



WA	GRZ 0,3
E	SD,WD,ZD
WH = 7,0 m ü GoK	
FH = 10,0 m ü GoK	

Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung Nr. 1-56.1 "Heinrichsheimstraße West II" M = 1:500

Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung Nr. 1-56.1

„Heinrichsheimstraße West II“

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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. 16 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 Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), folgende Satzung:

A. Festsetzungen:

- Grenzen**
 - 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
 - 1.2 Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung 1-56.1
 - 1.3 Geltungsbereichsgrenze des angrenzenden Städtebaulichen Vertrags „Heinrichsheimstraße“
 - 1.4 Grenze der Lärmschutzzone Ca gemäß derzeit gültigem Regionalplan
- Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten Anlagen sind nicht zulässig. Weiterhin sind fernmetrische Anlagen und gewerbliche Nebenanlagen ohne zugehörige Hauptnutzung ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Überbaubare Grundfläche/ Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht einer Höchstgrenze, die bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche beinhaltet. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig. Da Stellplätze und Stauräume mit sicherfähigem Belag hergestellt werden müssen (siehe Pkt. 6.6 und 9.1), wird deren Grundfläche nur zur Hälfte in die überbaubare Fläche eingerechnet.
 - 3.3 Max. Wandhöhen (WH) über Geländeoberkante (Gok)- entspricht dem Niveau der nächstgelegenen Straßenebene der privaten Erschließungsstraßen- Schnittlinie Dachhaut der Traufseite des jeweiligen Hauptbaukörpers) = 7,00 m ü Gok
 - 3.3 Max. Firsthöhen (FH) über Geländeoberkante (Gok) (- entspricht dem Niveau der nächstgelegenen Straßenebene der privaten Erschließungsstraßen) = 10,0 m ü Gok
- Bauweise, -grenzen**
 - 4.1 Zulässig sind Einzelhäuser: Je Gebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 4.2 Baugrenze
- Dächer**
 - 5.1 Als Dachformen sind erlaubt: Sattel-(SD), Walm-(WD) und Zeit-(ZD) dach
 - 5.2 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von > 32° zulässig. Sämtliche Dachaufbauten eines Gebäudes haben eine einheitliche Form aufzuweisen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (ausgenommen Firstverglasungen) einer Dachseite darf ein Drittel der Traufbreite nicht überschreiten. Dachanschnitte sind unzulässig.
- Garagen und Stellplätze**
 - 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Carports (Cp) und offene Stellplätze (St)
 - 6.2 Je Wohneinheit sind grundsätzlich mindestens drei Stellplätze (offen oder in Garagen/ Carports) zu errichten. Stauräume vor Garagen werden dabei anerkannt. Für flächenmäßig deutlich untergeordnete (max. 50 % der Hauptwohnungs-Fläche) Einliegerwohnungen sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.
 - 6.3 Die Dachformen von Garagen und Carports sind denen des Hauptgebäudes anzupassen.
 - 6.4 Maximale Firsthöhe von Garagen und Carports: FH_{max} 5,0 m ü Gok
 - 6.5 Firststrichung von Garagen und Carports
 - 6.6 Stellplätze/ Stauräume sind in sicherfähiger Ausführung herzustellen (siehe auch Punkt 3.1. Maß der baulichen Nutzung und 9.1. Grundwasserschutz).
- Einfriedrungen**
 - 7.1 Einfriedrungen entlang der Heinrichsheimstraße dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, Einfriedrungen an den übrigen Grundstücksgrenzen 1,60 m nicht überschreiten.
 - 7.2 Einfriedrungen sind als durchlässige Zäune zu errichten. Geschlossene Zäune oder Mauern sind –ausgenommen entlang der Heinrichsheimstraße– nicht zulässig.

- Stellplätze/ Stauräume an den internen Wendeflächen dürfen nicht eingefriedert oder mit Sockeln o.ä. voneinander getrennt werden.
- Durchgehende (Beton-) Sockel sind –außer entlang der Heinrichsheimstraße – an allen Grundstücksgrenzen untersagt. Lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten sind erlaubt.
- Geländeoberfläche**
 - 8.1 Eventuelle Geländeauffüllungen dürfen maximal bis auf das Niveau der privaten Erschließungsstraße (= Geländeoberkante Gok) erfolgen. Am Siedlungsrand ist das Gelände ohne Stützmauern innerhalb der Baugrenze abzubereiten.
 - 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.
 - 8.3 Stützmauern sind im gesamten Planungsbereich nicht zulässig.
- Grundwasserschutz**
 - 9.1 Sämtliche Bodenbefestigungen, insbesondere Stellplatzflächen und Zugänge, sind in sicherfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen) herzustellen.
 - 9.2 Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuführen und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung (siehe B. Hinweise 5.) zuzuführen.
 - 9.3 Das Oberflächenwasser von befestigten Hof- und Fahrlflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzonen auf dem Baugrundstück zu versickern.
 - 9.4 Auflagen für die Bebauung der Fl.-Nr. 4532 (Parzellen 15 und 16)

Da die festgestellten Auffüllungen noch im Boden vorhanden sind, sind allgemein die einschlägigen Bestimmungen der LAGA und die grundsätzlichen Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/ AbfG) zu beachten.

Kontaminiertes Aushubmaterial ist zuverlässig vor Niederschlag zu schützen oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schutzwasserableitung zwischenzulagen, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Aushubarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

Der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 zwingend zu beachten.

Eine Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.

Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sicherungsvorgaben vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z-0-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten.

Die Flanken im Bereich von Versickerungsanlagen sind auf allen Seiten mit Folie oder vergleichbarem Dichtmaterial gegen seitlich abströmendes Wasser in die Auffüllungen (Bauschuttalagerungen) bis in die Wasserwechsellinie zu sichern.

Die Bauarbeiten zur Herstellung der Versickerungsanlagen mit Folien-Abdichtung oder entsprechenden Dichtungen sind von einem Sachverständigen zu begleiten und abzunehmen. Als Auffüllmaterial ist nur schadstoffreies Material (Erdausub, Sand, Kies,...) zu verwenden.

Niederschlagswasser der Dachflächen kann alternativ auch an anderer Stelle über unbelastetem Untergrund versickert werden.
- Grünordnung/ Landschaftspflege**
 - 10.1 Je angefangene 350 m² Baugrundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück ein standortthematischer Laubbaum als Hochstamm (siehe Artenauswahlliste im Anhang) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
 - 10.2 Straßenbegleitender Grünstreifen mit Baumpflanzung

Die dargestellten Bäume sind lagertreu nach Darstellung zu pflanzen, um die Freihaltung der Sichtreiecke zu gewährleisten.
 - 10.3 Ökologische Ausgleichsfläche:
 - 10.3.1 Pflanzung regionaltypischer Obstbaum-Hochstämme mit Angabe des Pflanzabstands in Metern auf Wiese => Zielbestand: artenreiche Blumenwiese (2x im Jahr mähen: 1. Mahd Ende Juni/ Anfang Juli; 2. Mahd Mitte/Ende September, je nach Verblühen bzw. Samenbildung. Das Mähgut ist breitflächig 14 Tage zum Ausstreuen liegen zu lassen und danach zu entfernen.) Falls die extensive Pflege nach 3 Jahren keine zufriedenstellende Artenzusammensetzung erbringt, ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Neuanfaat mit der entsprechenden Artenzusammensetzung vorzunehmen.
 - 10.3.2 Dichte Strauch-Baumpflanzung (siehe Artenauswahlliste im Anhang)
 - 10.4 Flächen für die Landwirtschaft
- Werbeanlagen**
 - 11.1 Werbeanlagen jeglicher Art (Schilder, Objekte, Gebäudefassaden, ...) sind nur am Ort der Geschäftsausübung zulässig.
 - 11.2 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 der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einhalten. Blinkende, reflektierende Beleuchtung oder Werbung mit Blendwirkung ist unzulässig.
- Verkehr und Erschließung**
 - 12.1 Sämtliche Versorgungsanlagen und -leitungen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes unterirdisch zu verlegen.
 - 12.2 private Erschließungsstraße: Fahrbahnoberkante, Gefälle und Vorgaben zu den Versorgungsleitungen werden von der Stadt Neuburg vorgegeben. Die Ausführungspläne sind im Einvernehmen mit der Stadt zu erstellen.
 - 12.3 öffentlicher Geh- und Radweg
 - 12.4 Sichtdreieck: Dichtere Vegetation, Einfriedrungen jeder Art oder sonstige sichtbehindernde Anlagen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

B. Hinweise:

- vorgeschlagene Grundstücksteilung mit Nummer der Bauparzelle
- Bernaßung in Metern
- Lärmschutz: Der südliche Hauptteil des Baugebiets befindet sich nach dem gültigen Regionalplan noch in Lärmschutzzone Ca. Die neue Rechtsverordnung, nach der das gesamte Planungsgebiet nun in keiner Lärmschutzzone mehr liegt, ist seit dem 01.08.2013 rechtskräftig.
- 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.)
- Bei Brauchwassernutzung besteht gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 Anzeigepflicht.
- Im Baugebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Deswegen sind Keller wasserdicht auszuführen und Heiztanks gegen Auftrieb zu sichern.
- Ein Teil des Planungsbereichs ist als Bodendenkmal (D-17233-0324) dargestellt. Vor Beginn der Erdarbeiten ist daher das Landesamt für Denkmalpflege hinzuzuziehen (Art. 7 DSchG).

Abgrenzung Bodendenkmal

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 10.1)

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

und alle heimischen, regionstypischen Obstbaumarten (keine Ziersorten!) als Hochstämme

ARTENAUSWAHLLISTE FÜR DIE ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHE:

Bäume (nach 10.3.1)

Verschiedene regionstypische Obstbaumarten –keine Ziersorten! –(nur autochthones Pflanzmaterial mit Nachweis) als Hochstämme, 3x v., m. Db., StU 12-14 cm.

dichte Strauch-Baumpflanzung (nach 10.3.2)

Cornus mas	Kornelkirsche	Salix aurita	Weide, Ohrchen-
Cornus sanguinea	Hartweige, Roter	Salix caprea	Weide, Sal-
Corylus avellana	Häsel	Salix fragilis	Weide, Bruch-
Crataegus laevigata	Weißdorn, Zweigriffel	Salix purpurea	Weide, Purpur
Crataegus monogyna	Weißdorn, Enggriffel	Sambucus nigra	Holunder, Schwarzer
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Sambucus racemosa	Holunder, Roter
Lonicera xylosteum	Heddenkirsche, Gem.	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus spinosa	Schlehe	Sorbus domestica	Speierling

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, ... 21.11.2013.

Stadt Neuburg a.d. Donau

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

- Änderungsbeschluss:
 - am: ... 17.07.2013 ... Nr.: ... 145/2013 ...
- Bekanntmachung:
 - am: ... 07.08.2013 ... Nr.: ... 29 ...
- Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
 - vom: ... 08.08.2013 ... bis: ... 10.09.2013 ...
- Bekanntmachung:
 - am: ... 07.08.2013 ... Nr.: ... 29 ...
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
 - vom: ... 10.10.2013 ... bis: ... 12.11.2013 ...
- Bekanntmachung:
 - am: ... 02.10.2013 ... Nr.: ... 36 ...
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
 - am: ... 20.11.2013 ... Nr.: ... 214/2013 ...
- Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB:
 - am: ... 22.01.2014 ... Nr.: ... 3 ...
- Die 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, ... 21.11.2013 ...

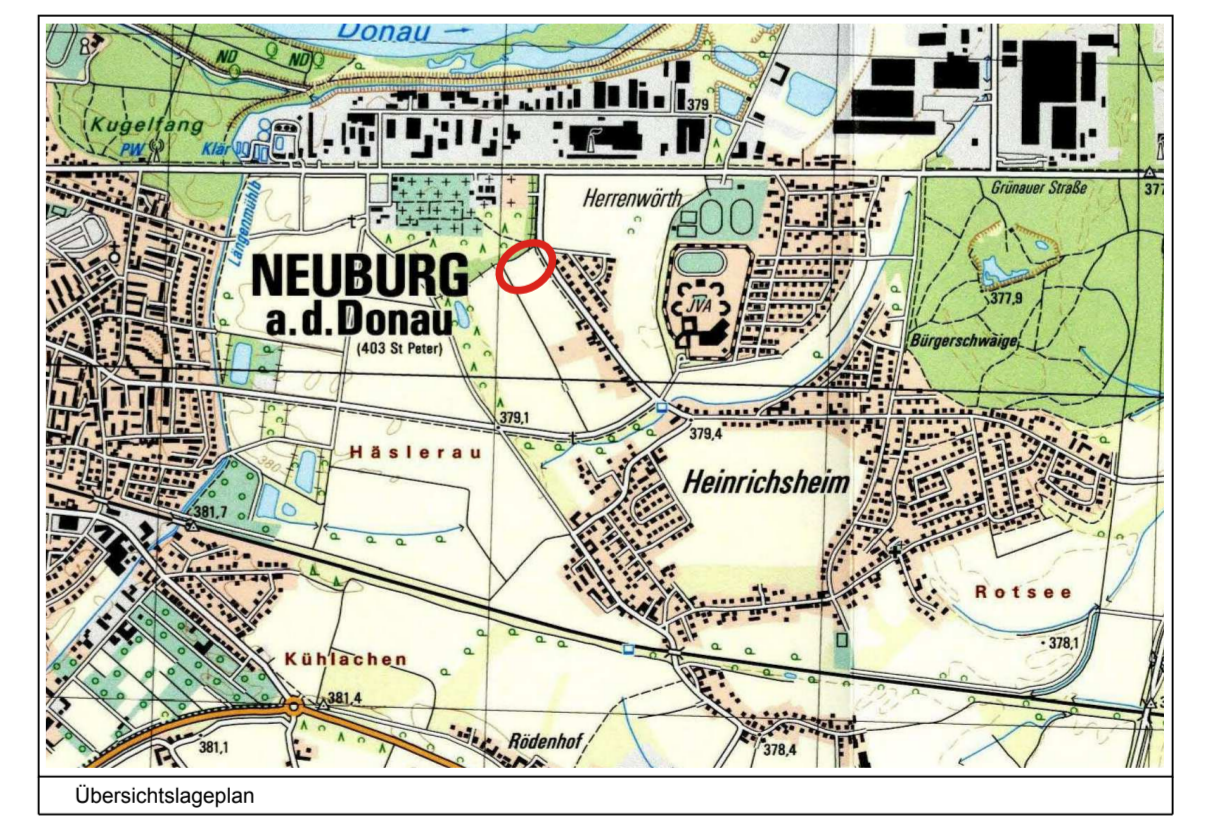
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

Nr.	Änderung in ...	RV seit:
1-56		31.07.2013
1-56.1	Planzeichnung/Satzung	22.01.2014

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung Nr. 1-56.1 "Heinrichsheimstraße West II"



Originalmaßstab: 1 : 500
 Kartengrundlage: Digitale Flurkarte (Stand: Mai 2013)

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau

Bearbeitet:	07/2013 Huis
Geschiedet:	07/2013 Friedl
Geprüft:	07/2013 Huis
Geändert:	

Neuburg an der Donau, 17.07.2013

Grottel
ZfB-Geogr.
(Neuburg, SG-Lettung)