



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-54 + 1-54.1 "Geißgarten Süd" M 1:1.000

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-54 (2)

„Geißgarten Süd“

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 de Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und § 13a BauGB (BGBl. I S. 3316), Art. 23 des Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82), Art 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.200 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007, S. 588 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2016 (GVBl. Nr. 7, S. 89), 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 11.08.2013 (BGBl. I S. 1540), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahs (PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 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 Satzungen

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Überbaubare Grundfläche
- 3.2 Maximale Wandhöhen (= Geländoberkante (Gok) bis Schnittkante Dachhaut der Traufseite) des jeweiligen Hauptbaukörpers.

- bei SD (20° - 22°), WD, ZD: 6,40 m ü. Gok
- bei SD (35° - 45°): 4,30 m ü. Gok
- bei PD: 5,8 m ü. Gok ; WH max. auf der Firstseite 7,20 m ü. Gok

4. Bauweise, -grenzen

- 4.1 Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser:
- 4.2 Baugrenze:

5. Dächer

- 5.1 Als Dachformen sind Sattel- (SD), Zelt- (ZD), Walml- (WD) oder Pultdächer (PD) erlaubt.
- 5.2 Zulässige Dachneigung:
- 5.3 Dachaufbauten sind nur für Satteldächer der Wohngebäude ab einer Dachneigung von 35° als Schlepp- oder Giebelgäuben oder als Zwerchiegel zulässig.
- 5.4 Zulässige Haupt-Firstrichtung

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Carports (Cp) und Stellplätzen (St).
- 6.2 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze (offen oder in Garagen/ Carports) zu errichten.
- 6.3 Die Dachformen von Garagen und Carports sind denen des Wohnhauses anzupassen.
- 6.4 Maximale Wand- und Traufhöhen von Garagen und Carports:
- 6.5 Stellplätze/ Stauräume sind in sickerfähriger Ausführung herzustellen

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 sind Mauern und jegliche Art geschlossener, blickdichter Zäune unzulässig.
- 7.3 Durchgehende Sockel sind an allen Grundstücksgrenzen untersagt.

8. Geländeoberfläche

- 8.1 Geländeauffüllung:
- An den sonstigen Grenzen der neuen Baugrundstücke ist das Gelände dem dort vorhandenen Geländeneiveau der Nachbargrundstücke anzupassen, um sichtbare Sockel oder Stützmauern zu vermeiden.
- Stützmauern in den Grundstücken sind maximal bis zu einer Höhe von jeweils 0,5 zulässig.
- 8.2 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. Grundwasserschutz

- 9.1 Sämtliche Bodenbefestigungen, insbesondere Stellplatzflächen und Zugänge, sind in sickerfähriger Ausführung (wassergerundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rastnugen) herzustellen.
- 9.2 Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und, falls es die Untergrundschichtenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.
- 9.3. Das Oberflächenwasser von befestigten Hof- und Fahrflächen ist breitflächig über die belstete Bodenzone auf dem Baugrundstück oder dem dazugehörigen Ortsrandgrünstreifen zu versickern.

10. Grünordnung/ Landschaftspflege

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

- 10.2 Baum zu pflanzen (siehe Artenauswahlhilfe im Anhang)

- 10.3 Ökologische Ausgleichsfläche

Artenauswahl für gruppenweise Pflanzungen (nur autochthones Material mit Nachweis):	
Bäume:	Stieleiche (Quercus robur)
	Esche (Fraxinus excelsior)
	Eberesche (Sorbus aucuparia)
	Vogelkirsche (Prunus avium)
	Sal-Weide (Salix caprea)
Straucher:	Traubenkirsche (Prunus padus)
	Eingriff. Weißdorn (Crataegus monogyna)
	Schw. Holunder (Sambucus nigra)
	Roter Holunder (Sambucus racemosa)
	Roter Hartiegel (Cornus sanguinea)
	Kornelkirsche (Cornus mas)
	Hasel (Corylus avellana)
	Hundsrose (Rosa canina)
	Vielflütlige Rose (Rosa multiflora)
	Schneeball (Viburnum opulus)
Gestaltung: Gruppenweise Baum- und Strauchpflanzungen um eine künftige, etwa mittige Abflussmulde. Die Mulde wird als unregelmäßige Senke mit geringem Gefälle	

Richtung Geißgarten/ Geißgraben angelegt. Die Muldensohle soll mit bindigem Substrat ausgelegt werden. Auch ein gewisser Totholzanteil soll den Charakter der späteren Gesamtanlage in Richtung Hartholzaue bzw. Altwasserrarmvegetation prägen (siehe dazu auch Umweltbericht).

11. Werbeanlagen

- 11.1 Sämtliche Werbeanlagen (auch < 1 m²) sind aufgrund der Ortsrandlage des Baugebiets genehmigungspflichtig.
- 11.2 Werbeanlagen jeglicher Art (Schilder, Objekte, Gebäudefassaden, ...) sind nur für die jeweils ansässige Firma am Ort der Geschäftsausübung zulässig.
- 11.3 Sämtliche Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

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 ausgebauter öffentlicher Feldweg
- 12.4 Zufahrtbereich
- 12.5 private Zufahrt in sickerfähriger Ausführung (Rasengitter, Pflaster, Mineralbeton, ...) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Fl.-Nr. 1066/5 (westliche Tfl.) und Bauparzelle 6 der vorliegenden Planung
- 12.6 Baumpflanzung mit Grünfläche im öffentlichen Straßenraum
- 12.7 sickerfähige gepflasterte Fläche im öffentlichen Straßenraum
- 12.8 private Sichtdreiecksfläche:

13. Landwirtschaft

- 13.1 Fläche für die Landwirtschaft

14. Flächen für Versorgungsanlagen

- 14.1 Anlage für Stromversorgung

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 LuftVO zu beachten.
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.
5. Luftwärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt.
6. Die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen nach AGBGB (v.a. Art. 48)-sind zu beachten

Ahorn, Berg-	- Acer pseudoplatanus	Kastanie	- Aesculus hippocastanum
Ahorn, Spitz-	- Acer platanoides	Kirsche, Vogel-	- Prunus avium
Ahorn, Feld-	- Acer campestre	Kirsche, Trauben-	- Prunus pedis
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	Wainuss	- 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	- <i>Amelanchier laevis</i>	Pfaffenhütchen	- <i>Euonymus europaeus</i>
Hasel	- <i>Corylus avellana</i>	Sanddorn	- <i>Hippophae rhamnoides</i>
Hartriegel, Roter	- <i>Cornus sanguinea</i>	Schlehe	- <i>Prunus spinosa</i>
Heckenkirsche, Gem.	- <i>Lonicera xylosteum</i>	Schneeball, Gemeiner	- <i>Viburnum opulus</i>
Holunder, Schwarzer	- <i>Sambucus nigra</i>	Schneeball, Wolliger	- <i>Viburnum lantana</i>
Holunder, Roter	- <i>Sambucus racemosa</i>	Weide, Purpur	- <i>Salix purpurea</i>
Kornelkirsche	- <i>Cornus mas</i>	Weißdorn, Eingriffel-	- <i>Crataegus monogyna</i>
Liguster, Gemeiner	- <i>Ligustrum vulgare</i>	Weißdorn, Zweigfrie-	- <i>Crataegus laevigata</i>

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, 01.12.2016

Stad Neuburg a.d. Donau

Dr. Gmehling

Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1) Aufstellungsbeschluss:
- 2) Bekanntmachung:
- 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
- 4) Bekanntmachung:
- 4a) Wiederholung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
- 4b) Bekanntmachung:
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
- 6) Bekanntmachung:
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
- 8) Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB:
- 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.

Dr. Gmehling

Oberbürgermeister

Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung

Nr. 1-54.1

„Geißgarten Süd“

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Art. 6 des Gesetzes vom 25.05.2017 (BGBl. I S. 1288), Art. 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) und Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), 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 12.07.2017 (GVBl. Nr. 12, S. 375 ff), 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahs (PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), folgende

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
- 1.2 Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung
- 1.3 Geltungsbereichsgrenze angrenzender Satzungen

2. Grünordnung

- 2.1 Baum zu pflanzen

3. Verkehrs- und Erschließungsflächen

- 3.1 öffentlicher Straßenraum mit Fahrbahnrand und Straßenraumbegrenzungslinie
- 3.2 sickerfähige, gepflasterte Fläche im öffentlichen Straßenraum
- 3.3 Sämtliche Versorgungsanlagen und -leitungen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes unterirdisch zu verlegen.
- 3.4 Sichtdreiecksfläche: Sichtbehindernde Anlagen dürfen eine Höhe von 0,80 m dauerhaft nicht überschreiten.

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.

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1) Änderungsbeschluss:
- 2) Bekanntmachung:
- 3) Anhörung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie gleichzeitig § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:
- 4) Bekanntmachung:
- 5) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
- 6) Bekanntmachung der vereinfachten Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB:
- 7) 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, 30.11.2017

Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling

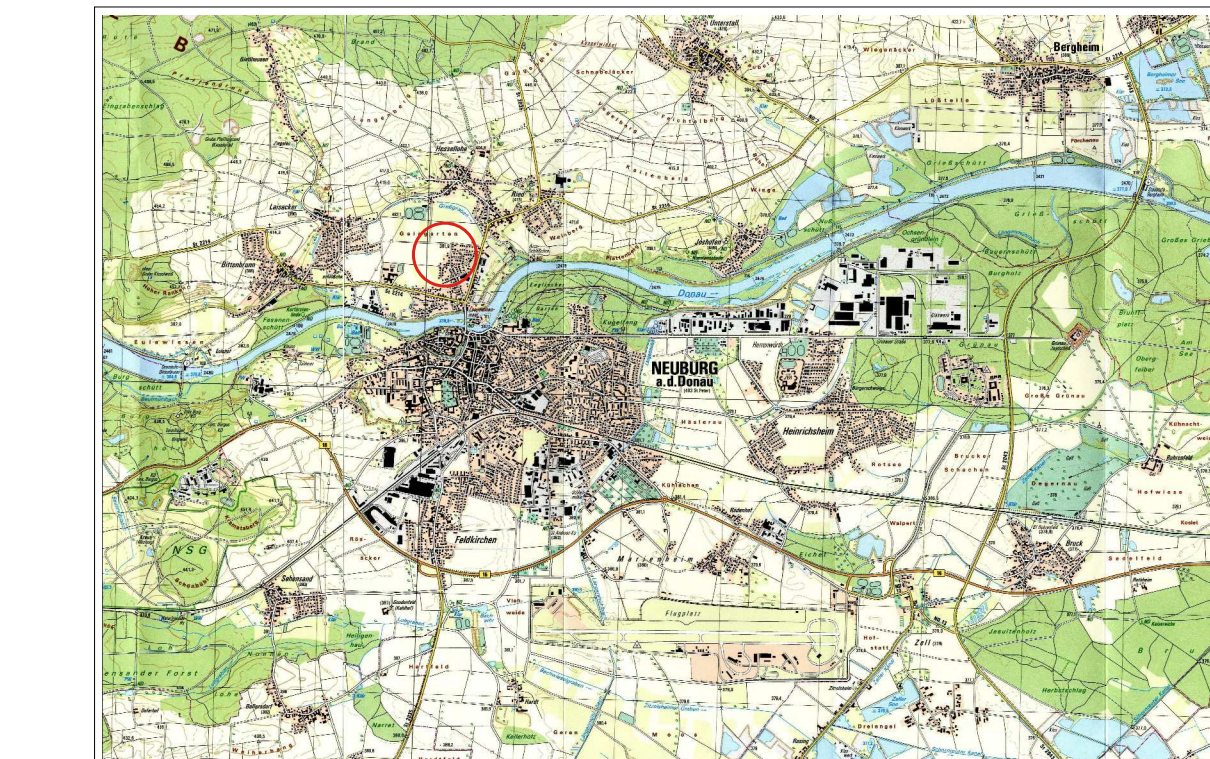
Oberbürgermeister

Nr.	Änderung in ...	RV seit:
1-54		07.12.2016
1-54.1	Planzeichnung/Satzung	06.12.2017

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-54 und Nr. 1-54.1

"Geißgarten Süd"



Originalmaßstab : 1 : 1.000

Kartengrundlage : Digitale Flurkarte 2017

Stadtbauamt Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	02/2011 Huis; 06/2015 Huis; 09/2015 Huis; 11/2015 Huis; 11/2016 Huis; 08/2017 Huis;
Gezeichnet:	02/2011 Balleis
Geprüft:	02/2011 Huis
Geändert:	10/2013 Hoffmann, Huis; 11/2013 Hoffmann; 06/2015 SH; 01/2016; 09/2016 Vo; 11/2016 Vo;
Hier zusammengefasst:	04/2018 Völthals

Gertraud Huis

Gertraud Huis

Stadtbauamt Neuburg an der Donau

(Planung, SG-Leitung)

Neuburg an der Donau, 01.12.2016

14.09.2017