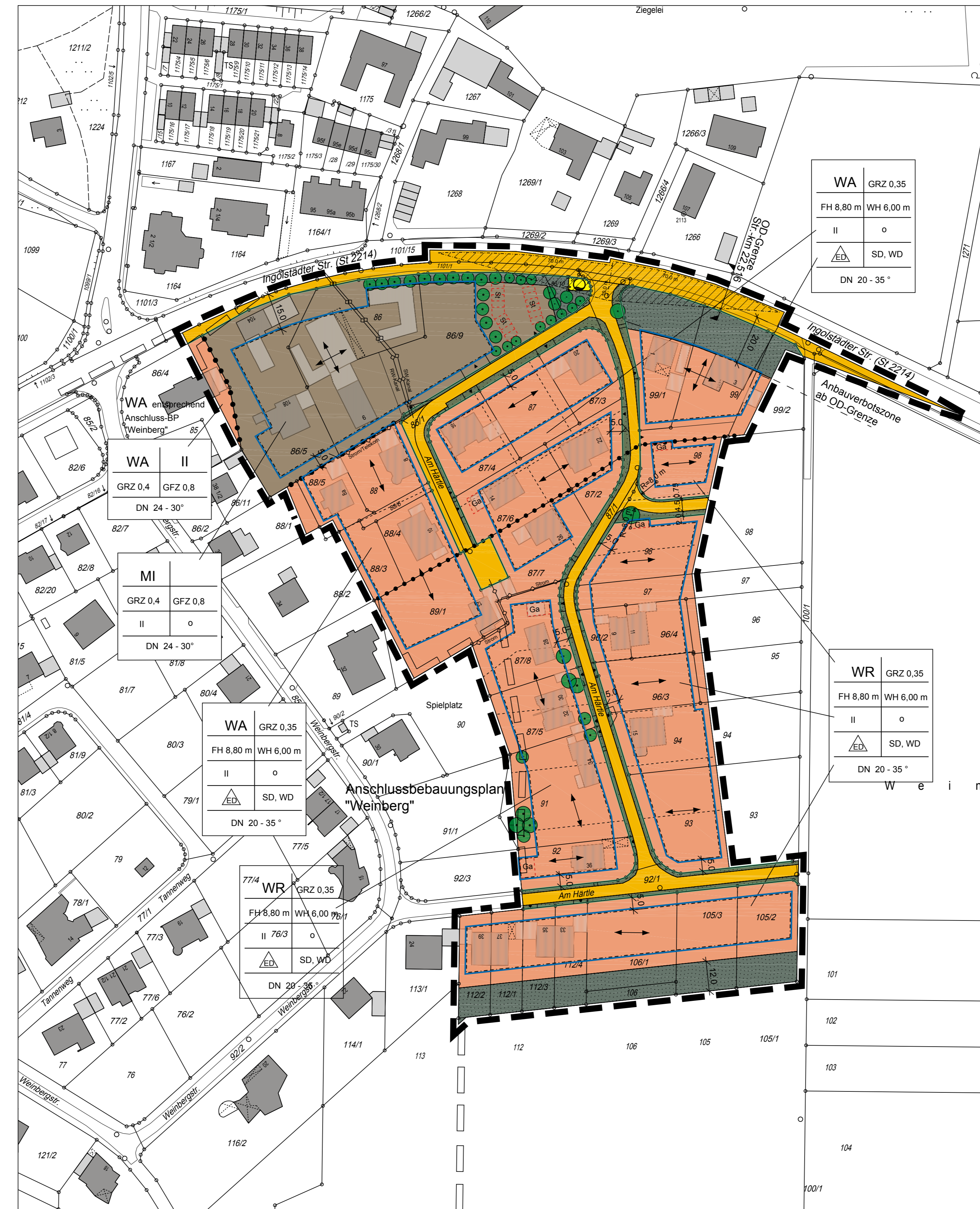


Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 8-06.7 "Weingarten" vom 13.06.2003



Bebauungsplanänderung Nr. 8-06.8 "Weingarten"

**Bebauungsplan-Änderung und Grünordnungsplan**

Nr. 8 – 06.8

**"Weingarten"**

Die Große Kreisstadt Neuburg an der 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 05.09.2006 (BGBl. I S. 2568), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 26.07.1997 (GVBl. S. 344, BayRS 2020-1-1), Art. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 16.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58) folgende Satzung:

**A. Festsetzungen:**

**1. Grenzen:**

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans
- 1.2 Grenze des Anschlussbebauungsplans
- 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**2. Art der baulichen Nutzung**

- WA 2.1 Allgemeines Wohngebiet
- WR 2.2 Reines Wohngebiet
- MI 2.3 Mischgebiet

**3. Maß der baulichen Nutzung**

- GRZ 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
- GFZ 3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- FH 3.3 Maximale Firsthöhe über der Geländeoberkante
- WH 3.4 Maximale Wandhöhe über der Geländeoberkante
- II 3.5 Maximale Zahl der Vollgeschosse

**4. Bauweise, -linien, -grenzen**

- O 4.1 Offene Bauweise
- ED 4.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.3 Es sind maximal 2, bei Doppelhäusern 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig.
- 4.4 Baugrenze
- 4.5 Baulinie

**5. Dächer**

- SD, WD 5.1 Als Dachformen sind für Haupt-, Nebengebäude und Garagen ausschließlich Sattel- und Walmdächer erlaubt.
- 5.2 Es sind maximal 2 Dachaufbauten pro Dachseite zulässig. Dachaufbauten sind nur als Schleppe- oder Giebelbauten oder als Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamthöhe von Dachaufbauten und -öffnungen (außer Firstverglasung) einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Firstlänge nicht überschreiten. Dachöffnungen sind nur als Liegefenster oder Firstverglasung zulässig. Dachanschnitte sind unzulässig.
- DN 5.3 Dachneigung
- 5.4 Haupt-Firstrichtung

**6. Garagen**

- 6.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Stauraume für Garagen oder Carports werden als Stellplatz angerechnet.
- 6.2 Flächen für Garagen oder Stellplätze
- 6.3 Grenzgaragen müssen gleiche First- und Traufhöhe, einheitlich gestaltete Vorderfronten und gleiches Einfahrtbau aufweisen. Zwischen Stauräumen an der Grundstücksgrenze ist ein Grünstreifen mit Bepflanzung (wahlweise: Stauden, Sträucher, Bäume) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Außerdem gilt: **Maximale Firsthöhe = 5,00 m**.

**7. Einfriedungen / Geländegestaltung**

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 7.2 Sie sind als durchlässige Holzläufe in Senkrechthaltung herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch **Raschneidbäume** zulässig.

- 7.3 Durchgehende Betonsäulen sind untersagt. Lediglich Punktfundamente für die Säulenstützen sind erlaubt.
- 7.4 Das natürliche Geländeebeniveau ist grundsätzlich zu erhalten.

**8. Grundwasserschutz**

- 8.1 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in **sickerfähiger Ausführung** (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterverlege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rastlöchern, usw.) herzustellen.
- 8.2 Das von **Dächflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser** ist auf dem Grundstück zurückzuhalten oder **sickerfähige Schächte** bzw. falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

**9. Grünordnung**

- 9.1 Öffentliche Grünfläche
- 9.2 Private Grünfläche
- 9.3 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche ist ein standortheimischer Laubbäum (s. Artenauswahlliste im Anhang) auf dem Grundstück zu pflanzen
- 9.4 An den Grundstücksgrenzen zu den Siedlungsrandem sind nur standortheimische Laubbäume (s. Artenauswahlliste im Anhang) erlaubt.
- 9.5 zu erhaltende Bäume
- 9.6 zu pflanzende Bäume
- 10. Verkehrs- und Erschließungsflächen
- 10.1 Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie
- 10.2 Einfahtbereich
- 10.3 Flächen für Versorgungsanlagen (Druckerhöhungsstation für Wasserversorgung)
- 10.4 Die Einrichtung direkter neuer Zufahrten von Anliegergrundstücken zur Ingolstädter Straße im betroffenen Planbereich ist nicht zugelassen.

**11. Sonstige Planzeichen:**

- 11.1 Unterirdische Versorgungsleitung
- 11.2 Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 11.3 Sichtdreieck: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzaune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,50 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelfallplanungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

**12. Sonstige Planzeichen:**

- 12.1 Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die von außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind im Reinen Wohngebiet (WR) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

**B. Hinweis:**

Bodenkennlinie, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

**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,  
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

**ANHANG**

**Artenauswahlliste standortgerechter, heimischer Laubbäume**

Qualität: Mindest-Stammumfang: 10 cm, mind. 3 x verpflanzt.

Ahorn, Feld-	Acer campestre	Birke, Hänge-	Betula pendula
Ahorn, Spitz-	Acer platanoides	Ahorn, Berg-	Acer pseudoplatanus
Buche, Rot-	Fagus sylvatica	Eberesche	Sorbus aucuparia
Eiche, Stiel-	Quercus robur	Erie, Grau-	Alnus incana
Erie, Schwarz-	Alnus glutinosa	Esche, Gemeine	Fraxinus excelsior
Hainbuche, Roter	Cornus sanguinea	Hökulder, Schwarz-	Sambucus nigra
Kirsche, Trauben-	Prunus padus	Kirsche, Vogel-	Prunus avium
Kornelrösche	Cornus mas	Linde, Winter-	Tilia cordata
Rose, Feld-	Rosa canina	Rose, Hund-	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa	Ulm, Feld-	Ulmus carpiniifolia
Ulm, Falter-	Ulmus laevis	Walnus	Juglans regia
Weide, Chy-	Salix aurita	Weide, Silber-	Salix alba
Weide, Säl-	Salix caprea	Weide, Asch-	Salix cinerea
Weißdorn, Eing-	Crataegus mono-		

weiterhin: heimische Obstbäume, Halb- oder Hochstamm

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- 1) Änderungsbeschluss: am: 26.11.2003, Nr.: 253/2003
- 2) Bekanntmachung: am: 17.12.2003, Nr.: 40
- 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB: vom: 24.05.2007 bis: 26.06.2007
- 4) Bekanntmachung: am: 23.05.2007, Nr.: 18
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: vom: 02.08.2007 bis: 04.09.2007
- 6) Bekanntmachung: am: 25.07.2007, Nr.: 25
- 6a) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB: vom: 08.10.2007 bis: 22.10.2007
- 6b) Bekanntmachung: am: 26.09.2007, Nr.: 32
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB: am: 07.11.2007, Nr.: ...
- 8) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB: am: ...
- 9) Die Bebauungsplanänderung 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.

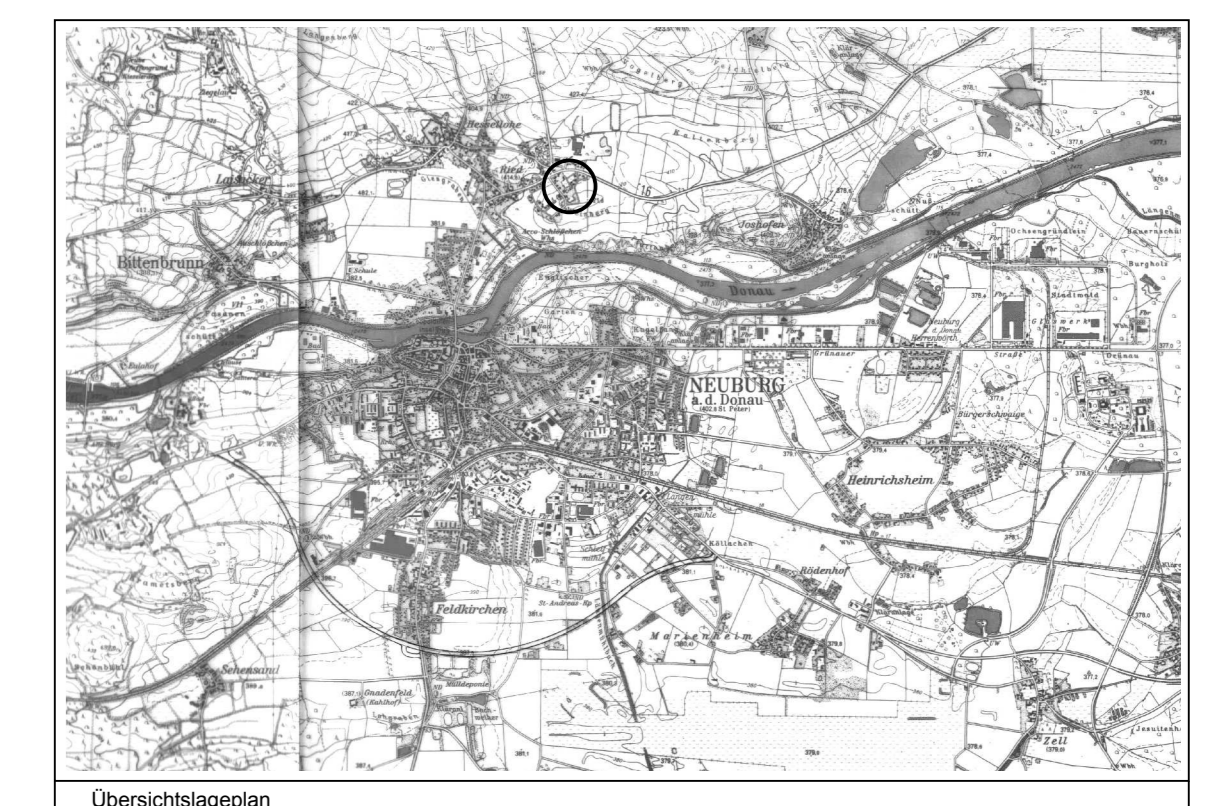
Neuburg an der Donau

Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

**Stadt Neuburg an der Donau**

**Bebauungsplanänderung Nr. 8-06.8 "Weingarten"**



Originalmaßstab: 1:1.000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

**Stadtbauamt Neuburg an der Donau**

Bearbeitet:	01/2003	Reif:	05/2007, 07/2007, 09/2007, Hartmann
Gesamt:	01/2003	Schleifer/Vogelsang	
Geprüft:	01/2003	Reif:	07/2007, 09/2007, Hartmann
Gesamt:	04/2003	Vogelsang:	05/2007, 07/2007, 09/2007, Schleifer

Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

Neuburg an der Donau, 12.09.2007