Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 5-03

"Feldkirchen I"

A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grenzen

1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

1.2 Geltungsbereichsgrenze des/des benachbarten Satzung/Bebauungsplanes

1.3 Bebauungsplanänderung

1.4 Städtebaulicher Vertrag mit Nummer

1.5 Nutzungsgrenze

2. Art der baulichen Nutzung

WA **2.1 Allgemeines Wohngebiet**

betrifft Planänderung 9: Zulässig sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Die in 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten Anlagen sind nicht zulässig. Weiterhin sind fernmeldetechnische und gewerbliche Heibenanlagen ohne zugehörige Hauptnutzung ausgeschlossen

MI **2.2 Mischgebiet**

3. Maß der baulichen Nutzung

(II) 3.1 Zahl der Vollgeschosse, zwingend

II 3.2 Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

E+D 3.3 Erdgeschss und ausbaubares Dachgeschoss, Höchstgrenze

GFZ 3.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

GRZ 3.5 Grundflächenzahl (GRZ)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Höchstgrenze. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig. Stellplätze und Stauräume werden nur zu 50 % auf die GRZ angerechnet, da diese mit sickerfähigen Belägen herzustellen sind (siehe Festsetzungen zum Grundwasserschutz)

FH 3.6 max. Firsthöhe (FH)

betrifft Planänderung 9:
maximale Wandhöhe/ maximale Firsthöhe
WH_{max} = **6,50 m**
gemessen von der Geländeoberkante bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut der Traufseite. (Da das Gelände maximal auf die nächstgelegene Straßenoberkante aufgefüllt werden darf, ist die hier erwähnte Geländeoberkante die zur Gebäudemitte nächstliegende Straßenoberkante der Zufahrtsseite)

WH

FH FH_{max} **(E+D; II) = 9,60 m**

4. Bauweise, -linien, - grenzen

o 4.1 offene Bauweise

4.2 Baugrenze

Die Baugrenze (Bemassung in Metern) umgrenzt den mit baulichen Anlagen überbaubaren Raum. Es gelten hierbei die Abstandsregelungen der BayBO, wenn die dargestellte Baugrenze eine Verkürzung der materiellrechtlichen Abstandsregelung bedeuten würde

4.3 Gebäudetypen / Anzahl der Wohneinheiten:
Es sind Einzel- (E) oder Doppelhäuser (D) zulässig.
Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

5. Dächer

DN 5.1 zulässige Dachneigung (DN)

betrifft Planänderung 9:

SD 5.1 Als Dachformen sind für **Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer** erlaubt. Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen / Carports sind auch Pult- und Flachdächer erlaubt

5.2 Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt bei:

5.2.1 erdgeschossigen Gebäuden mit ausbaubarem Dachgeschoss: 47° - 52°

5.2.2 erdgeschossigen Gebäuden ohne ausbaubarem Dachgeschoss (Bungalow): 30° - 35°

5.2.3 zweigeschossigen Gebäuden 30° - 35°

5.3 Dachaufbauten sind nur ab 47° Dachneigung zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten einer Dachseite darf am Drittel der gesamten Firstlänge nicht überschreiten. Sämtliche Gauben eines Gebäudes haben eine einheitliche Form aufzuweisen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.4 Hauptfirst-Richtung

6. Verkehrsflächen

6.1 Öffentlicher Verkehrsraum

Öffentlicher Gehweg mit 1,5 m Breite

öffentlicher Parkstreifen (P) mit 2,0 m Breite und Pflanzfläche/ strassenbegleitende Baumpflanzung (Standort und Größe der Pflanzgrube entsprechend der Planzeichnung; Standortheimische Art, Mindestst-StU 16 cm)

6.2 Sichtfeld (von Sichtbeeinträchtigungen jeder Art freizuhalten)

6.3 öffentlicher Straßenraum mit Fahrbahnrand und Grassenbegrenzungslinie

6.4 Zufahrtbereich (5-m Breite)

6.5 öffentliche Stellplätze

7. Garagen und Stellplätze

Ga **7.1 Garagen (Ga)**

St **7.2 Stellplätze (St)**

12. Grünordnung/Landschaftspflege

12.1 Öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

12.2 Baum zu pflanzen (sh. Artenauswahlliste im Anhang)

12.3 Baum zu erhalten

12.4 Strauch zu erhalten

12.5 Straßenseitenstreifen mit Baumpflanzabschnitten und Zufahrten

13. Versorgungsanlagen

TS 13.1 Trafostation

14. Sonstiges

14.1 Mittellinie der Richtfunkstrahlen

14.2 Bemaßung in Metern; R ? = 7 m-Radius

14.3 Vorgeschlagene Grundstückstellung

14.4 Nummer der Bauparzelle

Artenauswahlliste der Laubbäume

Ahorn, Berg-	*Acer pseudoplatanus*	Eiche, Stiel-	*Quercus robur*
Ahorn, Spitz-	*Acer platanoides*	Esche, Gemeine-	*Fraxinus excelsior*
Ahorn, Feld-	*Acer campestre*	Kirsche, Vogel-	*Prunus avium*
Birke Hänge-	*Betula pendula*	Linde, Winter-	*Tilia cordata*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*		

7. Bauhöhenbeschränkungszone: Das Planungsgebiet liegt in der sog. Bauhöhenbeschränkungszone 1 a des Flugplatzes Neuburg-Zell. Es sind während der Bauphase Kranhöhen unter 25,0 m ohne, über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zulässig.

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

betrifft Planänderung 9:

9. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 5-03

„Feldkirchen I"

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 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145), 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 04.05.2017 (GVBl. S. 155), § 1 Abs. 3 und § 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, 1057), folgende

Festsetzungen

1.1 Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung

7.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen (**Ga**) und Stellplätze (**St**) mit Bemaßung in Metern

7.2 **Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze** nachzuweisen. Stauräume vor Garagen oder Carports werden bei Zugehörigkeit zur selben Wohneinheit als Stellplatz anerkannt.

7.3 Stellplätze/ Stauräume und Zufahrten sind ausschließlich in sickerfähiger Ausführung herzustellen: Pflaster mit breiten (> mind. 3 cm breit) Rasenfugen, Rasengitter, Mineralbeton, Kies

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind zur Straßenseite durchlässig zu gestalten (z.b. offener Lattenzaun, Maschendrahtzaun, ...) und dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m zur Straßenseite über dem dort anstehenden Gelände nicht überschreiten. (Siehe dazu auch 11. Immissionsschutz zu Parzelle 7)

8.2 Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten erlaubt.

9. Geländegestaltung

9.1 **Geländeabgrabungen/ Geländeauffüllungen** dürfen nur bis maximal auf das Niveau der nächstgelegenen Straßenoberkante erfolgen und nur zwischen der angrenzenden Straße/ der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Gebäudekante. Stützmauern sind unzulässig. In den ortsrandseitigen Grundstücksteilen ist das Gelände ab der äußersten Hauskante Richtung Grundstücksgrenze an das ursprüngliche Gelände anzugleichen.

9.2 Für eventuelle Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bspw. unbelastetes Aushubmaterial) verwendet werden.

10. Grundwasserschutz

10.1 Sämtliche Bodenbefestigungen - Stellplatzflächen, Eingangsbereiche/ Zugänge sind in sickerfähiger Ausführung (wasserdurchlässige Decke, Kies Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten - mind. 3 cm Rasenfugen usw.) herzustellen. Stellplatzflächen werden dann zu 50% ihrer Fläche bei der GRZ-Berechnung berücksichtigt.

10.2 Das von **Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke** ist auf dem Grundstücken breitflächig zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen (siehe dazu 6. Hinweise

11. Immissionschutzmaßnahmen für Parzelle 7

11.1 Aufgrund der Schallenwirkung der Bundesstraße (B 16) sind Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der lärmabgewandten Seiten des Gebäudes zu orientieren.

11.2 Die Außenbauteile müssen ausgehend von den Immissionswerten an der südlichen Baugrenze von 55,6 dB(A) tags und 49,7 dB(A) nachts die Schalldämmwerte gemäß der neuen DIN 4109 (2017) einhalten.

11.3 Zum Schutz der sog. Außenwohnbereiche ist eine **Immissionschutzwand** als **geschlossene, entbündige Einfriedung mit 2 m Höhe** in Holz- oder Massivbauweise (bei Holzausführung mind. 24 mm Stärke) entsprechend der Planzeichnung zu errichten.

Mit den aktuellen Festsetzungen sind folgende Festsetzungen im Bereich der vorliegenden Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 5-03 gegenstandslos: § 1 Inhalt des Bebauungsplans, § 2 Art der Baulichen Nutzung, § 3 Maß der baulichen Nutzung, § 4 Mindestgröße der Baugrundstücke, § 5 Bauweise, § 6 Gestaltung der Gebäude, § 7 Dachaufbauten, § 8 Sockelhöhen, § 11 Einfriedungen, § 12 Sichtdreiecke

Weiterhin gelten die folgenden, darüber hinausgehenden Festsetzungen des alten, rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5-03: § 9 Fassadengestaltung und § 10 Nebenanlagen:

§ 9 Fassadengestaltung

1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auftragend gemusterter oder grobkörniger Verputz ist nicht zugelassen.
2) Die Verwendung von grellen Farben ist untersagt.

§ 10 Nebenanlagen

1) Auf jedem Baugrundstück darf nur ein sonstiges Nebengebäude mit höchstens 18 m² Grundfläche errichtet werden, das mit der Garage unter einem Dach zusammengefasst ist.

B. Hinweise:

1. Die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen nach AGBGB (v.a. Art. 48) sind zu beachten: Bäume mit mehr als 2 m Höhe, die durch ihren Schatten ein landwirtschaftliches Grundstück erheblich beeinträchtigen würden, müssen einen Abstand von mindestens 4 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

2. Da im Änderungsgebiet aufgrund der Nähe zu einem bekannten Bodendenkmal (Nr. D-1-7233-0172) mit eventuell weiteren Bodendenkmälern zu rechnen ist, bedürfen Bodeneingriffe einer vorhergehenden Erlaubnis nach Art. 7.1 (2)BayDSchG. Der Antrag ist an die Untere Denkmalschutzbehörde (Stadtbauamt Neuburg) zu leiten.

3. Luftwärmepumpen emittieren tieffrequente Geräusche, die während der Nachtzeit besonders störend wirken. Bei der Auswahl dieser Geräte ist darauf zu achten, dass ein Schallleistungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird (siehe Leitfaden des Bayer. Landesamtes für Umwelt).

4. Im Umgriff des Planungsbereiches sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Falls Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen im Zuge von Baumaßnahmen aufgedeckt werden, sind das LRA Neuburg-Schrobenhausen und das NWA Ingolstadt umgehend zu informieren.

5. Eine Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers ist gemäß § 13, Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 beim zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen. Im vorliegenden Fall beim Gesundheitsamt Neuburg mittels Formblatt (siehe Internetseite des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen unter dem Stichbegriff Regenwassernutzung).

6. Die Freiraeozone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 80 und 110 m über Grund. Ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15m muss permanent freigehalten werden.

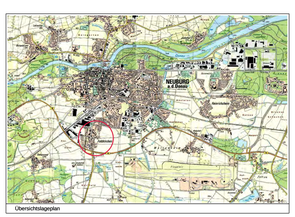
Anm.: Da es sich beim vorliegenden Planungsgebiet um Einzel- /oder Doppelhäuser handelt und das Gelände relativ eben ist, sind **keine Kranhöhen von** *(80 m Höhenlage der Mittellinie über Gelände - 15 m Schutzstreifen nach unten =)* **65 m** zu erwarten.

7. Bauhöhenbeschränkungszone: Das Planungsgebiet liegt in der sog. Bauhöhenbeschränkungszone 1 a des Flugplatzes Neuburg-Zell. Es sind während der Bauphase Kranhöhen unter 25,0 m ohne, über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zulässig.

Nr.	Änderung in ...	RV seit:
5-03		16.08.1974
5-03.1	Satzung / Planzeichnung	25.08.1982
5-03.2	Satzung	10.08.1983
5-03.3	Satzung	10.10.1984
5-03.4	Satzung / Planzeichnung	30.10.1985
5-03.5	Satzung / Planzeichnung	07.10.1987
5-03.6	Satzung / Planzeichnung	11.11.1987
5-03.7	Satzung / Planzeichnung	14.09.1994
5-03.8	Satzung / Planzeichnung	06.03.1996
5-03.9	Satzung / Planzeichnung	23.01.2019

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungsplan Nr. 5-03 (9Ä)
"Feldkirchen I"



Übersichtslageplan

Originalmaßstab : 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 m

Kartengrundlage : Digitale Flurkarte (Stand Sept. 2018)

N

Stadtbauamt Neuburg an der Donau			
Bearbeitet:			
Gezeichnet:			
Geprüft:			
Geändert:	02/2019	Vohlhafs	
Digital eingearb.:	07/2011	Ballels	02/2019 Vohlhafs
Geprüft:	06/2015	Schiele	

Neuburg an der Donau, ...