

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-59 "Am Brandl"

M 1:500

**Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Nr. 1-59

**„Am Brandl“**

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. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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. 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 Plinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58) folgende

**A. Festsetzungen:**

**1. Grenzen**

**1.1** Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans

**2. Art der baulichen Nutzung**

**WA** 2.1 Allgemeines Wohngebiet

**3. Maß der baulichen Nutzung**

**GRZ** 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)  
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Höchstgrenze.

**WH** 3.2 Maximale Wandhöhe über der Geländeoberkante

**E+I** 3.3 Maximale Zahl der Vollgeschosse

**4. Bauweise, -linien, -grenzen**

**O** 4.1 Offene Bauweise  
Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

4.2 Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohnhaus zulässig.

**---** 4.3 Baugrenze

**5. Gebäudegestaltung**

**SD** 5.1 Als Dachformen sind für Haupt-, Nebengebäude und Garagen **Satteldächer** erlaubt. Bei Nebengebäuden sind zusätzlich auch **Flachdächer** erlaubt.

5.2 **Dachaufbauten** sind nur als **Schlepp-** oder **Giebelgauben** oder als **Zwerggiebel** zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und -öffnungen (außer Firstvergäsuren) einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Trauflänge nicht überschreiten. Dachöffnungen sind nur als **Liegefenster** oder **Firstvergäsuren** zulässig. **Dacheinschnitte** sind unzulässig.

5.3 Für die **Dacheindeckung** sind kleinformatige rote oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden.

**DN** 5.4 Dachneigung

**↔** 5.5 Haupt-Firstrichtung

5.6 **Sockelhöhe:** OK FFB max. 35 cm über von der Baugenehmigungsbehörde festgelegter Geländeoberkante.

5.7 Die Hauptgebäude müssen als **rechteckige Grundrisse** mit einem **Breite- zu Länge Verhältnis** von mindestens 3,5 zu 5 erstellt werden.

**6. Garagen**

6.1 Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze nachzuweisen. Stauräume vor Garagen oder Carports werden als Stellplatz angerechnet.



6.2 Flächen für Garagen oder Stellplätze

6.3 **Zusammengebaute Grenzgaragen** müssen gleiche First- und Traufhöhe, einheitlich gestaltete Vorderfronten und gleiches Einfahrtniveau aufweisen.

**7. Einfriedungen / Geländegestaltung**

7.1 Einfriedungen dürfen eine **Gesamthöhe** von 1,60 m nicht überschreiten.

7.2 Sie sind als **durchlässige Zäune mit senkrechten Stäben** herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch **Maschendrahtzäune** zulässig.

7.3 Durchgehende **Betonsockel** sind untersagt. Lediglich **Punktfundamente** für die Zaunstützen sind erlaubt.



7.4 Festgesetzter Zaunverlauf an der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 1 und 6

**8. Grundwasserschutz**

8.1 **Sämtliche Bodenbefestigungen** sind in **sickerfähiger Ausführung** (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen.

8.2 **Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser** ist auf dem eigenen Grundstück über **Versickerungsanlagen** in den Untergrund einzuleiten oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

8.3 Hausdrainagen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

**9. Grünordnung**



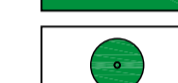
9.1 **Private Grünfläche als Ortsrandeigrünung**

Der private Grünstreifen am Nord- und Oststrand der Siedlung ist je angefangene 20 Meter mit einem heimischen Laubbaum, sowie zwei Stück heimischen Laubsträuchern pro Laufmeter Abschnittsfläche (Arten und Qualität siehe Anhang) zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

9.2 **Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche** ist ein standortheimischer Laubbaum (sh. Artenauswahlliste im Anhang) auf dem Grundstück zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Aufgrund der Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt ist zu beachten, dass Bäume einen Mindestabstand vom Deichfuß von 10 m haben müssen.



9.3 **Öffentliche Grünfläche**



9.4 **Zu pflanzende Bäume**

**10. Erschließungs- und Versorgungsflächen**



10.1 **Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie**



10.2 **Öffentlicher Parkplatz**



10.2 **Fußweg**

**11. Sonstiges:**

11.1 **Gewerbliche bauliche Nebenanlagen** und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO, die von außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeantennen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

**B. Hinweise:**

1. Geplante Grundstücksgrenzen

2. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass im Planungsgebiet folgende Bodendenkmale liegt: D-1-7233-0301 „Untertägige Neuzeltliche Siedlungsreste und Befunde im Bereich der Stadterweiterung von Neuburg bis ins 19. Jh. einschließlich Eisenbrücke und Leopoldineninsel“. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

3. Es muss 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. Tiefer liegende Öffnungen im Baukörper insbesondere Kellerabgänge und Lichtschächte sind vor Hochwasser zu schützen.

4. **Baugruben** im Bereich des Hochwasserdeichs (insbesondere Parzellen 1, 2, 3 und 6) sind standortheimischer auszuführen. Die Böschungsausbildung richtet sich nach der DIN 4124, abweichend davon sind aber die Böschungen nicht steiler als 60 Grad anzulegen. Die Baugruben sind lagenweise so zu verfüllen, dass der ursprüngliche Zustand hinsichtlich Durchlässigkeit und Festigkeit wieder hergestellt wird.

5. **Bedingt** durch die Ortsrandlage und der westlich angrenzenden Nebenerwerbslandwirtschaft ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen.

**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, ...02.10.2013...

Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeiling  
Oberbürgermeister



**ANHANG**

**Artenauswahlliste standortgerechter, heimischer Laubgehölze**

Qualität allgemein: Mindest-Stammumfang: 10 cm, mind. 3 x verpflanzt.

Qualität Ortsrandgrün: Bäume: H. 3 x v. m. B., StU 12-14 cm

Sträucher: v. Str. 3 Tr. 60-100 cm

Ahom. Berg-	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Holunder, Schwarzer	<i>Sambucus nigra</i>
Ahom. Feld-	<i>Acer campestre</i>	Kirsche, Trauben-	<i>Prunus padus</i>
Ahom. Spitz-	<i>Acer platanoides</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Buche, Rot-	<i>Fagus sylvatica</i>	Rose, Feld-	<i>Rosa canina</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Rose, Hunds-	<i>Rosa canina</i>
Eiche, Stiel-	<i>Quercus robur</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Erle, Schwarz-	<i>Alnus glutinosa</i>	Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Esche, Gemeine	<i>Fraxinus excelsior</i>	Weißdorn, Eingr.	<i>Crataegus mono</i>
Hartrieel, Roter	<i>Cornus sanguinea</i>		

weiterhin: heimische Obstbäume, Halb- oder Hochstamm

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- 1) Aufstellungsbeschluss:  
am: ...23.05.2012...Nr.:...89/2012...
- 2) Bekanntmachung:  
am: ...04.07.2012...Nr.:...23...
- 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:  
vom: ...17.08.2012...bis: ...18.09.2012...
- 4) Bekanntmachung:  
am: ...15.08.2012...Nr.:...28...
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
vom: ...24.01.2013...bis: ...26.02.2013...
- 6) Bekanntmachung:  
am: ...16.01.2013...Nr.:...3...
- 6a) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:  
vom: ...31.05.2013...bis: ...17.06.2013...
- 6b) Bekanntmachung:  
am: ...22.05.2013...Nr.:...19...
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:  
am: ...17.07.2013...Nr.:...147/2013...
- 8) Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB:  
am: ...09.10.2013...Nr.:...37...
- 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.

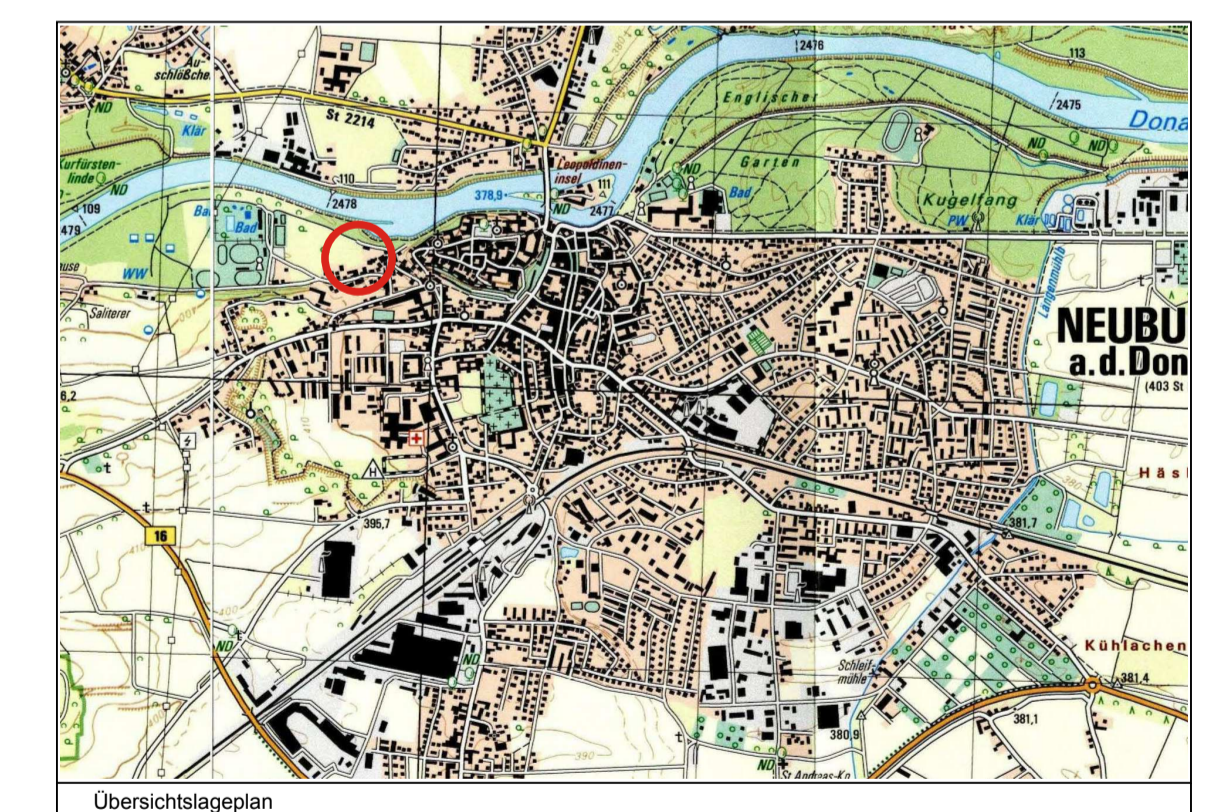
Neuburg an der Donau, 02.10.2013  
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeiling  
Oberbürgermeister



**Stadt Neuburg an der Donau**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-59 "Am Brandl"**



Originalmaßstab : 1 : 500  
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte (Stand: Oktober 2012)

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau		
Bearbeitet:	07/2012	Reichstein
Gezeichnet:	07/2012	Friedl
Geprüft:	07/2012	Reichstein
Geändert:	11/2012	Reichstein / Friedl
Geändert:	04/2013	Reichstein / Hoffmann

D. Reichstein  
Dipl.-Ing. (Umw.)  
Stadtbaumeister

Neuburg an der Donau, 24.04.2013