



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-53 "Geißgarten" M 1:1.000

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-53

„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. 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 2020.1-1-1), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. F. der Bek. vom. 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 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 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58) folgende Satzung:

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 fern-meldetechnische Anlagen und gewerbliche Nebenanlagen ohne zugehörige Haupt-nutzung 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, Gara-gen 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 Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche beinhaltet. Überschrei-tungen 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 Flä-che 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 abschirmen-der 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 spätes-tens 25 m ist ein Versatz der Fassade vorzusehen.
- 5.2** Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder in Holzverschalung/ reiner Holz-bauweise 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), Waln- (WD) oder Pultdächer (PD) er-laubt.
- 6.2** **Dachaufbauten** sind nur für Sattel- Waln- oder Zeltedächer der Wohngebäude ab einer Dachneigung von > 32 zulässig. Sämtliche Guben eines Gebäudes haben ei-ne einheitliche Form aufzuweisen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (ausge-nommen Firstverglasungen) einer Dachseite darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
Dacheinschnitte sind unzulässig.

7. Garagen und Stellplätze

- 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 Ab-stand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.
MI: Garagen sind hier entweder als Grenzgaragen gemäß BayBO und/ oder inner-halb der Baugrenzen zulässig.
- 7.2 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze** (offen oder in Garagen/ Car-ports) zu errichten. Stauräume vor Garagen werden dabei anerkannt.
- 7.3 Als Dachformen** von Garagen und Carports sind zulässig:
Satteldach(SD), Zelddach (ZD), Walmdach (WD), Pultdach (PD)
- 7.4 Maximale Wand- und Traufhöhen von Garagen und Carports:**
bei SD, ZD, WD: **VH_{max}** : 3,0 m ü. Gok **bei PD:** **TH_{max}** : 2,75 m ü. Gok
FH_{max} : 5,0 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 an-stehendem, 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, Ra-sengittersteine, 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 Ortsrandgrün-streifen 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 erhebli-chen 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 Abbschöpfung wieder auf das natürliche Geländeniveau zurückgeführt werden, um so keine Stützmauern oder Sockel erforderlich zu machen und keinen Geländesprung zur anschließenden öko-logischen 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 Abflusssmulde (hier als Teilabschnitt des geplanten Überlaufs Auschloßgraben zum Gießgraben). Die Mulde wird als unregelmäßige Senke mit geringem Gefälle Rich-tung Gießgraben angelegt. Die Muldenschale soll mit bindigem Substrat ausgelegt werden. Auch ein gewisser Totholzanteil soll den **Charakter der späteren Gesamt-anlage in Richtung Hartholzaue bzw. Altwasserrarmvegetation** prägen.

12. Werbeanlagen

- 12.1** Sämtliche Werbeanlagen (auch < 1 m²) sind aufgrund der Ortsrandlage des Bauge-biets genehmigungspflichtig.
- 12.2** Werbeanlagen jeglicher Art (Schilder, Objekte, Gebäudeaufschriften, ...) sind in bei-den 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 Hö-he von **mindestens 2,5 m über** dem öffentlichen Straßenraum einhalten. Blinkende, reflektierende Beleuchtung oder Werbung mit Blendwirkung ist unzulässig.
- 12.4** **Fahnen** mit offenen Seilbefestigungen sind aufgrund ihrer Lärmentwicklung bei Wind zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung **unzulässig**. Eine abweichende Be-festigung von Fahnen muss bezüglich ihrer Lärmwirkung von der Genehmigungs-be-hörde überprüft werden.

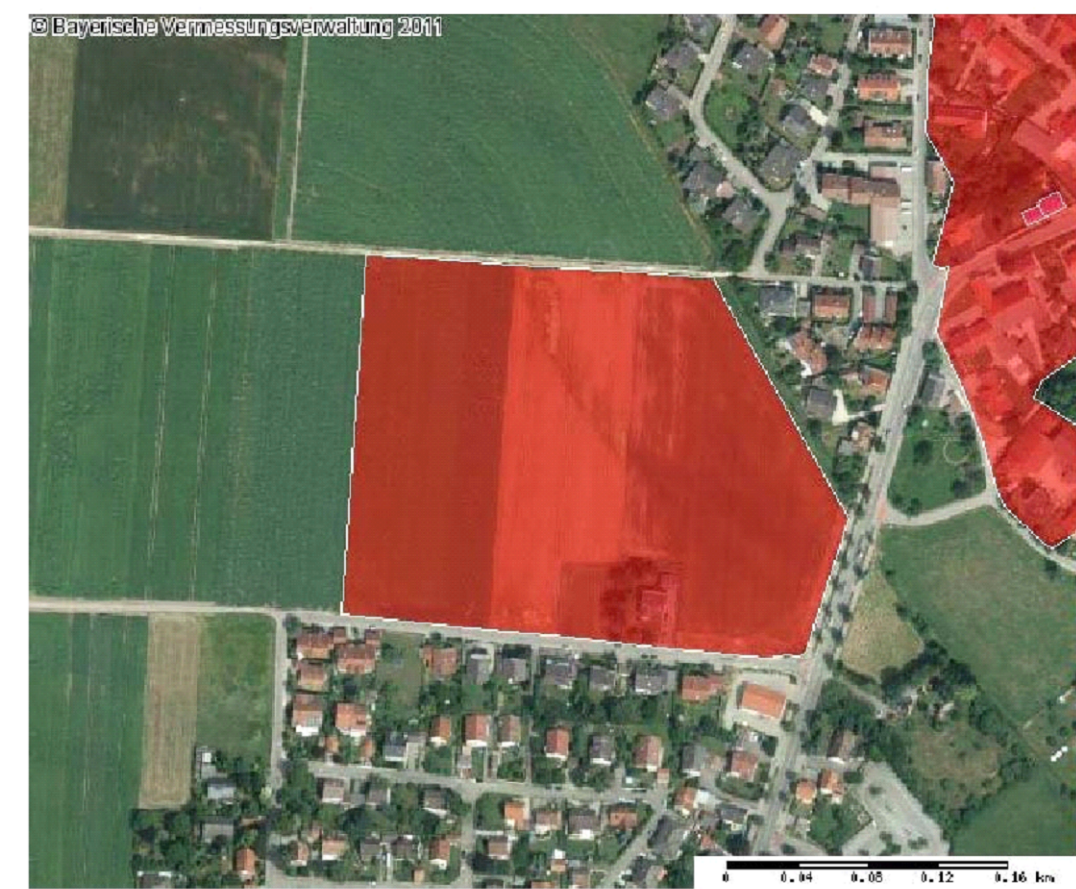
13. Verkehrs- und Erschließungsflächen

- 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 Baumpflanzung mit Grünfläche im öffentlichen Straßenraum**
- 13.5 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**
- 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 Wehrbereichs-verwaltung 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 Hoch-wasserereignis geschützt. Es muss jedoch mit erhöhten Grundwasserständen gerechnet werden. **Keller befinden sich im Grundwasserschutzbereich und sollen daher wasserdicht ausge-führt werden.** Bei einem noch größeren (als 100-jährlichen) Hochwasserereignis oder beim Versagen der Hochwasserschutzanlagen muss mit einer Überflutung gerechnet werden. **Daher sollen Heiz-öltanks 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



Legende

- 6. Im Baugebiet besteht die Möglichkeit der Geothermie- und Grundwasserwärmepumpennutzung.**
- 7. Die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen nach AGBGB (v.a. Art. 48) sind zu be-achten** (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, Stau-	- Quercus robur	Linde, Sommer	- Tilia platyphyllos
Eiche, Trauben	- Quercus petraea	Speierling	- Sorbus domestica
Elsebeere	- 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 Hochstämm

Artenauswahl der Sträucher

Felsenbime	- 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, Roter	- Sambucus nigra	Schneeball, Wolliger	- Viburnum lantana
Holunder, Weißer	- 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, 16.01.2014
Stadt Neuburg a.d. Donau

Dr. Gmeiling
Oberbürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE:

- 1. Aufstellungsbeschluss:**
am: 27.10.2010 Nr.: 188/2010
- 2. Bekanntmachung:**
am: 03.11.2010 Nr.: 36
- 3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:**
vom: 21.04.2011 bis: 23.05.2011
- 4. Bekanntmachung:**
am: 20.04.2011 Nr.: 15
- 5. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:**
vom: 27.06.2011 bis: 29.07.2011
- 6. Bekanntmachung:**
am: 15.06.2011 Nr.: 21
- 6a. Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:**
vom: 14.11.2013 bis: 16.12.2013
- 6b. Bekanntmachung:**
am: 06.11.2013 Nr.: 41
- 7. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:**
am: 15.01.2014 Nr.: 5/2014
- 8. Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB:**
am: 22.01.2014 Nr.: 3
- 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 a.d. Donau, 16.01.2014
Stadt Neuburg a.d. Donau

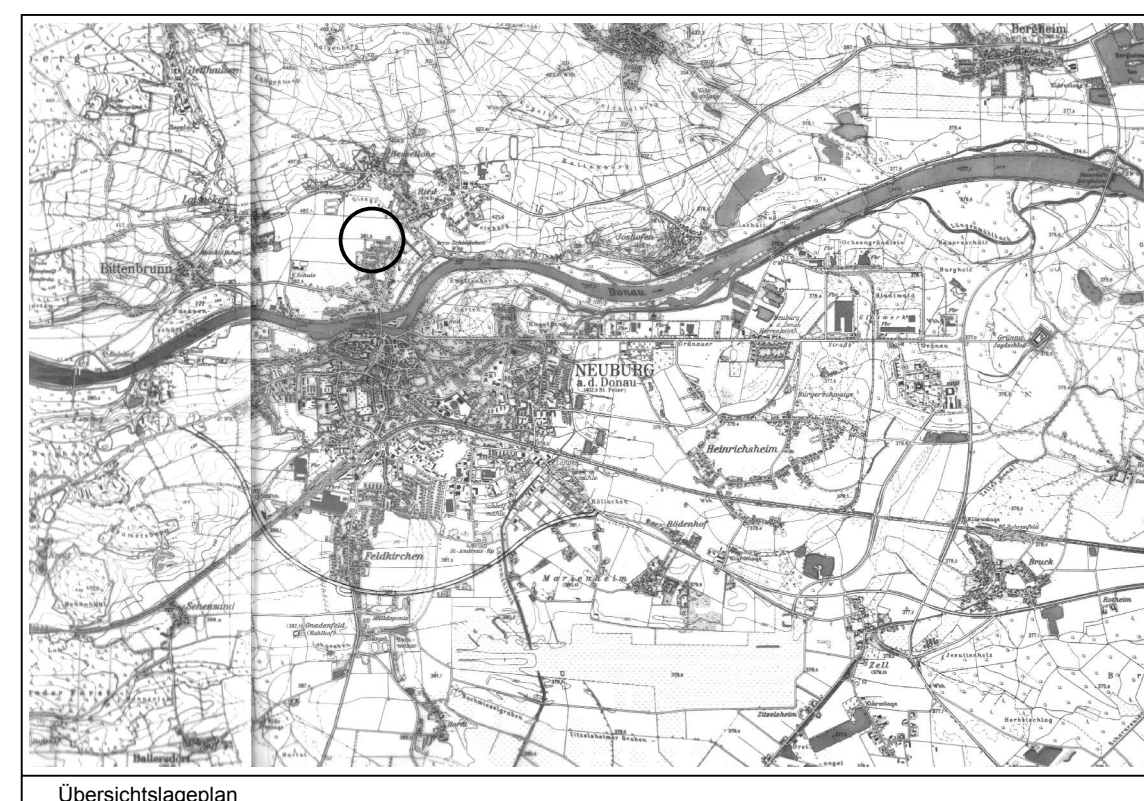
Dr. Gmeiling
Oberbürgermeister



Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-53

"Geißgarten"



Originalmaßstab : 1 : 1.000

Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

0 10 20 30 40 50 m

N

Stadtbauamt Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	02/2011 Huis
Gezeichnet:	02/2011 Balleis
Geprüft:	02/2011 Huis
Geländert:	10/2013 Hoffmann: Huis; Möller
Geländert:	11/2013 Hoffmann: Huis;

Gestred Huis
Gestred Huis
ZdL-Geogr.
(Planung, SG-Letung)

Neuburg an der Donau, 16.10.2013