich ihrer Lärmwirkung von der Genehmigungsbehörde überprüft werden.

13. Verkehrs- und Erschließungsflächen

13.1 **Sämtliche Versorgungsanlagen und -leitungen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes unterirdisch zu verlegen.**

13.2 **öffentlicher Straßenraum mit Fahrbahnrand und Straßenraumbegrenzungslinie**

13.3 **öffentlicher Stellplatz/ Zufahrt** in sickerfähiger Ausführung (Rasengitter, Pflaster, Mineralbeton, …)

13.4 **Zufahrtsbereiche**

13.5 **Baumpflanzung mit Grünfläche im öffentlichen Straßenraum**

13.6 **Sichtdreieck Kfz-Verkehr / Radfahrer**
Dichtere Vegetation, Einfriedungen jeder Art oder sonstige sichtbehindernde Anlagen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

B. Hinweise:

1. **vorgeschlagene Grundstücksteilung mit Nummer der Bauparzelle** ③ ②

2. **Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg/ Zell** ist eine Beschränkung der Höhe von Kränen nach § 15 (1) Satz 1 LuftVG zu beachten. Für den Einsatz von Baukränen ist rechtzeitig vor Einrichtung der Baustelle durch den Bauherrn die Genehmigung bei der Wehrbereichsverwaltung Süd als der zuständigen Militärischen Luftfahrtbehörde einzuholen.

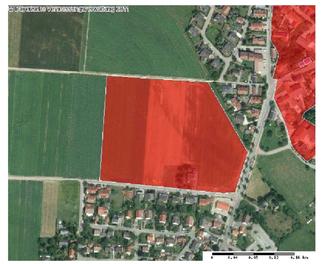
   (Hinweis: In diesem Bereich greift die Bauhöhenbeschränkung erst ab einer Höhe von ca. 55 m- und bedeutet daher normalerweise keine Einschränkungen für den privaten Hausbau.)

3. Bei **Brauchwassernutzung** besteht gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 Anzeigepflicht.

4. Das Planungsgebiet liegt im eingedeichten Bereich zur Donau. Es ist vor einem 100-jährlichen Hochwasserereignis geschützt. Es muss jedoch mit erhöhten Grundwasserständen gerechnet werden. **Keller befinden sich im Grundwasserschwankungsbereich und sollen daher wasserdicht ausgeführt werden.** Bei einem noch größeren (als 100-jährlichen) Hochwasserereignis oder beim Versagen der Hochwasserschutzanlagen muss mit einer Überflutung gerechnet werden. **Daher sollen Heizöltanks gegen Auftrieb gesichert werden**.

5. **Ein Teil des Planungsgebiets ist als Bodendenkmal (D-1-7233-0377) dargestellt. Vor Beginn der Erdarbeiten ist daher das Landesamt für Denkmalpflege hinzuzuziehen (Art. 7 DSchG).**

Auszug aus dem BayernViewer



6. Im Baugebiet besteht die Möglichkeit der **Geothermie-** und **Grundwasserwärmepumpennutzung.**

7. **Die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen nach AGBGB (v.a. Art. 48)-sind zu beachten** (Bäume mit mehr als 2 m Höhe, die durch Ihren Schatten ein LW-Grundstück erheblich beeinträchtigen würden, müssen einen Abstand von 4 m einhalten.)

ARTENAUSWAHLLISTE DER LAUBBÄUME (Pflanzauflage nach 11.1 und 11.2)

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*	Speierling	- *Sorbus domestica*
Elsbeere	- *Sorbus torminalis*	Walnuss	- *Juglans regia*
Esche, Gemeine	- *Fraxinus excelsior*	Weichsel	- *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*
Hasel	- *Corylus avellana*	Sanddorn	- *Hippophae rhamnoides*
Hartriegel, Roter	- *Cornus sanguinea*	Schlehe	- *Prunus spinosa*
Heckenkirsche, Gemeine	- *Lonicera xylosteum*	Schneeball, Gemeiner	- *Viburnum opulus*
Holunder, Schwarzer	- *Sambucus nigra*	Schneeball, Wolliger	- *Viburnum lantana*
Holunder, Roter	- *Sambucus racemosa*	Weide, Purpur	- *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 a.d. Donau in Kraft.

Neuburg a.d. Donau, den 21.01.2016

Stadt Neuburg a.d. Donau

Dr. Grmehling
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

1) Änderungsbeschluss:
am:.....10.06.2015.....Nr.:.....92/2015.....

2) Bekanntmachung im Amtsblatt:
vom:.....05.08.2015.....Nr.:.....26.....

3) Auslegung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB sowie gleichzeitig § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
vom:.....13.08.2015.....bis:.....15.09.2015.....

4) Bekanntmachung im Amtsblatt:
vom:.....05.08.2015.....Nr.:.....26.....
Fristverlängerung bis 13.10.2015 – Amtsblatt Nr. 31 vom 16.09.2015

4a) Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB:
vom:.....12.11.2015.....bis:.....27.11.2015.....

4b) Bekanntmachung im Amtsblatt:
vom:.....04.11.2015.....Nr.:.....38.....

5) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am:.....20.01.2016.....Nr.:.....

6) Bekanntmachung der vereinfachten Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB:
vom:.....Nr.:.....

Die vereinfachte 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.

Neuburg an der Donau, 21.01.2016
Stadt Neuburg an der Donau

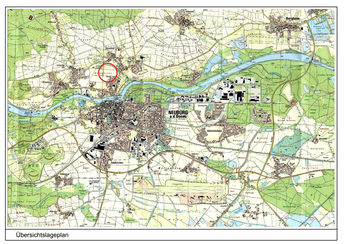
Dr. Grmehling
Oberbürgermeister

Siegel

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung Nr. 1-53.1(2)

"Geißgarten"


Neuburg
Bergen
Neuburg an der Donau
Bergen
Bergen
Bergen