

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