

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN/
ZEICHENERKLÄRUNG**

- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- GA** Garage oder Carport
- St** Stellplatz
- GA/St** Garage, Carport oder Stellplatz
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Grenze der Einfriedung (wo sie von der Grundstücksgrenze abweicht)
- Eingangsbereich
- Durchgangsbereich
- zu pflanzender Laubbaum/ Strauch (siehe Artenauswahlliste)
- Grenze des öffentlichen Straßenraums
- öffentlicher Stellplatz

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 Planungsbereich 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. Statt eines Doppelhauses kann auch ein Einzelhaus erstellt werden. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig. In Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten erlaubt.
 - 1.4 Maximale Wandhöhe: 4,20 m
Maximale Firsthöhe: 8,70 m
(Wandhöhe = nat. GOK bis Schnittkante Dachhaut)
- 2. Gestaltung:**
 - 2.1 Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
 - 2.2 Dachaufbauten sind nur als Schlep- oder Giebelgauben oder als Zwerchgiebel zulässig. Ihr First muß mindestens 1 m unterhalb des Hauptfirstes bleiben. Liegefenster sind zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - 2.3 Die zulässige Hauptfirstrichtung ist aus dem Plan ersichtlich.
 - 2.4 Die Breite aller Dachaufbauten einer Dachseite darf insgesamt 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.
- 3. Einfriedungen:**
 - 3.1 Alle Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten. Die zur Straße gerichtete und die ortsrandsseitige Grundstückseinfriedung sind als offener, einfacher Staketen-Holzzaun mit max. 1,20 m Höhe zu errichten. Zwischen den Baugrundstücken und bei der zurückgesetzten Einfriedung der nördlichen Bauzeile sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zulässig.
 - 3.2 Durchgehende Betonsöckel sind untersagt. Lediglich punktuelle Fundamente für tragende Pfosten der Einfriedungen sind erlaubt.
 - 3.3 Garagen-/Carport-Vorplätze (Stellplätze, Stauräume) dürfen nicht abgezäunt werden.
 - 3.4 Bei der nördlichen Bauzeile ist die Einfriedung entlang der Straße nur in einem Abstand von 6 m gemäß der Plandarstellung zulässig.
- 4. Garagen/ Stellplätze:**
 - 4.1 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten. Stauräume vor Garagen oder Carports werden angerechnet.
 - 4.2 Aneinandergebauete Grenzgaragen/ Carports haben die gleiche First- und Traufhöhe aufzuweisen.
 - 4.3 Die maximale Firsthöhe der Garagen/ Carports beträgt 5,50 m.
 - 4.4 Garagen/Carports und Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

- 5. Lärmschutz:**

Das Baugebiet befindet sich in Lärmschutzzone C.
Das erforderliche bewertete Bauschalldämm-Maß R'w der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muß mindestens 40 dB aufweisen.
- 6. Geländeoberfläche:**

Die natürliche Geländeoberfläche darf nicht grundsätzlich verändert werden. Auffüllungen sind maximal bis auf das Niveau der Straße zulässig.
- 7. Grundwasserschutz:**
 - 7.1 Sämtliche Bodenbefestigungen auf den privaten Baugrundstücken (Stellplätze, Wege...) sind in sicherer Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen) herzustellen.
 - 7.2 Das verschmutzte Regenwasser von Dach- und Hofflächen ist auf dem Baugrundstück zu versickern oder der Regenwassernutzung.
- 8. Grünordnung:**
 - 8.1 Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum/ Strauch aus der Artenauswahlliste im Anhang zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die lagemäßig festgelegten Bäume der Plandarstellung werden dabei dem jeweiligen Baugrundstück angerechnet.
 - 8.2 Die in den nicht eingefriedeten Vorgärten zu pflanzenden Bäume sind lagemäßig entsprechend der Plandarstellung zu setzen. Die Art ist der Artenauswahlliste zu entnehmen. Die Abweichung der Baumstandorte von den Regelungen des AGBGB sind dabei vom jeweiligen Nachbarn zu dulden. Massive Eingriffe in den natürlichen Wuchs (z.B. einseitiges Kappen der Krone) sind unzulässig.

Artenauswahlliste

Qualität : Bäume => Mindest-Stammumfang: 16 cm, mind. 3 x verpflanzt.

Artenauswahl:	<i>Acer platanoides</i>	Kirsche, Vogel-Linde, Winter-Pfaffenhütchen	<i>Prunus avium</i>
	<i>Acer pseudoplatanus</i>		<i>Tilia cordata</i>
	<i>Acer campestre</i>		<i>Euonymus europ.</i>
	<i>Betula pendula</i>	Rotkastanie	<i>Aesculus hippocast.</i>
	<i>Fagus sylvatica</i>	Ulm, Feld-Ulm, Flatter-Walnuß	<i>Ulmus carpiniifolia</i>
	<i>Sorbus aucuparia</i>		<i>Ulmus laevis</i>
	<i>Quercus robur</i>		<i>Juglans regia</i>
	<i>Alnus incana</i>	Weide, Asch-Weide, Sal-Weide, Silber-Weißdorn	<i>Salix cinerea</i>
	<i>Alnus glutinosa</i>		<i>Salix caprea</i>
	<i>Fraxinus excelsior</i>		<i>Salix alba</i>
	<i>Frangula alnus</i>		<i>Crataegus monog.</i>
	<i>Carpinus betulus</i>		
	<i>Hasel, Gewöhnl.</i>		
	<i>Holunder, Schwarzer</i>		
	<i>Sambucus nigra</i>		
	<i>Kirsche, Trauben-</i>		
	<i>Prunus padus</i>		

weiterhin: alle heimischen Obstbäume Halb-oder Hochstamm

ausgehändigt an:

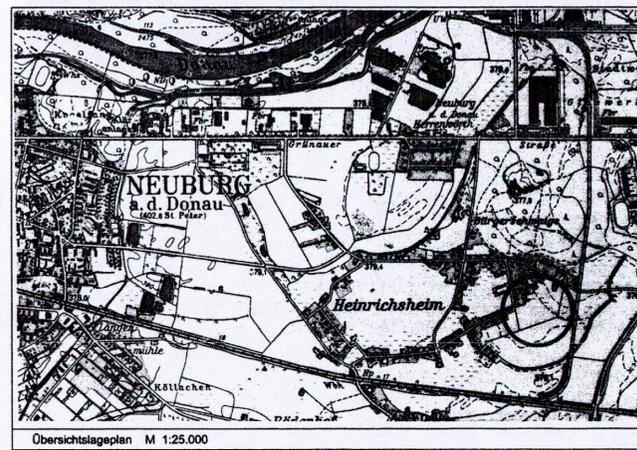
- o H. Schneider (09.06.2000) u. vorbehaltlich der Zustimmung des BAS unverbindlicher Vor-entwurf
- o H. Reim (09.06.2000)
- o H. Stemmer (14.06.2000)
- o H. Langner (20.02.2001) gebilligter Plan v. BAS (= Fassung v. 29.05.2000)

mit dem Zusatz versehen: "09.06.2000 SA 603"

Stadt Neuburg a. d. Donau

**Bebauungsplan zum städtebaulichen Vertrag/
zu den Kaufverträgen der städtischen Grundstücke**

im Baugebiet "SCHULSTRASSE OST"



Originalmaßstab : 1 : 500
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	05/2000 Huis
Gezeichnet:	05/2000 Vogelsang
Geprüft:	05/2000 Huis
Geändert:	

Huis
Dipl. Geogr. Huis

Neuburg a. d. Donau, 29.05.2000

Herrn Langner noch ein Fotokopierplaster ausgehändigt am 11.09.01