



Anschluss
"Innenbereichssatzung"

WA	o
GRZ 0,4	E+D
WH 4,60m	FH 9,50m
E	SD
DN 38-45°	

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 6-08

„Heinrichsheim-Ost“

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2009 (BGBl. I S. 2099), Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungs- und Vorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 26.07.1997 (GVBl. I S. 344, BayRS 2020-1-1-1), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 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. 56) folgende

- A. Festsetzungen:**
- Grenzen**
 - 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
 - 1.2 Geltungsbereichsgrenze der angrenzenden Innenbereichssatzung
 - Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Höchstgrenze.
 - 3.2 Maximale Wandhöhe über der Geländeoberkante
 - 3.3 Maximale Firsthöhe über der Geländeoberkante
 - 3.4 Maximale Zahl der Vollgeschosse
 - Bauweise, -linien, -grenzen**
 - 4.1 Offene Bauweise
Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.
 - 4.2 Nur Einzelhäuser zulässig
 - 4.3 Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
 - 4.4 Baugrenze
 - Gebäudegestaltung**
 - 5.1 Als Dachformen sind für Haupt-, Nebengebäude und Garagen entsprechend der Nutzungsschablone Satteldächer erlaubt.
 - 5.2 Dachaufbauten sind nur als Schlegel- oder Giebelgauben oder als Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und -öffnungen (außer Firstverglasung) einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Traufhöhe nicht überschreiten. Dachöffnungen sind nur als Liegefenster oder Firstverglasung zulässig. Dachanschnitte sind unzulässig.
 - 5.3 Für die Dacheindeckung sind kleinformige 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.
 - Garagen**
 - 6.1 Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze nachzuweisen. Stauräume vor Garagen oder Carports werden als Stellplatz angerechnet.
 - 6.2 Flächen für Garagen oder Stellplätze
 - 6.3 Zusammengehörige Grenzgaragen müssen gleiche First- und Traufhöhe, einheitlich gestaltete Vorderfronten und gleiches Einfahrtniveau aufweisen. Dachneigung bei Garagen: 35°
 - Einfriedigungen / Geländegestaltung**
 - 7.1 Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.
 - 7.2 Sie sind als durchlässige Zäune mit senkrechten Stäben herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
 - 7.3 Durchgehende Betonsockel sind – ausgenommen entlang der Heinrichsheimstraße – untersagt. Lediglich Punktfundamente für die Zaunstützen sind erlaubt.
 - 7.4 Das natürliche Geländeneiveau ist weitestgehend zu erhalten.
 - Grundwasserschutz**
 - 8.1 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sicherer Ausführung (wassergebundene Dämme, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen.
 - 8.2 Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück über Versickerungsanlagen in den Untergrund einzuleiten oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.
 - 8.3 Hausdrainagen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.
 - Grünordnung**
 - 9.1 Private Grünflächen als Ortsrandeingerünung
Der private Grünstreifen am Nord- und Oststrand der Siedlung ist je angefangene 20 Meter mit einem heimischen Laubbäum, sowie zwei Stück heimischen Laubsträuchern pro Laufmeter Abschnittfläche (Arten und Qualität siehe Anhang) zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
 - 9.2 Je angefangene 300 m² Baugrundstückfläche ist ein standortheimischer Laubbäum (sh. Artenauswahlliste im Anhang) auf dem Grundstück zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

- 9.3 Geländeveränderungen in den gekennzeichneten Grünflächen im Bereich Fl.Nr. 1273 und Fl.Nr. 1275 sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde zulässig.
- 9.4 Zu erhaltende Bäume

- 10. Immissionschutz**
- 10.1 Aufgrund der Lage in der Lärmschutzzone C₂ 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 folgende Werte aufweisen: in Lärmschutzbereich C₂ 35 dB
Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen (VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“).

- 11. Erschließungs- und Versorgungsflächen**
- 11.1 Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie
 - 11.2 Privater Straßenraum

- 12. Sonstige Planzeichen:**
- 12.1 Geplante Grundstücksgrenzen
- 13. Sonstiges:**

- 13.1 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.

- B. Hinweise:**
- Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DschG).
 - 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 bezogen auf den Startbahnbezugspunkt sind ohne, über 25,0 m bezogen auf den Startbahnbezugspunkt nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigbar. Der Startbahnbezugspunkt liegt bei 379,90 m ü NN. Vgl. dazu folgende Höhenangaben der Kanaldeckel Heinrichsheimstraße: Schacht 91123319 D= 378,75 m ü NN.
 - Es muss mit erhöhten Grundwasserständen gerechnet werden. Keller befinden sich im Grundwasserschwankungsbereich und sollen daher wasserdicht ausgeführt werden. Bei einem noch größeren (als 100-jährlichen) Hochwasserereignis oder beim Versagen der Hochwasserschutzanlagen muss mit einer Überflutung gerechnet werden. Daher sollen Heiztanks gegen Auftrieb gesichert werden. Tiefer liegende Öffnungen im Baukörper insbesondere Kellerabgänge und Lichtschächte sind vor Hochwasser zu schützen.
 - 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.
 - Die privaten Wohnwege sind nicht für das Befahren mit Müllautos geeignet. Zur Entleerung sind die Mülltonnen von öffentlichen Straßenraum aus zugänglich aufzustellen. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit sind geeignete Aufstellflächen auf den privaten Grundstücken zu schaffen.
 - Entwässerung:
Von den Anschlusskanälen zur öffentlichen Erschließung ist die private Erschließung in den Privatstrassen zu den jeweiligen Grundstücken zu verlegen. Jedes einzelne Grundstück muss für die Schmutzwasserentsorgung eigens angeschlossen werden und ist mit einem Revisionschacht zu erschließen.
An den Regenwasserkanal darf nur die Straßentwässerung angeschlossen werden. Oberflächenwasser von den Hof- und Fahrflächen ist über die belebte Bodenzone, Oberflächenwasser von den Dachflächen ist ebenfalls auf den Privatgrundstücken zu versickern.
Bezüglich der Ausführung des Erschließungskanal sind folgende Punkte zu beachten bzw. zu erbringen:
- Vor Baubeginn ist der Stadt Neuburg, Amt 700, ein Ausführungsplan zur Genehmigung vorzulegen.
- Die Hauptkanäle sollen für Schmutzwasser in Steinzeug und für Regenwasser in Beton ausgeführt werden.
- Die Schmutzwasserhausanschlussleitungen sind in DN 150 Steinzeugrohr und die Hausanschlusschächte in DN 1000 Beton auszuführen.
- Der Baubeginn ist der Stadt Neuburg, Amt 700, anzuzeigen.
- Der Stadt Neuburg ist jederzeit Zugang zur Baustelle zu gewähren.
- Nach Fertigstellung ist eine Abnahme bei der Stadt Neuburg, Amt 700, zu beantragen; hierzu ist eine TV-Untersuchung und Dichtheitsprüfung vorzulegen.
- Die Erschließung ist nach den derzeitigen Regeln der Technik und Vorschriften zu errichten.

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, ...15.09.2011...
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeihling
Oberbürgermeister

ANHANG

Artenauswahlliste standortgerechter heimischer Laubgehölze
Qualität allgemein: Mindest-Stammumfang: 10 cm, mind. 3 x verpflanzt.
Qualität Ortsrandgrün: Bäume: H: 3 x v, m B, SH: 12/14 cm
Sträucher: v, Str: 60-100 cm

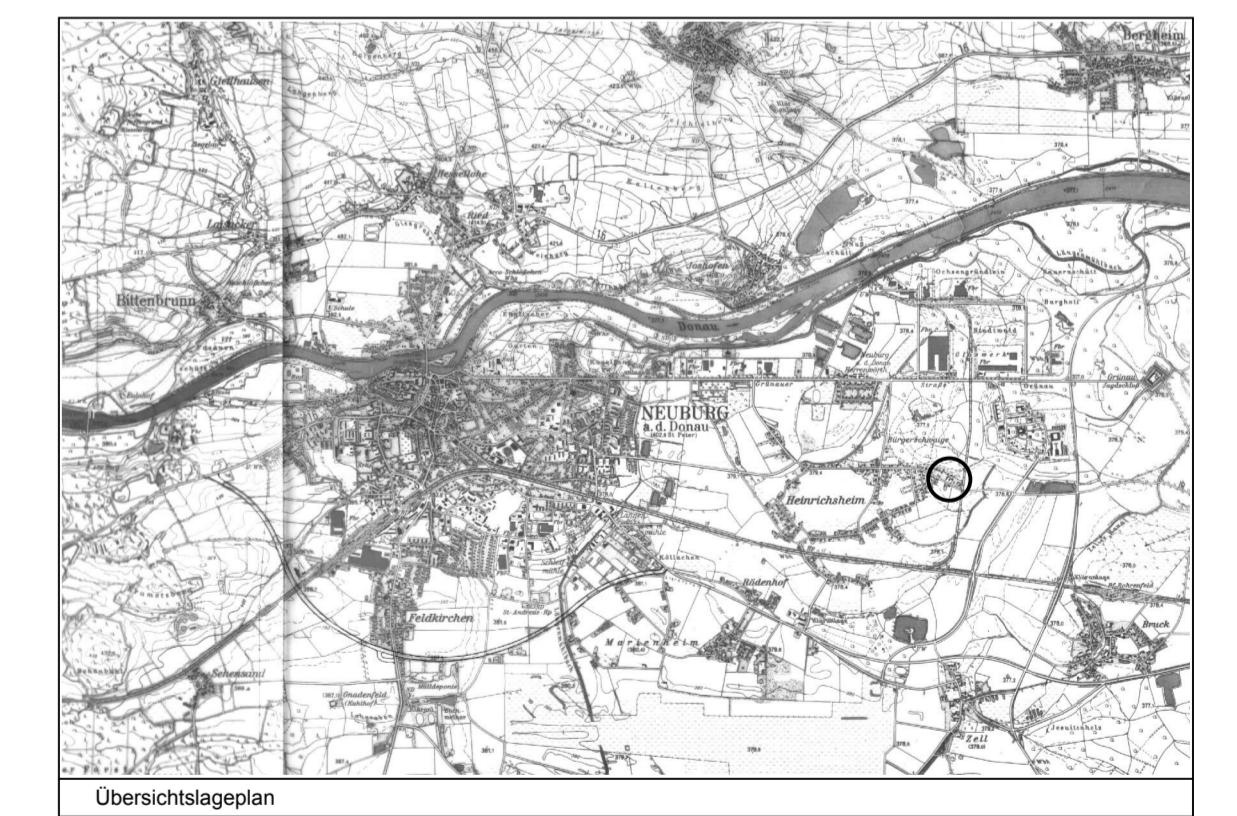
Alhorn, Berg-	Acer pseudoplatanus	Holunder, Schwarzer	Sambucus nigra
Alhorn, Feld-	Acer campestre	Kirsche, Trauben-	Prunus padus
Alhorn, Spitz-	Acer platanoides	Kornelrösche	Cornus mas
Buche, Spitz-	Fagus sylvatica	Rose, Feld-	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia	Rose, Hunds-	Rosa canina
Eiche, Stiel-	Quercus robur	Schlehe	Prunus spinosa
Eiche, Schwarz-	Alnus glutinosa	Walnuss	Juglans regia
Eiche, Gemeine	Fraxinus excelsior	Weißdorn, Eingr.	Crataegus mono
Hartweigel, Roter	Cornus sanguinea		

weiterhin: heimische Obstbäume, Halb- oder Hochstamm

- VERFAHRENSVERMERKE:**
- Aufstellungsbeschluss:
am: ...30.01.2007... Nr.: ...3/2007...
 - Bekanntmachung:
am: ...07.02.2007... Nr.: ...5...
 - Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
vom: ...10.04.2008... bis: ...13.05.2008...
 - Bekanntmachung:
am: ...09.04.2008... Nr.: ...16...
 - Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
vom: ...28.07.2011... bis: ...31.08.2011...
 - Bekanntmachung:
am: ...20.07.2011... Nr.: ...27...
 - Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am: ...14.09.2011... Nr.: ...168/2011...
 - Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB:
am: ...28.09.2011... Nr.: ...32...
 - 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, ...15.09.2011...
Stadt Neuburg an der Donau
Siegel
Dr. Gmeihling
Oberbürgermeister

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 6-08 „Heinrichsheim-Ost“



Originalmaßstab : 1 : 500
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte (Stand: Mai 2011)

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	02/2008 Hartmann
Gemacht:	02/2008 Vogeltang
Gedruckt:	02/2008 Hartmann
Geändert:	02/2011 Hölzl / Balleis, 08/2011 Hölzl / Balleis

Neuburg an der Donau, 14.09.2011
Dr. Gmeihling
Oberbürgermeister

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 6-08 „Heinrichsheim-Ost“

M 1:500