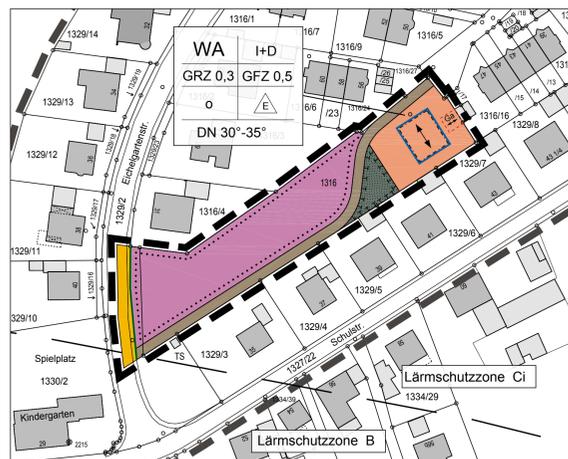
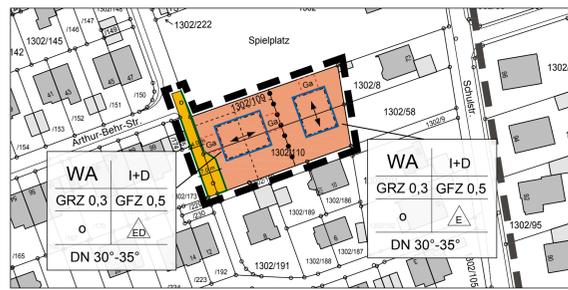
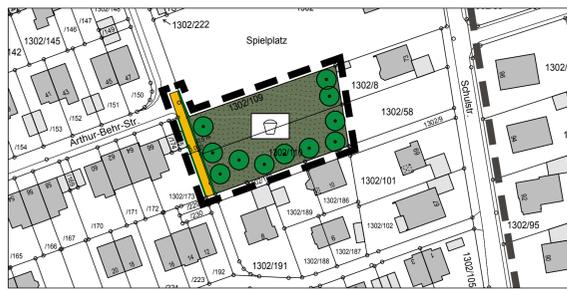


Übersichtsplan

M 1:3.000



Auszüge aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6-04 "Eichelgarten/Wiesenstraße"

M 1:1.000

Bebauungsplanänderung

M 1:1.000

Bebauungsplan-Änderung und Grünordnungsplan

Nr. 6-04.2

"Eichelgarten/Wiesenstraße"

Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. 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 24.09.2004 (BGBl. I Nr. 31 S. 1369), 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), 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 Planinhalts (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 35), und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen vom 22.06.1981 folgende Satzung:

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

- 1.1 Geltungsbereichsgränze der Bebauungsplanänderung
- 1.2 Geltungsbereichsgränze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans
- 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 2.2 Fläche für den Gemeinbedarf

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
  - Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sind Höchstgrenzen.
- 3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
  - Alle im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) sind Höchstgrenzen.
- 3.3 Maximale Zahl der Vollgeschosse (I+D)

4. Bauweise, -linien, -grenzen

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

5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Als Dachformen sind für Hauptgebäude nur Satteldächer, für Garagen und Nebenanlagen auch Flachdächer zugelassen.
- 5.2 Dachaufbauten sind nur als Schiepp- oder Giebelgauben (bei einer Dachneigung von mehr als 30° oder als Zwerghäbel zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und -öffnungen (außer Firstverglasung) einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Traufbreite nicht überschreiten. Dachöffnungen sind nur als Länglerfenster oder Firstverglasung zulässig. Dachschritte sind unzulässig.
- 5.3 Für die Dacheindeckung sind kleinformatige rote Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden.
- 5.4 Dachneigung (DN)
- 5.5 Haupt-Firstrichtung
- 5.6 Sockelhöhe: OK FFB max. 50 cm über natürlicher bzw. von der Baugenehmigungsbehörde festgelegter Geländeoberkante.

6. Garagen

- 6.1 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Stauraume vor Garagen oder Carports werden als Stellplatz angerechnet.
- 6.2 Flächen für Garagen
  - Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der Baugrenze oder in den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 6.3 Zusammengebaute Grenzgaragen müssen gleiche First- und Traufhöhe, einheitlich gestaltete Vorderfronten und gleiches Einfahrtniveau aufweisen. Außerdem gilt: Maximale Firsthöhe = 4,50 m. Nebenanlagen sind mit den Garagen zusammenzufassen.

7. Einfriedungen / Geländegestaltung

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 7.2 Sie sind als durchlässige Holzzaune in Senkrechtlage herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzaune zulässig.
- 7.3 Durchgehende Betonsockel sind untersagt. Lediglich Punktfundamente für die Zaunstützen sind erlaubt.
- 7.4 Das natürliche Geländeeiveau ist 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 Brauchwassernutzung zuzuführen.

9. Grünordnung

- 9.1 Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Spielplatz
- 9.2 Private Grünfläche
- 9.3 Der private Grünstreifen ist mit heimischem Laub- und Obstgehölz (Arten und Qualität siehe Anhang) dicht zu bepflanzen.
- 9.4 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche ist ein standortheimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlliste im Anhang) auf dem Grundstück zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 9.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsfläche)
  - Auf der Ausgleichsfläche sind mindestens zwei Eichen (Hochstamm, 3 x v. m.B.) zu pflanzen, sowie heimische Sträucher (siehe Artenauswahlliste im Anhang).
- 9.6 Zu pflanzende Bäume und Sträucher

10. Immissionsschutz

- 10.1 Grenze zwischen Fluglärmschutzzone B und Ci bzw. Ci und Ca (nachrichtliche Übernahme aus dem Regionalplan Ingolstadt)
  - Aufgrund der Lage in der Lärmschutzzone Ci des Flugplatzes Neuburg/Zell sind bei der Gebäudeplanung die Schallschutzanforderungen des Fluglärmschutzes zu berücksichtigen.
  - Das erforderliche bewertete Gesamtschallschuttmass R<sub>w</sub> ges. der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muss mindestens 40 dB aufweisen.

11. Verkehrs- und Erschließungsflächen

- 11.1 Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie
- 11.2 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.
- 11.3 Öffentliche Wegfläche

12. Sonstige Planzeichen

- 12.1 Bemaßung in m
- 12.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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 25,00 m sind ohne, über 25,00 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zugelassen.
- 3. Da mit hohen Grundwasserständen nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes gerechnet werden muss, sollten Keller wasserdicht gebaut und Heizölbehälter 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, 22.11.2006  
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeihling  
Oberbürgermeister

ANHANG

Artenauswahlliste standortgerechter, heimischer Laubgehölze

Qualität: Mindest-Stammumfang: 10 cm, mind. 3 x verpflanzt

Ahorn, Feld-	<i>Acer campestre</i>	Birke, Hänge-	<i>Betula pendula</i>
Ahorn, Spitz-	<i>Acer platanoides</i>	Ahorn, Berg-	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Buche, Rot-	<i>Fagus sylvatica</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eiche, Stiel-	<i>Quercus robur</i>	Erläuche, Gemeine	<i>Alnus incana</i>
Erläuche, Schwarz-	<i>Alnus glutinosa</i>	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hartweidel, Roter	<i>Cornus sanguinea</i>	Höllender, Schwarzer	<i>Sambucus nigra</i>
Kirsche, Trauben-	<i>Prunus padus</i>	Kirsche, Vogel-	<i>Prunus avium</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Linde, Winter-	<i>Tilia cordata</i>
Rose, Feld-	<i>Rosa canina</i>	Rose, Hund-	<i>Rosa carolina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Ulme, Feld-	<i>Ulmus carpiniifolia</i>
Ulme, Flatter-	<i>Ulmus laevis</i>	Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Weide, Ohr-	<i>Salix aurita</i>	Weide, Silber-	<i>Salix alba</i>
Weide, Sali-	<i>Salix caprea</i>	Weide, Asch-	<i>Salix cinerea</i>
Weidenröschen, Eingr.	<i>Crataegus mono</i>		

weiterhin: heimische Obstbäume, Halb- oder Hochstamm

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1) Änderungsbeschlüsse:
  - am: 12.02.2003.....Nr.: 29/2003
  - am: 12.02.2003.....Nr.: 30/2003
  - am: 26.07.2005.....Nr.: 118/2005
- 2) Bekanntmachung:
  - am: 26.03.2003.....Nr.: 9
  - am: 03.08.2005.....Nr.: 30
- 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
  - vom: 13.10.2005.....bis: 15.11.2005.....
- 4) Bekanntmachung:
  - am: 12.10.2005.....Nr.: 39
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
  - vom: 29.05.2006.....bis: 30.06.2006.....
- 6) Bekanntmachung:
  - am: 17.05.2006.....Nr.: 17
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
  - am: 08.11.2006.....Nr.: 151/2006
- 8) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB:
  - am: 17.01.2007.....Nr.: 2
- 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.

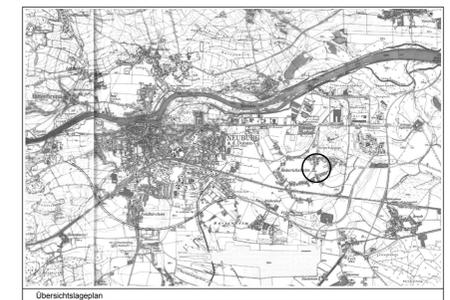
Neuburg an der Donau, 22.11.2006  
Stadt Neuburg an der Donau

Siegel

Dr. Gmeihling  
Oberbürgermeister

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungsplanänderung Nr. 6-04.2  
"Eichelgarten/Wiesenstraße"



Originalmaßstab : 1 : 1.000  
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	08/2005 Hartmann
Gezeichnet:	08/2005 Vogelsang
Geprüft:	08/2005 Reiff
Geändert:	04/2006 Hartmann/Vogelsang
Änderungen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1302/109, 1302/110 und 1316. Schaffung einer Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1316	

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

Neuburg an der Donau, 05.04.2006