

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2-07 nach §12 BauG

“Erdenreich-Hof”

M 1:500

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 2-07 „Erdenreich-Hof“

Die Große Kreisstadt Neuburg an der Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718) und Gesetz vom 24.06.2004, (BGBl. I Nr. 31 S. 1359), 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-I), Art 91 Bayer. Bauordnung (BayBo) i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. I S. 433), 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 Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58), und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen vom 22.06.1961 folgende Satzung:

A. Festsetzungen:

1. Grenzen


 **1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans**

 **1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

2. Art der baulichen Nutzung

 **2.1 Dorfgebiet**

3. Maß der baulichen Nutzung

 **3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**
Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sind Höchstgrenzen. Die GRZ beinhaltet bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen, Stellplätzen und Anlagen unter der Geländeoberfläche. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig.

 **3.2 Maximale Wandhöhe über der Geländeoberkante**

 **3.3 Maximale Firsthöhe über der Geländeoberkante**

 **3.4 Maximale Zahl der Vollgeschosse**

4. Bauweisen,-grenzen

 **4.1 Offene Bauweise**
Es gelten die Abstandflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO


 **4.2 Nur Einzelhäuser zulässig**

4.3 Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

 **4.4 Baugrenze**

 **4.5 mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

5. Gebäudegestaltung

 **5.1** Als Dachform sind für Hauptgebäude ausschließlich **Satteldächer** erlaubt. Für Garagen und Nebengebäude sind auch **Pultdächer**, wie im Plan gekennzeichnet zulässig

 **5.2 Dachneigung**

 **5.3 Haupt-Firstrichtung**

5.4 Sockelhöhe: OKFFB maximal 35 cm über natürlicher bzw. von der Baugenehmigungsbehörde festgelegter Geländeoberkante

5.5 Dachaufbauten sind nur als Schlepp- oder Giebelgauben oder als Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und -öffnungen (außer Firstverglasungen) einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Traufhöhe nicht überschreiten. Dachöffnungen sind nur als Liegefenster oder Firstverglasung zulässig. Dachausschnitte sind unzulässig.

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

6. Garagen


 **6.1 Flächen für Garagen oder Stellplätze**

6.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Stauräume vor Garagen oder Carports werden als Stellplatz angerechnet.

7. Grünordnung

 **7.1 Private Grünflächen**

 **7.2 Wasserflächen**

 **7.3 Zu pflanzende Bäume** Baumart gemäß Pkt. 7.12 Pflanzenliste

 **7.4 Zu erhaltende Bäume** Gemäß Bestandsplan

 **7.5 Zu rodende Bäume** Gemäß Bestandsplan



7.6 Anlage von Gehölzgruppen mit Saum

Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Bereiche ist die Neupflanzung einer dreireihigen Baum-Strauch-Hecke bzw. von dreireihigen Baum-Strauch-Gruppen mit Anlage eines umlaufenden, ca. 1,2 m breiten Gras-Kraut-Saumes durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzauswahl ist anhand von Pkt. 7.12 Pflanzenliste vorzunehmen.

Gehölzpflanzung:

Heister: Pflanzung als unregelmäßig angeordnete Baumreihe

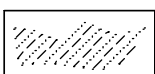
Sträucher: Pflanzung beidseitig und innerhalb der Baumreihe, mehrreihig, gegeneinander versetzt.

Abstand zwischen den Reihen: 1,20 m Abstand in der Reihe: 1,60 m

Die Hecken und Gehölzgruppen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Saum:

Der Saum ist dauerhaft einmal pro Jahr zu mähen, das Schnittgut ist zu entfernen und kann als Futtermittel verwendet werden. Der Mahdzeitpunkt ist im Oktober zu wählen. Die Anwendung von Düngemitteln, Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist unzulässig.



7.7 Röhricht - Pflege

Zur dauerhaften Extensivierung ist das Röhricht der ufernahen Bereiche einmal pro Jahr auf eine Schnitthöhe von maximal 12 cm zu mähen, das Schnittgut ist dabei zu entfernen und kann als Futtermittel verwendet werden. Der Mahdzeitpunkt ist im Oktober zu wählen. Die Anwendung von Düngemitteln, Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist unzulässig.

7.8 Strassen - Bäume

Das Straßenbegleitgrün besteht aus Bäumen gemäß Pkt. 7.12 Pflanzenliste in wasserdurchlässigen Pflanzinseln.

7.9 Privatgärten - Bäume

Je angefangenen 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum auf dem Grundstück zu pflanzen. Die Pflanzung ist durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind Arten und Sorten gemäß Pkt. 7.12 Pflanzenliste (siehe: Privatgärten - Bäume oder Streuobstwiese - Bäume) zu verwenden.

7.10 Anlage einer Streuobstwiese

Baumpflanzung:

Die Obstbäume sind anhand von Pkt. 7.12 Pflanzenliste auszuwählen, gemäß dem im Grünordnungsplan dargestellten Prinzip anzuordnen, fachgerecht zu pflanzen, zu verankern und gegen Wildverbiss zu schützen.

Wiesenmahd:

Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d.h. maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist dabei zu entfernen und kann als Futtermittel verwendet werden. Die Mahdzeitpunkte sind im Juli und im Oktober zu wählen.

7.11 Pflanzarbeiten

Die Freiflächen sind entsprechend den zeichnerischen Darstellungen des Grünordnungsplanes zu begrünen.

Die nachbarrechtlichen Bestimmungen gemäß AG BGB, Art. 47 bis 52 sind bei den Pflanzarbeiten zu beachten. Die darin genannten Grenzabstände sind einzuhalten.

Zum Schutz von Versorgungsleitungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der FGSV zu beachten.

7.12 Pflanzenliste

Gehölzart	Gattung, Art, Sorte	Pflanzenqualität und Größe
Strassen - Bäume		
Acer campestre "Elsrijk"	Feld-Akorn "Elsrijk"	Hochstamm, 3 x vmDb, STU 16/18 cm
Tilia cordata "Rancho"	Winter-Linde "Rancho"	Hochstamm, 3 x vmDb, STU 16/18 cm
Privatgärten - Bäume		
Feld-Ahorn	Acer campestre	Hochstamm, 3 x vmDb, STU 12/14 cm
Eberesche	Sorbus aucuparia	Hochstamm, 3 x vmDb, STU 12/14 cm
Streuobstwiese - Bäume		
Apfel, Sorten:	Winterrambour, Danziger Kantapfel, Gravensteiner bzw. Verwendung von Lokaltypischen Sorten	Hochstamm, 3 x vmDb, STU 12/14 cm
Birne, Sorten	Petersbirne, Prinzessin Marianne, Schweizer Wasserbirne bzw. Verwendung von Lokaltypischen Sorten	Hochstamm, 3 x vmDb, STU 12/14 cm
Walnuss	Juglans regia bzw. Verwendung von Lokaltypischen Sorten	Hochstamm, 3 x vmDb, STU 12/14 cm
Gehölzgruppen - Bäume		
Malus silvestris	Wild-Apfel	Hei. 2 x v 150-200
Quercus robur	Stiel-Eiche	Hei. 2 x v 150-200
Salix caprea	Sal-Weide	Hei. 2 x v 150-200
Gehölzgruppen - Sträucher		
Cornus sanguinea	Hartriegel	v. Str. 60-100
Corylus avellana	Hasel	v. Str. 60-100
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	v. Str. 60-100
Ligustrum vulgare	Liguster	v. Str. 60-100
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	v. Str. 60-100
Rosa canina	Hunds-Rose	v. Str. 60-100
Rosa majalis	Zimt-Rose	v. Str. 60-100
Salix purpurea	Purpur-Weide	v. Str. 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	v. Str. 60-100
Viburnum opulus	Schneeball	v. Str. 60-100

7.13 Gehölzschutz-Massnahmen

Die Randbereiche des Planungsgebietes sind während der Baumaßnahme ausreichend zu schützen. Weiterhin sind die innerhalb des Geltungsbereichs dargestellten Gehölzbestände zu erhalten und zu schützen.

Darüber hinaus ist die Baumschutzverordnung der Stadt Neuburg anzuwenden.

7.14 Massnahmen bei Erdbewegung

Unter- und Oberböden sind, entsprechend ihrer tatsächlichen Mächtigkeiten, vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen, entsprechend der angetroffenen Schichtung voneinander getrennt zu lagern und dabei in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen. Die Zwischenlagerung der Böden soll auf max. 1,50 m hohen und 4,00 m breiten Mieten an geeigneter Stelle erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

8. Einfriedung / Geländegestaltung

8.1 Einfriedungen dürfen eine **Gesamthöhe** von 1,20m nicht überschreiten.

8.2 Sie sind als **durchlässige Holzzäune** in Senkrechtlattung herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch **Maschendrahtzäune** zulässig. Im südlichen Bereich der Grundstücke 4, 6 und 7 sind nur transparente zu begrünende Einzäunungen zulässig.

8.3 Durchgehende Betonsockel sind untersagt. Lediglich Punktfundamente für die Zaunstützen sind erlaubt.

8.4 Das natürliche Geländeniveau ist grundsätzlich zu erhalten.

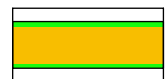
8.5 Im Bereich der Ortsrandeingrünung entfällt die Einzäunung oder hat innerhalb der dort vorgesehenen Gehölzpflanzung zu erfolgen: Sie verläuft in diesem Fall um 6 m von der Grundstücksgrenze abgerückt.

9. Grundwasserschutz

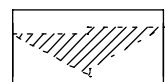
9.1 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in **sickerfähiger Ausführung** (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen.

9.2 Das von **Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser** soll auf dem Grundstück zurückgehalten werden; über sickerfähige Schächte bzw. falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

10. Verkehrs- und Erschließungsflächen

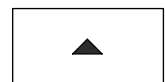


10.1 Öffentlicher Strassenraum mit Begrenzungslinie



10.2 Sichtdreieck

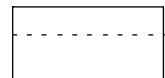
Das im Plan eingetragene Sichtdreieck ist von Sichtbeeinträchtigungen jeder Art grundsätzlich freizuhalten. Baumkronen dürfen erst in einer Höhe von 4,0 m über Geländeoberkante ansetzen.



10.3 Einfahrt

10.4 Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

11. Sonstige Planzeichen



11.1 Vorgeschlagene Grundstückseinteilung



11.2 Bauparzelle

B. Hinweise:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

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,
Stadt Neuburg an der Donau**

**Dr. Gmehling
Oberbürgermeister**

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1) Aufstellungsbeschluss:
am:19.10.2004.....Nr.:.....112/2004.....
- 2) Bekanntmachung:
am:17.11.2004.....Nr.:.....38.....
- 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
vom:.....19.05.2005.....bis:.....21.06.2005.....
- 4) Bekanntmachung:
am:.....18.05.2005.....Nr.:.....19.....
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
vom:.....18.08.2005.....bis:.....20.09.2005.....
- 6) Bekanntmachung:
am:.....10.08.2005.....Nr.:.....31.....
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am:.....22.11.2005.....Nr.:.....185/2005.....
- 8) Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB:
am:.....03.05.2006.....Nr.:.....15.....
- 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, 26.04.2006
Stadt Neuburg an der Donau

Siegel

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister