



"Ortsrand Bruck"

M 1 : 1.000

**Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung**

**Nr. 4-08**

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

**"Ortsrand Bruck"**

Die Große Kreisstadt Neuburg an der 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. 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. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. F. der Bek. v. 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 Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58) folgende Satzung:

**A. Festsetzungen:**

**1. Grenzen**

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze der Satzung
- 1.2 Geltungsbereichsgrenze Innenbereichssatzung Bruck

**2. Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet

**3. Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Maximale Firsthöhe
- 3.2 Maximale Wandhöhe
- 3.3 Maximale Zahl der Vollgeschosse

**4. Bauweise, -grenze**

- 4.1 Offene Bauweise  
Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.
- 4.2 Baugrenze

**5. Gebäudegestaltung**

- 5.1 Als Dachformen sind für Haupt-, Nebengebäude und Garagen nur Satteldächer zulässig.
- 5.2 Dachneigung

**6. Garagen und Stellplätze**

- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen  
Garagen und Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Neuburg/Donau nachzuweisen.

**7. Grünflächen**

- 7.1 Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung und ökol. Ausgleichsfläche  
Streuobstwiese:  
Zweireihig bepflanzt mit Hochstammäbäumen entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung. (Arten, Qualität und Pflegeplan entsprechend der Begründung sind zu beachten.)  
Baum-, Strauchpflanzung:  
Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung. (Arten, Qualität und Pflegeplan entsprechend der Begründung sind zu beachten.)
- 7.2 Öffentliche Grünfläche mit Graben  
Zufahrten über den Graben sind als Deckelbrücke auszuführen.
- 7.3 Flächen für die Landwirtschaft
- 7.4 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbäum (sH. Artenauswahlliste im Anhang) auf dem Grundstück zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

**8. Geländegestaltung**

- 8.1 Das natürliche Geländeneiveau ist weitestgehend zu erhalten.

**9. Immissionsschutz**

- 9.1 Grenze zwischen Fluglärmzone B und C1  
(nachrichtliche Übernahme aus dem Regionalplan Ingolstadt)  
Aufgrund der Lage in den Lärmschutzzone B des Flugplatzes Neuburg/Zell sind bei der Gebäudeplanung die Schallschutzanforderungen des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm zu berücksichtigen:  
Das erforderliche bewertete Gesamtschalldämm-Maß R'w ges. der Umfassungsbauweise von Aufenthaltsräumen muss mindestens 45 dB aufweisen.  
Fenster von Aufenthaltsräumen müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen.

**10. Erschließungsflächen**

- 10.1 Einfahrt
- 10.2 Private Erschließungsstraße

**11. Sonstiges**

- 11.1 Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 11.2 Bestehende Grundstücksgrenze
- 11.3 Bemaßung

**B. Hinweise:**

1. 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).
2. Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg/Zell ist die Beschränkung der Bauhöhen nach § 12 (3) Ziff. 1a LuftVG bzw. die Höhe von Kränen nach § 15 (1) Satz 1 LuftVG zu beachten. Bau-/Kranhöhen unter 25,0 m sind ohne, über 25,0 m nur mit der Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigbar.
3. Da mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden muss, sollten Keller wasserdicht gebaut und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
4. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen.
5. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder eine sonstige schädliche Bodenverunreinigung bestätigen, ist das LRA ND-SOB und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen dann mit geeigneten Methoden zu erkunden und untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

**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

**ANHANG**

**Artenauswahlliste standortgerechter, heimischer Laubgehölze**  
Qualität: Mindest-Stammumfang: 10 cm, mind. 3 x verpflanzt.

Ahorn, Berg-	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Holunder, Schwarzer	<i>Sambucus nigra</i>
Ahorn, Feld-	<i>Acer campestre</i>	Kirsche, Trauben-	<i>Prunus padus</i>
Ahorn, 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>
Erlä, Schwarz-	<i>Alnus glutinosa</i>	Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Esche, Gemeine-	<i>Fraxinus excelsior</i>	Weißdorn, Eingr.	<i>Crataegus mono</i>
Hartnagel, Roter-	<i>Cornus sanguinea</i>		

weiterhin: heimische Obstbäume entsprechend der Begründung

**Verfahrensvermerke:**

- 1) Aufstellungsbeschluss:  
am:.....09.12.2008.....Nr.:.....154/2008.....
- 2) Bekanntmachung im Amtsblatt:  
vom:.....17.12.2008.....Nr.:.....49.....
- 3) Anhörung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB und gleichzeitig § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB  
vom:.....22.01.2009.....bis:.....23.02.2009.....
- 4) Bekanntmachung im Amtsblatt:  
vom:.....14.01.2009.....Nr.:.....2.....
- 5) Satzungsbeschluss gemäß § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB:  
am:.....Nr.:.....
- 6) Bekanntmachung der Satzung nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB:  
vom:.....Nr.:.....

Die Satzung 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,.....  
Stadt Neuburg an der Donau

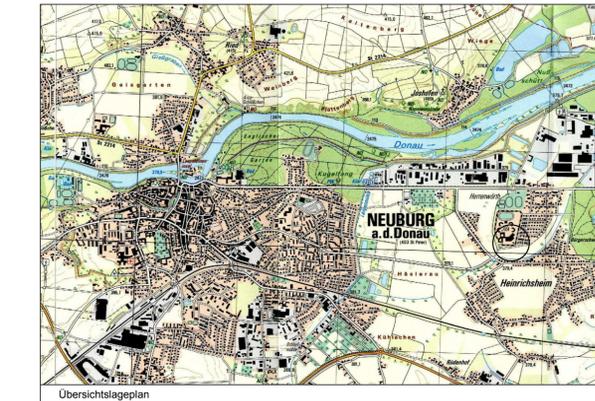
Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

Siegel

**Stadt Neuburg an der Donau**

**Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4 - 08**

**"Ortsrand Bruck"**



Originalmaßstab : 1 : 1.000  
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte Stand November 2008

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau			
Bearbeitet:	09/2008	Bernt; 12/2008	Bernt; 03/2009
Gezeichnet:	09/2008	Schießler; 03/2009	Schießler
Geprüft:	12/2008	Bernt; 03/2009	Bernt
Geändert:	12/2008	Schießler; 03/2009	Schießler

*R. Dießner*  
Robert Dießner

Neuburg an der Donau, 11.03.2009