

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 7-05 "Joshofen - Nußschütt"

M = 1:1000

Nr. 7-05
„Joshofen - Nußschütt“

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. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 554) und Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) und § 13a BauGB vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. 2012 S. 368), Art 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007, S. 588 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2014 (GVBl. Nr. 19, S. 478), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baukennlinie und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), folgende Satzung:

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
- 1.2 Geltungsbereichsgrenzen anliegender Bebauungspläne

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet
- 2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ 0,35)
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Höchstgrenze. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig. Stellplätze und Stauräume werden nur zu 50 % auf die GRZ angerechnet, da diese mit sicherfähigen Belägen herzustellen sind.
- 3.2 Maximale Wandhöhe
Westlicher Bereich – Parzellen 5-10:
Der Bezugspunkt zur Messung der Wandhöhe wird je Parzelle mit Höhenangaben u. NN festgelegt. Die Lage des Bezugspunktes und die Höhenangaben sind im Bebauungsplan dargestellt.
Maximale Wandhöhe 5,80 m
Ostlicher Bereich – Parzellen 1-4 und 11-22:
Der Bezugspunkt für die Messung der Wandhöhe wird mit 379,50 m ü. NN festgelegt.
Maximale Wandhöhe E+H = 6,50 m / E+D = 4,30 m
Westlicher Bereich – Parzellen 5-10:
Der Bezugspunkt zur Messung der Wandhöhe wird je Parzelle mit Höhenangaben u. NN festgelegt. Die Lage des Bezugspunktes und die Höhenangaben sind im Bebauungsplan dargestellt.
Maximale Wandhöhe 5,80 m
Ostlicher Bereich – Parzellen 1-4 und 11-22:
Der Bezugspunkt für die Messung der Wandhöhe wird mit 379,50 m ü. NN festgelegt.
Maximale Wandhöhe 5,80 m
- 3.3 Maximale Firsthöhe:
Westlicher Bereich – Parzellen 5-10:
Der Bezugspunkt zur Messung der Firsthöhe wird je Parzelle mit Höhenangaben u. NN festgelegt. Die Lage des Bezugspunktes und die Höhenangaben sind im Bebauungsplan dargestellt.
Maximale Firsthöhe 8,50 m
Ostlicher Bereich – Parzellen 1-4 und 11-22:
Der Bezugspunkt für die Messung der Firsthöhe wird mit 379,50 m ü. NN festgelegt.
Maximale Firsthöhe 9,30 m

4. Bauweise, -linien, -grenzen

- 4.1 Offene Bauweise
Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.
- 4.2 Nur Einzelhäuser zulässig
Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 4.3 Baugrenze

5. Verkehrsflächen

- 5.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Geh- und Radweg bzw. Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parken
- 5.3 Bereich für Ein- und Ausfahrten

6. Grünordnung

- 6.1 Öffentliche Grünfläche
- 6.2 Private Grünfläche
- 6.3 Baum zu pflanzen

6.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Eine Streuobstwiese ist herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Pflegemaßnahmen sind regelmäßig durchzuführen. Der genaue Standort der Sorten muss für die Sortensicherung dokumentiert werden. Auf einen ausreichenden Abstand zur Straße (5 m) ist zu achten.

Vorgeschriebene Arten:
Grahams Jubiläum
Kaiser Wilhelm
Jakob Fischer
Roter Eisapfel
Prinzenapfel

Die Blumenwiese ist mit einer autochtonen Saatgutmischung mit 50% Blumen und mit 50% Gräser anzulegen.
Die bestehende private Grünfläche mit Baum- und Strauchbestand auf Fl. Nr. 79 wird in der Planung ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, um den Erhalt der Baumbestände zu sichern. Die Fläche kann jedoch aufgrund ihrer bestehenden hohen Wertigkeit nicht auf den Ausgleich angerechnet werden.

6.5 Je angefangene 350 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

7. Dachformen

- 7.1 Als Dachformen sind **Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Zeltedächer (ZD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD)** erlaubt.
- 7.2 **Dachneigung:**
SD, WD (E+D): 38°-45°
SD, WD (E+D) Bereich Westen (Parzellen 5,6,7,8,9,10): 25°-45°
SD, WD, ZD (E+D): 18°-22°
PD/FD: 0°-12°
- 7.3 **Dachaufbauten** sind nur für Sattel- oder Walmdächer ab einer Dachneigung von 38° als Schiepp- oder Giebelgauben zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Firstlänge nicht überschreiten. Sämtliche Gauben eines Gebäudes haben eine einheitliche Form aufzuweisen. Dachöffnungen sind nur als Lagetaster oder Firstverglasung zulässig, Dachanschnitte sind unzulässig.
- 7.4 **Haupt-Firstrichtung**

8. Garagen und Stellplätze

- 8.1 **Flächen für Garagen und Stellplätze**
Garagen und senkrechte Bauteile von Carports müssen mindestens 1,0 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.
- 8.2 **Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze nachzuweisen.**
Stauräume vor Garagen oder Carports werden als Stellplatz angerechnet.
- 8.3 Stellplätze/Stauräume sind in **sicherfähiger Ausführung** herzustellen.
- 8.4 Westlicher Bereich (Parzellen 5-10) Garagenzufahrt mit maximaler Neigung von 10% zulässig.

9. Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungen dürfen eine **Gesamthöhe** von 1,80 m nicht überschreiten.
- 9.2 Durchgehende Betonsockel sind untersagt. Lediglich Punktfundamente für die Zaunstützen sind erlaubt.
- 9.3 Maschendrahtzäune sind als Einfriedung an der zur Straße gelegenen Grundstücksgrenze unzulässig.

10. Geländegestaltung

- 10.1 **Geländeauffüllungen:** Für den östlichen Bereich (Parzellen 1-4 und 11-22) wird festgesetzt, dass das Gelände in diesem Bereich auf 379,50 m ü. NN aufgeführt werden muss. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Straße nächstgelegenen Wohngebäudesiten muss das Gelände bis Oberkante Straße angeglichen werden.
Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bspw. Aushubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann. Auf den ortsrandsseitigen Grundstücken muss das Gelände an der Grundstücksgrenze zum Ortsrand das ursprüngliche Gelände erreicht haben.
Geländeabgrabungen dürfen nur bis maximal auf Höhe der nächstgelegenen Straßenebene erfolgen und nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der zur Straße nächstgelegenen Wohngebäudesiten.
Stützmauern werden bis 1,00 m Höhe zugelassen.

11. Grundwasserschutz

- 11.1 **Sämtliche Bodenbefestigungen** – auch Stellplatzflächen – sind in **sicherfähiger Ausführung** (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rassenfugen, usw.) herzustellen.
- 11.2 Das auf **Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser** ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.
- 11.3 Hausdrainagen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

12. Sonstiges

- 12.1 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
- 12.2 **Sichtdreiecke**
Dichtere Vegetation, Einfriedungen jeder Art oder sonstige sichtbehindernde Anlagen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 12.3 **Femmeldetechnische Anlagen sind ausgeschlossen.**
- 12.4 **Werbeanlagen** (auch < 1 m²) sind aufgrund der Ortsrandlage genehmigungspflichtig.
- 12.5 **Versorgungsleitungen sind unterirdisch** zu verlegen.

B. Hinweise:

- 1. **Bodendenkmalpflege**
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmaler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 2. **Hangwasser**
Durch Hangwasserabfluss aus dem nördlichen Bereich kann es zu Überflutungen kommen. Tiefliegende Gebäudeteile und Öffnungen sind entsprechend zu schützen. Der Hangwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.
- 3. **Grenzabstände**
Es sind die erforderlichen Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen gem. Art. 48 ABGB einzuhalten.
- 4. **Vermeidung der Gefährdung geschützter Tier- und Pflanzenarten**
Es sind die erforderlichen Maßnahmen als Vorkehrungen zu treffen.
1) Bauzeitliche Sicherung des Zauneidechsen-Lebensraumes durch einen Bauzaun im Fuß der Böschung
2) Anbringung eines Reptilienschutzzaunes am Bauzaun entlang des Böschungsfußes
3) Verwendung von LED-Leuchten für öffentliche Beleuchtungseinrichtungen zur Minimierung der Anlockwirkung auf Insekten.
4) Entfernung der Holzreste außerhalb der Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September) im Zeitraum Oktober bis Februar.

C. Anhang

Artenauswahlliste der zu pflanzenden Bäume und Sträucher

- 1) **Bäume: 3 x verpfl., STU 14/16 cm m. DB**
Feldahorn Acer campestre
Spitzahorn Acer platanoides
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Hängebirke Betula pendula
Hainbuche Carpinus betulus
Walnuß Juglans regia
Pappel, Zitter- Populus tremula
Prunus avium Prunus avium
Stieleiche Quercus robur
Gemeine Eberesche Sorbus aucuparia
Spierling Sorbus domestica
Eisbeere Sorbus torminalis
Winterlinde Tilia cordata
Flatterulme Ulmus laevis
- 2) **Obstbäume: Hochstämme, regionaltypische Sorten**
- 3) **Sträucher: 2 x versch., 60 - 100 cm**
Kornelkirsche Cornus mas
Waldhasel Corylus avellana
Weißdorn Crataegus monogyna
Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Schlehe Prunus spinosa
Hundsrose Rosa canina
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Salweide Salix caprea
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

Artenauswahlliste zu pflanzenden Bäume entlang der Straße

- Bäume: 3 x verpfl., STU 16/18 cm m. DB**
Feldahorn Acer campestre
Traubenkirsche Prunus padus
Robinie Robinia pseudoacacia „Semper florens“
Winterlinde Tilia cordata „Erecta“

D. Inkräfttreten:

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, 27.03.2019
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeihling
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

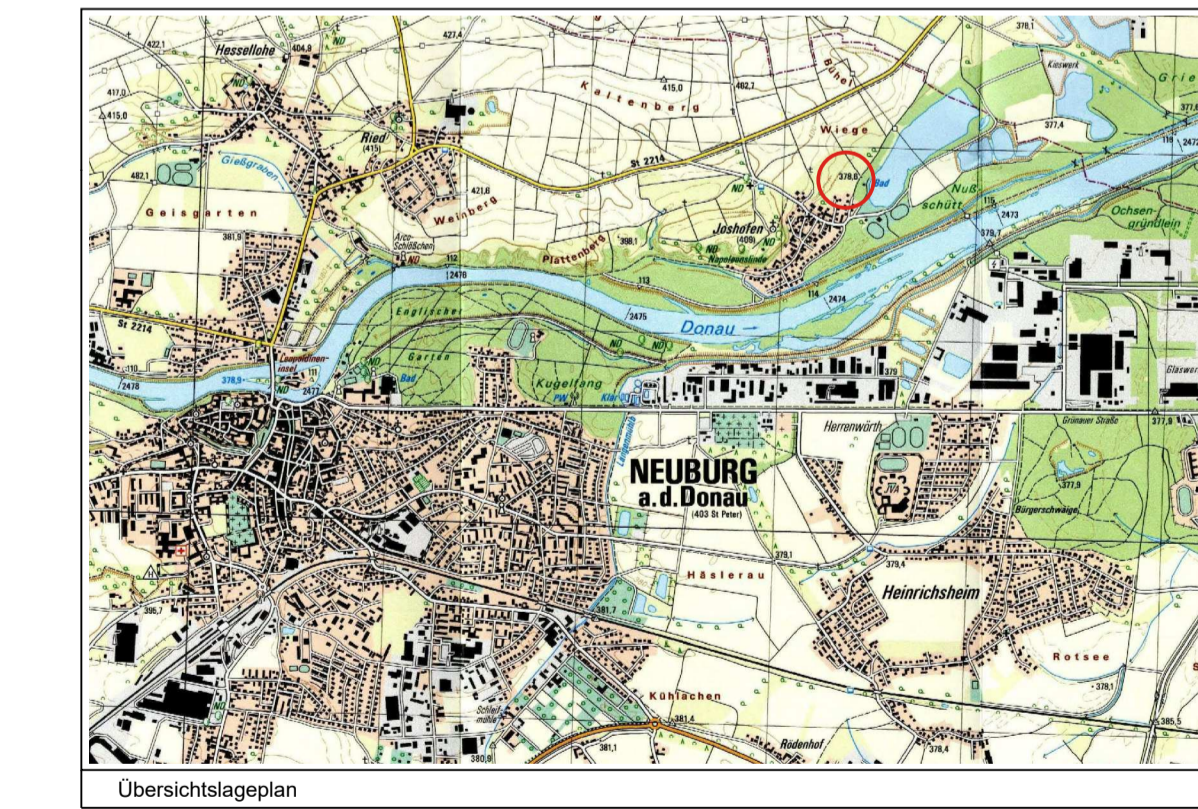
- 1) Aufstellungsbeschluss:
am: 04.05.2011 Nr.: 75/2011
am: 14.09.2011 Nr.: 169/2011 (Erweiterung Geltungsbereich)
am: 14.01.2015 Nr.: 4/2015 (Erweiterung Geltungsbereich)
am: 16.09.2015 Nr.: 152/2015 (Änderung Geltungsbereich)
- 2) Bekanntmachung im Amtsblatt:
am: 07.10.2015 Nr.: 35
- 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
vom: 29.10.2015 bis: 01.12.2015
- 4) Bekanntmachung im Amtsblatt:
am: 28.10.2015 Nr.: 37
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
vom: 21.06.2018 bis: 27.07.2018
- 6) Bekanntmachung im Amtsblatt:
am: 13.06.2018 Nr.: 20
- 6a) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:
vom: 18.10.2018 bis: 13.11.2018
- 6b) Bekanntmachung im Amtsblatt:
am: 10.10.2018 Nr.: 36
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am: 28.11.2018 Nr.: 212/2018
- 8) Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt:
am: 03.04.2019 Nr.: ...
- 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, 27.03.2019
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeihling
Oberbürgermeister

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 7-05
"Joshofen - Nußschütt"



Originalmaßstab: 1 : 500
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	05/2018 Riek; 09/2018 Riek
Gezeichnet:	05/2018 Jozovic; 09/2018 Jozovic
Gepflicht:	
Geändert:	