

Bebaungsplanänderung "Bürgerschwaige"

M 1 : 1.000

**Bebaungs- und Grünordnungsplan**

Nr. 6 – 01.1

**"Bürgerschwaige"**

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 24.08.2004 (BGBl. Nr. 31 S. 1359), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 26.07.1997 (GVBl. S. 344, BayRS 2020-1-41), 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 Baueckpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 36), und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen vom 22.06.1981 folgende Satzung:

**A. Festsetzungen:**

**1. Grenzen**

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
- 1.2 Geltungsbereichsgrenze des Anschlussbebauungsplans
- 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**2. Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet
- 2.2 Dorfgebiet
- 2.3 Mischgebiet

**3. Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) ist eine Höchstgrenze.
- 3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)  
Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) ist eine Höchstgrenze.
- 3.3 Maximale Wandhöhe über der Geländeoberkante
- 3.4 Maximale Firsthöhe über der Geländeoberkante
- 3.5 Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

**4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- 4.1 Offene Bauweise  
Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO.
- 4.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.3 Es sind maximal 2, bei Doppelhäusern 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig.
- 4.4 Baugrenze

**5. Gebäudegestaltung**

- 5.1 Als Dachformen sind für Hauptgebäude nur Satteldächer, für Garagen und Nebenanlagen auch Flach- oder Pultdächer zugelassen.
- 5.2 Dachaufbauten sind nur als Schiepp- oder Giebelgauben (bei einer Dachneigung von mehr als 30°) oder als Zwerchgebel zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und -öffnungen (außer Firstverglasung) einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Traufbreite nicht überschreiten. Dachöffnungen sind nur als Liegefenster oder Firstverglasung zulässig. Dachschneitische sind unzulässig.
- 5.3 Für die Dacheindeckung sind kleinformatige rote Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden.
- 5.4 Dachneigung
- 5.5 Haupt-Firstrichtung
- 5.6 Sockelhöhe: OK FFB max. 35 cm über natürlicher bzw. von der Baugenehmigungsbehörde festgelegter Geländeoberkante.

**6. Garagen**

- 6.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Stauräume vor Garagen oder Carports werden als Stellplatz angerechnet.
- 6.2 Flächen für Garagen oder Stellplätze  
Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der Baugrenze oder in den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.

**7. Einfriedungen / Geländegestaltung**

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.

- 7.2 Sie sind als durchlässige Holzläufe in Senkrechtlattung herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtläufe zulässig.
- 7.3 Durchgehende Betonsokkel sind untersagt. Lediglich Punktfundamente für die Zaunstützen sind erlaubt.
- 7.4 Das natürliche Geländeneiveau ist weitestgehend zu erhalten.

**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 Grundstück zurückzuhalten über sickerfähige Schächte bzw., falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwasserernutzung zuzuführen.

**9. Grünordnung**

- 9.1 Öffentliche Grünfläche  
Entlang der Hangkante am alten Längermühlbach ist eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern herzustellen. Das Grundstück Fl. Nr. 1266/125 darf zur Anlegung von notwendigen Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- 9.2 Waldfläche  
Die auf der Nordseite des Geltungsbereichs gelegene Laubwaldfläche muss erhalten bleiben.
- 9.3 Flächen für die Landwirtschaft
- 9.4 Private Grünfläche  
Zwischen Dorfgebiet und allgemeinem Wohngebiet ist ein privater Grünstreifen mit heimischen Obst- u. Laubbäumen herzustellen (Arten und Qualitäten siehe Anhang).
- 9.5 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche ist ein standortheimischer Laubbau (sh. Artenauswahlliste im Anhang) auf dem Grundstück zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 9.6 Zu erhaltene Bäume
- 9.7 Zu pflanzende Bäume (siehe Artenauswahlliste)

**10. Immissionsschutz**

- 11. Erschließungs- und Versorgungsflächen
  - 11.1 Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie
  - 11.2 Stellplätze und Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum
  - 11.3 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.

**12. Sonstige Planzeichen:**

- 12.1 Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 13. Sonstiges:
  - 13.1 Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die von außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig
  - 13.2 Regenwasserableitung, Abflussgraben
  - 13.3 Flächen mit Verdacht auf Altlasten: Bei auftretenden Altlastverdachtsflächen bzw. konkreten Altlasten oder sonstigen Untergrundverunreinigungen sind diese unverzüglich im Einvernehmen mit der Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

**B. Hinweise:**

- 1. Bodenkämler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 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 § 14 (1) Satz 1 LuftVG zu beachten. Bau-Kranhöhen unter 25,0 m sind ohne, über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigbar.
- 3. Da mit hohen Grundwasserständen nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes gerechnet werden muss, sollten Keller wasserdicht gebaut und Heizkörper gegen Auftrieb gesichert werden.

**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 allgemein: Mindeststammumfang 10 cm, mind. 3 x verpflanzt.  
Qualität Gartengrün: Bäume: H. 3 v. v. m. B. StH 12-14 cm  
Straucher: v. Str. 3 Tr. 60-100 cm

Ahorn, Berg-	Acer pseudoplatanus	Holunder, Schwarzer	Sambucus nigra
Ahorn, Feld-	Acer campestre	Kirsche, Trauben-	Prunus padus
Ahorn, Spitz-	Acer platanoides	Kornelkirsche	Cornus mas
Buche, Rot-	Fagus sylvatica	Rose, Feld-	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia	Rose, Hund-	Rosa canina
Eiche, Stiel-	Quercus robur	Schlehe	Prunus spinosa
Eiche, Schwarz-	Quercus petraea	Walnut	Juglans regia
Eiche, Gemeine	Fraxinus excelsior	Weißdorn, Eingr.	Crataegus mono
Hartweil, Roter	Cornus sanguinea		

weiterhin: heimische Obstbäume, Halb- oder Hochstamm

Nr.	Änderung in ...	RV seit:
6-01		04.07.1984
6-01.1	Planzeichnung/Satzung komplett	20.12.2006

**VERFAHRENSVERMERKE:**

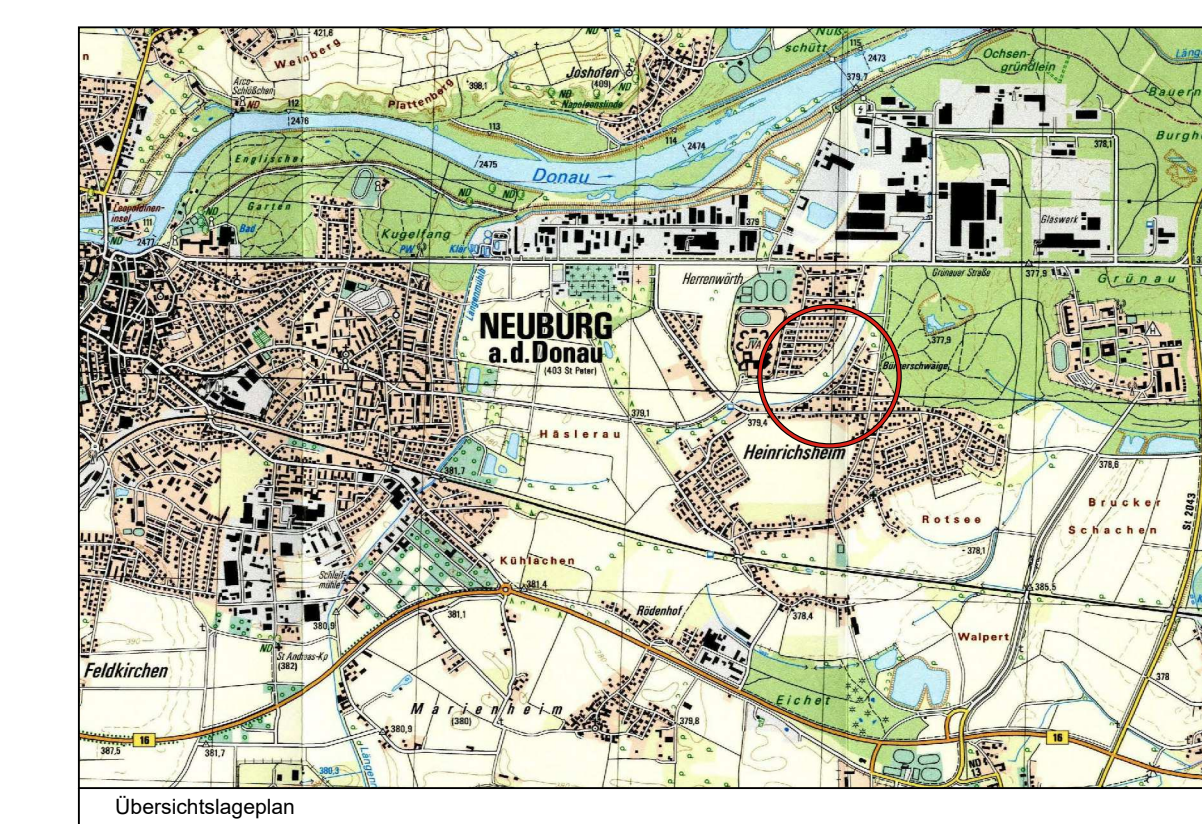
- 1) Änderungsbeschluss:  
am: .....14.05.2003.....Nr.: .....110/2003.....
- 2) Bekanntmachung:  
am: .....21.05.2003.....Nr.: .....17.....
- 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:  
vom: .....23.06.2005.....bis: .....25.07.2005.....
- 4) Bekanntmachung:  
am: .....22.06.2005.....Nr.: .....24.....
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
vom: .....20.10.2005.....bis: .....22.11.2005.....
- 6) Bekanntmachung:  
am: .....12.10.2005.....Nr.: .....39.....
- 6a) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB:  
vom: .....09.03.2006.....bis: .....24.03.2006.....
- 6b) Bekanntmachung:  
am: .....01.03.2006.....Nr.: .....6.....
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:  
am: .....05.04.2006.....Nr.: .....56/2006.....
- 8) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB:  
am: .....Nr.: .....  
Neuburg an der Donau, .....
- 9) Die Bebauungsplanänderung 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.  
Stadt Neuburg an der Donau

Siegel

**Stadt Neuburg an der Donau**

Bebauungsplanänderung  
zum Bebauungsplan Nr. 6 - 01.1

**"Bürgerschwaige"**



Originalmaßstab : 1 : 1.000  
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Beauftragter:	04/2005 Hartmann
Geschäftsführer:	03/2005 schellner
Geschäftsführer:	04/2005, 02/2006 Hartmann
Geschäftsführer:	

D. Reichen  
Dipl.-Ing. (LWV)  
Stadtbaumeister

Neuburg an der Donau, 21.02.2006