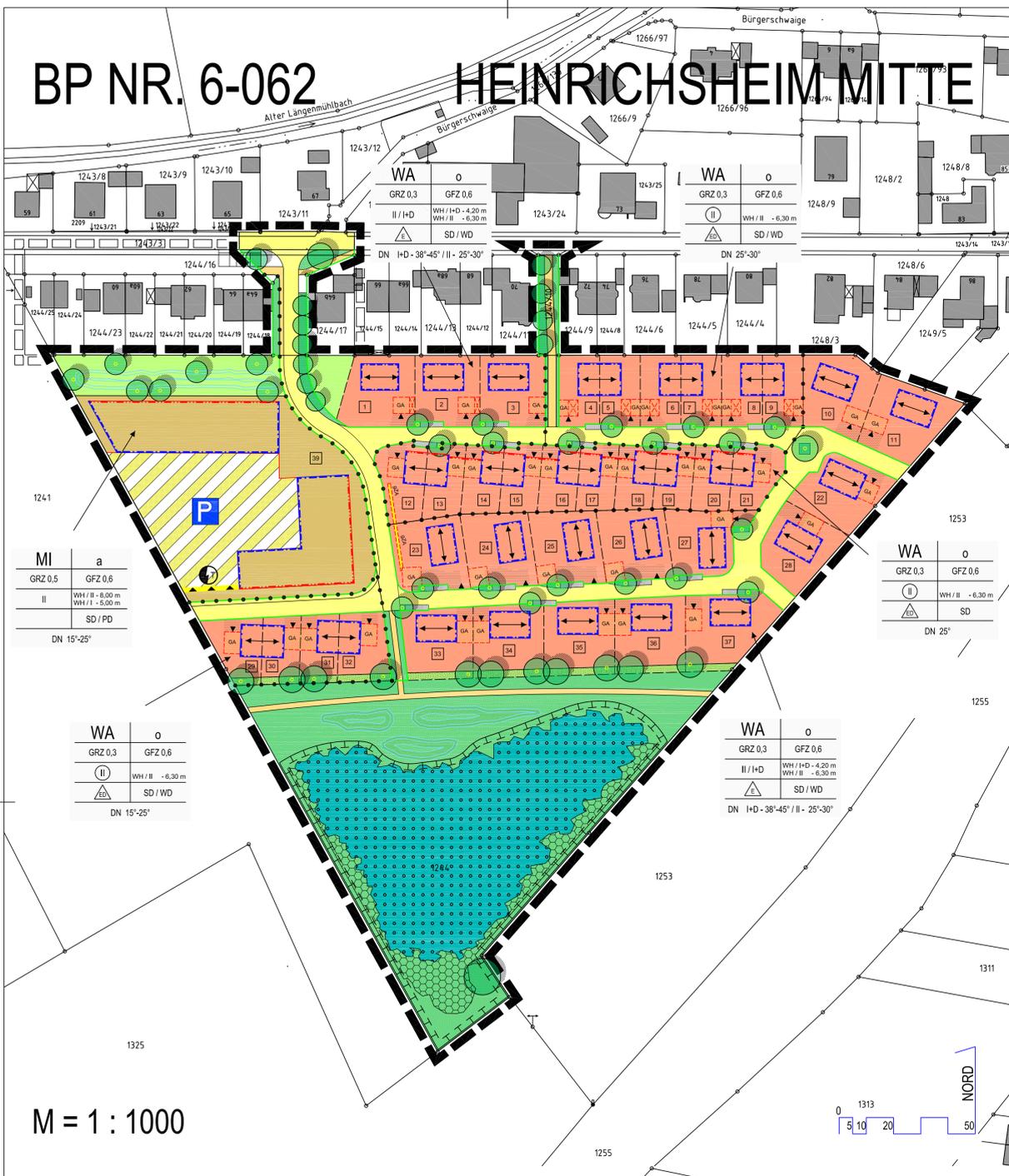


BP NR. 6-062

HEINRICHSHEIM MITTE



M = 1 : 1000

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 6-062 "Heinrichsheim-Mitte"

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 24.06.2004, (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), Art 91 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. v. 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 Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZ 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:

- Grenzen**
 - Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
 - Geltungsbereichsgrenze des Anschlussbebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung

- WA** 2.1 Allgemeines Wohngebiet
- MI** 2.2 Mischgebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ** 3.1 Grundflächenzahl
- GFZ** 3.2 Geschosflächenzahl
- Maximale Wandhöhe**
 - WH / I bei erdgeschossiger Bauweise
 - WH / I+D bei erdgeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß
 - WH / II bei zweigeschossiger Bauweise

Die Wandhöhe ist traufseitig von OK - EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
- Maximale Zahl der Vollgeschosse**
 - II zwei Vollgeschosse zwingend
 - II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
 - I+D ein Vollgeschos als Höchstmaß, das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschos im Sinne der Bauordnung werden



4. Bauweisen, -grenzen

- o** 4.1 offene Bauweise
Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO Untergeordnete Bauteile. Im Sinne der Bauordnung (Art. 6 Abs. 3 BayBO) werden auch außerhalb der Bauzüge zugelassen.
- a** 4.2 abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen größer und kleiner als 50 m zulässig
- △** 4.3 nur Einzelhäuser zulässig
- △** 4.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.5 Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. (d.h. je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit)
- 4.6 Baulinie Die Längen der Hauptbaukörper entlang der Baulinie können um max. 2,5 m verkürzt werden
- 4.7 Baugrenze

5. Gebäudegestaltung

- SD / WD** 5.1 Dachformen
bei I+D gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First
bei II gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First
- SD / PD** 5.2 Pult- und gleicheneigte Satteldächer mit mittigem First
- SD** 5.3 nur gleicheneigte Satteldächer mit mittigem First
- 5.4 Dachaufbauten: Bei I+D sind je Dachfläche max. 2 Dachgauben mit einer Breite von je max. 2,00 m und Zwerchgiebel mit einer Länge von max. 1/3 der gesamten Gebäudelänge zulässig. Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muß mindestens 1,50 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei II sind Dachaufbauten nicht zulässig. Dachanschnitte sind unzulässig.
- 5.5 Für die **Dacheindeckung** sind kleinformatige rote Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- DN** 5.6 Dachneigungen
- ←→** 5.7 Haupt-Firstrichtung
- 5.8 Doppelhäuser sind profillgleich mit gleicher Höhenlage und mit gleicher Putzstruktur, gleicher Dacheindeckung, sowie gleicher Fensterbauart auszuführen.
- 5.9 Die **Sockelhöhe** bezogen auf das Strassenniveau (am Eingangsbereich) bis OK EG - Rohfußboden darf max. 0,20 m betragen.

6. Garagen

- 6.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Stauräume vor Garagen oder Carports werden als Stellplatz angerechnet.
- 3** 6.2 Bauraum für Garagen / Carports mit Zufahrt. Stauraum teilweise verkürzt
- 6.3 Bauraum nur für Carports Entsprechend gekennzeichnete Flächen dürfen nur mit überdachten Stellplätzen ohne seitliche Umfassung (Carport) bebaut werden
- 6.4 Garagen sind mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude zu errichten
- 6.5 Grenzgaragen sind ausschließlich mit Satteldächern zu errichten
- 6.6 Die **Wandhöhe** der Garagen darf max. 3,00 m betragen
- 6.7 **Zusammengebaute Grenzgaragen** müssen gleiche First- und Traufhöhe, einheitlich gestaltete Vorderfronten und gleiches Einfahrtsniveau aufweisen

7. Einfriedungen / Geländegestaltung

- 30** 7.1 Flächen für geschlossene Zaunanlagen
Auf den Parzellen 12 und 23 dürfen innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen geschlossene Zaunanlagen errichtet werden. Die Zäune sind einheitlich aus Holz in Posten-Riegelbauweise mit Stülps- oder Deckelschallung, herzustellen. Die Höhe der Zäune darf max. 1,80 m betragen.
- 7.2 **Private Flächen mit einer Tiefe von weniger als 3,00 m zwischen Gebäude und Straßenraum bzw. Flächen zur Ortsrandeingeung** (s.a. Pkt. 11.1) dürfen nicht eingezäunt werden.
- 7.3 Straßenseitig sind nur **senkrechte Holzlatenzäune bzw. Zäune aus Metallstäben** (kein Metallgitter) ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Ansonsten sind auch Maschendrahtzäune ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. **Private Flächen mit einer Tiefe von weniger als 3,00 m zwischen Gebäude und Straßenraum**
- 7.4 **Geländeauffüllungen** sind nur straßenseitig bis max. Oberkante der angrenzenden fertigen Straßenhöhe zulässig. **Geländeabgrabungen** sind nicht zulässig.
- 7.5 **Stützmauern** sind nicht zulässig.

8. Grundwasserschutz

- 8.1 Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten. (z.B. wassergebundene Decken, Schotterterrassen, Rasensteine usw.) Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gem. Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.
- 8.2 Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern soweit es nicht in Regenwasserzisternen gesammelt wird. Hierbei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) mit den dazu eingeführten technischen Regeln (TREN GW) zu beachten.

9. Versorgungsanlagen und -leitungen sowie techn. Nebenanlagen

- ⦿** 9.1 Transformatorstandort für die Stadtwerke Neuburg. Der Trafostandort ist gestalterisch der Umgebungsbauweise anzupassen
- 9.2 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen
- 9.3 Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die von außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

10. Immissionsschutz

- ▲** 10.1 Flächen für Lärmschutzeinrichtungen
Im direkten Anschluss an das südliche Gebäude der Parzelle 39 ist eine 2,0 m hohe Schallschutzwand zu errichten.

- 10.2 Anlieferungen für Einrichtungen auf der Parzelle 39 dürfen zwischen 22 bis 6 Uhr (Nachtzeit TA Lärm) nicht erfolgen. In der Zeit von 6 bis 7 Uhr darf die Anlieferung durch max. einen Lkw bzw. in der übrigen Zeit durch max. 3 Lkws erfolgen. Bei- und Endladebereiche sind schallwirksam einzuhäuschen.
- 10.3 In die Nordfassaden der Gebäude auf den Parzellen 29 und 30 dürfen im 1. Obergeschoss für schützenswerte Räume im Sinne der DIN 4109 keine öffentbaren Fenster eingebaut werden.
- 10.4 Aufgrund der Lage in der Lärmschutzzone C₁ des Flugplatzes Neuburg / Zell sind bei der Gebäudeplanung die Schallschutzanforderungen des Flugplatzgesetzes zu berücksichtigen. Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschallschützmaß von mind. 40 dB aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

11. Grünordnung

- 11.1 **Private Grünfläche als Ortsrandeingeung**
Die zur Ortsrandeingeung festgesetzten privaten Flächen sind von Einzäunung freizuhalten. Mindestens ein Laubbaum (Art und Qualität siehe Anhang) ist gem. Planzeichen auf dieser Fläche zu pflanzen.
- 11.2 **Private Grünfläche**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum (Art und Qualität siehe Anhang) zu pflanzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
- 11.3 **Öffentliche Grünfläche**
- 11.4 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Ausgleichsfläche zur Anlage eines Wäldchens mit Waldsaum.
■ Waldfläche **■** Waldsaum
- 11.5 **Zu pflanzende Bäume (siehe Artenauswahlliste)**

12. Verkehrs- und Erschließungsflächen

- 12.1 **Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie**
- 12.2 **Stellplätze und Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum**
- 12.3 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** **P** Parkplatz
- 12.4 **Fußwege**

13. Sonstige Planzeichen

- 13.1 **Vorgeschlagene Grundstückstellung**
- 13.2 **Parzellennummer**
- 13.3 **Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung**
- 13.4 **Pflanzvorschlag**

B. Hinweise

Auf Grund 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 Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigbar.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden

Bodendenkmäler
Im Planungsgebiet werden nach Auswertung von Luftbildern (Luftbildnr. 7332/129-1 und 2) Bodendenkmäler (Körpergräber unbekannter Zeitstellung) vermutet. Bauantragsteller haben vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsschrittlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLD. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

C. Inkräfttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Landkreises Neuburg - Schrobenhausen und der Großen Kreisstadt Neuburg a.d. Donau in Kraft.

Neuburg an der Donau, 28.02.2007
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

Anhang

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

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

Verfahrensvermerke

- 1) Aufstellungsbeschuß
am: 25.01.2005 Nr. 17/2005
- 2) Bekanntmachung:
am: 23.03.2005 Nr. 12
- 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
vom: 15.12.2005 bis: 17.01.2006
- 4) Bekanntmachung:
am: 14.12.2005 Nr.: 47
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom: 13.07.2006 bis: 16.08.2006
- 6) Bekanntmachung:
am: 05.07.2006 Nr.: 23
- 6a) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB:
Bekanntmachung im Amtsblatt vom: 15.11.2006 Nr.: 38
Anhörungsfrist vom: 23.11.2006 bis: 08.12.2006
- 7) Satzungsbeschuß nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am: 12.12.2006 Nr. 141/2006
- 8) Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB:
am: 07.03.2007 Nr. 8
- 9) Der Bebauungsplan 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, 28.02.2007
Stadt Neuburg an der Donau

Siegel
Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

STADT NEUBURG AN DER DONAU

BP NR. 6-062 "HEINRICHSHEIM MITTE"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 31.05.2005
GEÄNDERT, DEN 21.03.2006
DEN 24.10.2006

Architektur
Bauingenieurwesen
Vermessungswesen
Erschließungssträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de