

Neben den Festsetzungen durch Planzeichen gelten folgende

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:

- 1.1 Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet WA (BauNVO § 4) festgesetzt.
- 1.2 Im gesamten Planungsgebiet gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO (Fassung in der Bekanntmachung vom 18.04.1994) und die Festsetzungen der BayBO bezüglich des Brandschutzes.
- 1.3 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser entsprechend der Plandarstellung zulässig. Je DHH ist nur eine Wohneinheit zulässig. In EHs sind max. 2 Wohneinheiten erlaubt.
- 1.4 Maximale Wandhöhe für Satteldächer: 4.20 m
Maximale Firsthöhe für Satteldächer: 8,50 m

Maximale Wandhöhe Pultdach-Traufseite: 5.30 m
Maximale Wandhöhe Pultdach-Firstseite: 8.50 m

(Wandhöhe= nat. Gok bis Schnittkante Dachhaut)

2. Gestaltung:

- 2.1 **Dachform:** Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Sattel- oder Pultdächer zulässig.
- 2.2 **Dachaufbauten** sind nur als Schleppe- oder Giebelgauben oder als Zwerchgiebel zulässig. **Dacheinschnitte** sind unzulässig.

3. Einfriedungen:

- 3.1 **Alle Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten:**
Die straßen- und ortsrandsseitige Grundstückseinfriedung ist als offener, einfacher Staketten-Holzzaun mit **max. 1.20 m Höhe** zu errichten.
Zwischen den Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune bis 1.20 m Höhe zulässig.
- 3.2 **Durchgehende Betonsockel sind untersagt.** Lediglich punktuelle Fundamente für tragende Pfosten der Einfriedungen sind erlaubt.
- 3.3 **Einfriedungen im Vorgartenbereich an der Heinrichsheim-Straße sind unzulässig.**

4. Garagen/ Stellplätze :

- 4.1 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten. Stauräume vor Garagen oder Carports werden angerechnet.
- 4.2 Aneinandergebaute Grenzgaragen haben die gleiche First- und Traufhöhe aufzuweisen.

- 4.3 Garagen können maximal die im Plan dargestellte Grundfläche einnehmen.
- 4.4 Die Lage von Garagen und Stellplätzen ist im Plan dargestellt.
- 4.5 Die maximale Firsthöhe der Garagen beträgt 5,50 m.

5. Lärmschutz :

Das Baugebiet befindet sich zum Teil in Lärmschutzzone C_i bzw. C_a.
 Das erforderliche bewertete Bauschalldämm-Maß R_w der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muß mindestens folgende Werte aufweisen:
 in Lärmschutzbereich C_i 40 dB.
 in Lärmschutzbereich C_a 35 dB

6. Geländeoberfläche :

Die natürliche Geländeoberfläche darf bis zu der im Plan dargestellten **Auffüllungsgrenze** maximal bis auf das Niveau der Straße aufgefüllt werden (ggf. Genehmigung durch die Stadt Neuburg erforderlich!).
 Am südlichen Grundstücksrand der südlichen Bauzeile muß das natürliche Geländeneiveau erreicht sein. **Stützmauern etc. sind unzulässig. (Siehe auch Betonsockel, 3.2 Einfriedungen)**

7. Grundwasserschutz :

Sämtliche Bodenbefestigungen auf den privaten Baugrundstücken sind in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen) herzustellen.

8. Grünordnung :

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum aus der Artenauswahlliste im Anhang zu pflanzen und zu erhalten.

Artenauswahlliste:

Qualität :Mindest-Stammumfang: 16 cm, mind. 3 x verpflanzt.
 (Anm.: Qualität und Artenauswahl sind auch für die öffentlich zu erstellenden Pflanzungen verbindlich.)

Artenauswahl :

Ahorn, Spitz-	<i>Acer platanoides</i>	Kirsche, Vogel-	<i>Prunus avium</i>
Ahorn, Berg-	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Linde, Winter-	<i>Tilia cordata</i>
Ahorn, Feld-	<i>Acer campestre</i>	Ulme, Feld-	<i>Ulmus carpinifolia</i>
Birke, Hänge-	<i>Betula pendula</i>	Ulme, Flatter-	<i>Ulmus laevis</i>
Buche, Röt-	<i>Fagus sylvatica</i>	Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Weißdorn, Eingriffel.	<i>Crataegus mono..</i>
Eiche, Stiel-	<i>Quercus robur</i>	Weide, Asch-	<i>Salix cinerea</i>
Erle, Grau-	<i>Alnus incana</i>	Weide, Sal-	<i>Salix caprea</i>
Erle, Schwarz-	<i>Alnus glutinosa</i>	Weide, Silber-	<i>Salix alba</i>
Esche, Gemeine	<i>Fraxinus excelsior</i>		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		
Kirsche, Trauben-	<i>Prunus padus</i>		

weiterhin: heimische Obstbäume Halb- oder Hochstamm

Hinweis

Die Bestimmungen des Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind zu beachten!