

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 8-11
"Roßstallstraße"

M 1:500

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 8-11

"Roßstallstraße"

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I, S. 2098), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 25.07.1997 (GVBl. I, 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 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) folgende Satzung:

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
- 1.2 Geltungsbereichsgrenze des benachbarten Bebauungsplans (3-02 „Laisacker II“)
- 1.3 Nutzungsgrenze

2. Art der baulichen Nutzung

- WR 2.1 Reines Wohngebiet
Zulässig sind Wohngebäude. Die in § 3 Abs. 3 Bau NVO aufgelisteten Anlagen sind nicht zulässig. Weiterhin sind fernmeldetechnische und sonstige gewerbliche Nebenanlagen ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

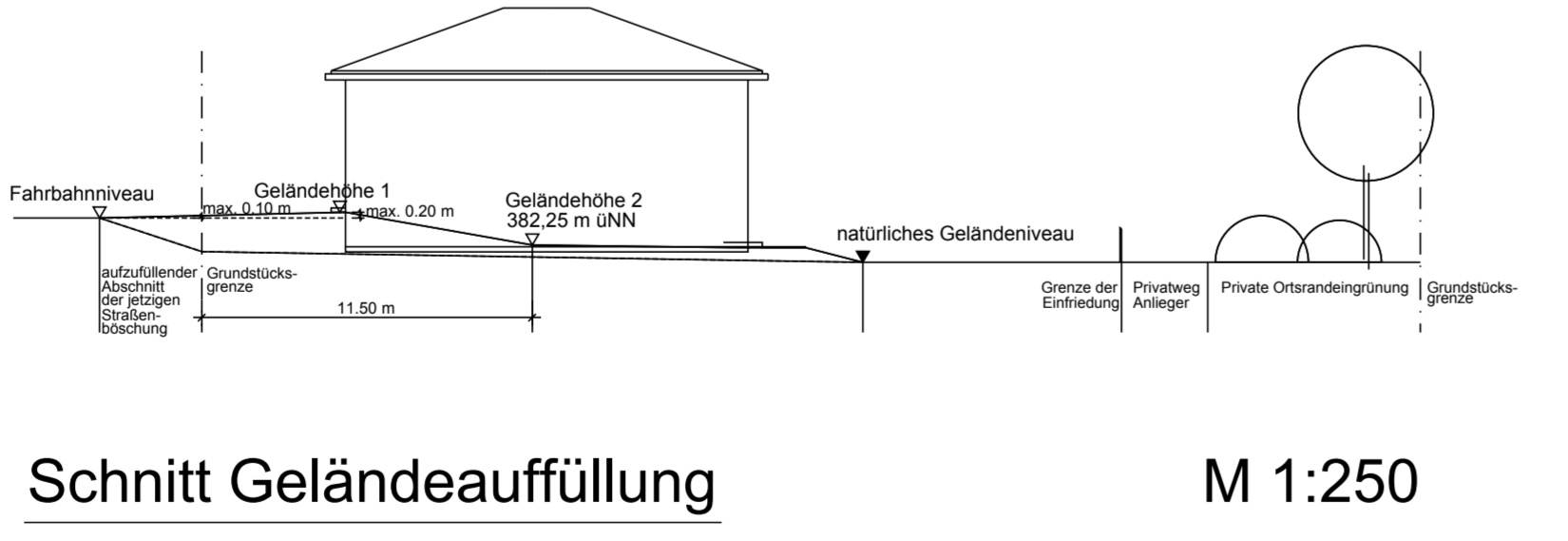
- GRZ 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 entspricht einer Höchstgrenze. Die GRZ beinhaltet bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen, Stellplätzen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig.
- WH max. 3.2 Max. Wandhöhe der Wohngebäude (= Geländeoberkante bis Schnittkante Dachhaut der Traufseite) auf
Parzelle 1-3:
• südliche Baugrenze: 6,30 m über Gelände Höhe 2
• straßenseitige Baugrenze: 5,10 m über Gelände Höhe 1 bzw. 5,30 m über nächstgelegenen Fahrbahnniveau
- siehe Pkt 8. und Abschnitt B der Festsetzungen und Planzeichnung.
Parzelle 4:
• südliche Baugrenze: 5,20 m über Gelände Höhe 2 bei DN 20-23°; 4,10 m über Gelände Höhe 2 bei DN 40°
• straßenseitige Baugrenze: 4,00 m über Gelände Höhe 1 bzw. 4,20 m über nächstgeleg. Fahrbahnniv. bei DN 20-23°; 2,90 m über Gelände Höhe 1 bzw. 3,10 m über nächstgeleg. Fahrbahnniv. bei DN 40°
- siehe Pkt 8. und Abschnitt B der Festsetzungen und Planzeichnung.

4. Bauweise, -linien, -grenzen

- O 4.1 Offene Bauweise
Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO.
- E 4.2 Nur Einzelhäuser zulässig - mit einer (Haupt-) Wohneinheit und max. einer Einliegerwohnung
- 4.3 Baugrenze
- SD, WD, ZD 5. Dächer
5.1 Als Dachformen sind auf den Parzellen 1 - 3 ausschließlich Sattel-, Walmd- oder Zeltdächer erlaubt, auf Parzelle 4 ausschließlich Satteldächer.
5.2 Dachneigung:
für die Parzellen 1-3:
Satteldächer, Walmd- und Zeltdächer 20°-23°
für die Parzelle 4: 20°-23° oder 40° - abhängig von der maximalen Wandhöhe siehe Pkt. 3.2 der Festsetzungen
5.3 Jegliche Dachaufbauten, die den First überragen, sind unzulässig. Dachaufbauten sind nur für Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° als Schleppe- oder Giebelgäuben oder als Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Firstlänge nicht überschreiten. Sämtliche Gäuben eines Gebäudes haben eine einheitliche Form aufzuweisen. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 4 5.4 Firstrichtung
- 5.5 Dachüberstand bei Außenkante Dachrinne maximal 70 cm

6. Garagen und Stellplätze

- Ga/St 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga) und Stellplätze (St)
- 6.2 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Stauräume vor Garagen werden dabei anerkannt. Zufahrten und Stellplätze (auch Stauräume vor den Garagen) dürfen nicht eingefriedet werden.
- 6.3 In Dachform und Materialauswahl sind die Garagendächer denen des Hauptgebäudes anzugleichen. Walmdächer/ Zeltdächer: Abwalmungen zum Wohngebäude sind bei direktem Anbau nicht zwingend.



Schnitt Geländeauffüllung M 1:250

- 6.4 Maximale Firsthöhe Garagen: 4,40 m über Gelände Höhe 1 (siehe Pkt. 8 der Festsetzungen) bzw. 4,60 m über nächstgelegenen Fahrbahnniveau (siehe Abschnitt B der Festsetzungen und Angaben in der Planzeichnung)
- 7. Einfriedungen
7.1 Die Nutzungsgrenze am Südrand der Baugrundstücke zu den privaten Ortsrandgrünstreifen entspricht zugleich der Grenze der südlichen Einfriedung. Der private Grünstreifen am Ortsrand darf nicht eingefriedet werden.
7.2 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten. Durchgehende Betsockel sind unzulässig. Lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten sind zulässig.
7.3 Als straßenseitige Einfriedungen (auch von der Grundstücksgrenze abgesetzte) sind Mauern und jegliche Art geschlossener, blickdichter Zäune unzulässig.
- 8. Geländeoberfläche
8.1 Geländeauffüllung:
8.1.1 Die jetzt vorhandene Straßenböschung wird (siehe Planzeichnung und Schnitt) aufgefllt bis auf maximal 10 cm über dem jeweiligen Fahrbahnniveau.
8.1.2 Die Privatgrundstücke sind ebenso bis zur dargestellten Böschungsoberkante aufzufüllen (siehe Planzeichnung), wobei die gesamte Auffüllhöhe ab Fahrbahnniveau bis zum Gebäude maximal 20 cm über dem nächstgelegenen Fahrbahnniveau (siehe Planzeichnung und Schnitt) betragen darf (= Geländehöhe 1).
8.1.3 Geländehöhe 2 An der Gebäudemitte oder spätestens im Abstand von 11,50 m zum öffentlichen Straßenraum muss die Geländeauffüllung 382,25 m üNN erreicht haben (siehe Planzeichnung und Schnitt).
8.1.4 Für sämtliche Auffüllungen darf nur Z-0-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA verwendet werden.
8.2 Geländegestaltung:
Böschungsbegrünung und -richtung
Auf Parzelle 1 wird gemäß Planzeichnung ab der Verlängerung der nordwestlichen Gebäudekante zur Straße nach Süden und Westen abgebrocht.
Die Böschungen zwischen Geländehöhe 1 und Geländehöhe 2 können auch mit Terrassen abgetreppet werden, wobei eventuelle Stützmauern nicht höher als 50 cm in Erscheinung treten dürfen. Ansonsten sind keine Stützmauern für die Überbrückung der unterschiedlichen Geländehöhen zulässig. Am Ortsrand östlich des Wohngebäudes auf Parzelle 4 muss der Geländeaussgleich zwischen Geländehöhe 1 und dem natürlichen Gelände ausschließlich über eine Geländemodellierung ohne Bauwerke erfolgen.
8.3 Grenze der Auffüllungen
Ab dieser Grenze ist das natürliche Geländehöhe (siehe Planangaben) einzuhalten.
8.4 Die Geländegestaltung ist Teil des qualifizierten Freiflächengestaltungsplans, der Bestandteil der Baugenehmigung ist.
- 9. Grundwasserschutz
9.1 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rastlöchern, usw.) herzustellen.
9.2 Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuführen und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.
9.3 Das Oberflächenwasser von befestigten Hof- und Fahrfächen ist breitflächig über die befestigte Bodenzone zu versickern.
9.4 Keller müssen wasserdicht gebaut werden. Heizöltanks sind gegen Auftrieb zu sichern.
- 10. Landschaftspflege / Grünordnung
10.1 Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück ein heimischer Laubbäum als Hochstamm (siehe Artenauswahlliste im Anhang) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
10.2 Private Ortsrandeinfriedung:
10.2.1 Die privaten Ortsrandgrünstreifen sind vom jeweiligen Eigentümer der dazugehörigen Bauparzellen anzulegen bzw. auf Dauer zu unterhalten. Bei Ausfällen (auch späteren) sind entsprechende (Art, Anzahl und Pflanzengröße) Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ein Rückschnitt der Bäume und Sträucher darf nur unter sicherheitstechnischen Aspekten und nur mit Erlaubnis der Stadt erfolgen.
10.2.2 In den privaten Ortsrandgrünstreifen sind jeweils mindestens 2 standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme und mindestens 4 standortgerechte, heimische Sträucher aus der Artenauswahlliste im Anhang zu pflanzen. Darüber hinausgehende Pflanzungen sind ebenfalls nur mit Arten der Artenauswahlliste zu besetzen.
Insbesondere die Pflanzung von Koniferen, sowie Laubgehölzen mit unnatürlichen Wuchsformen („Korkenzieher...“ etc.) oder auffälligen Laubfärbungen ist unzulässig. Dazu gehören u.a. Blautannen und -fichten, Thujenhecken, Trauerformen, sowie gelb- oder rotlaubige Gehölze.
10.3 Ökologische Ausgleichsfläche:
Im nördlichen Teil (durch eine gestrichelte Linie abgetrennt) der Ausgleichsfläche sind keine Gehölzpflanzungen vorzusehen. Hier ist das Ausgleichsflächenziel artenreiche Trocken- oder Magerrasen.
In den südlichen Teilen sind folgende Pflanzungen vorzunehmen:
• Baumpflanzung: 4 autochthone Hochstämme in Gruppe aus der Artenauswahlliste im Anhang, Mindest-StU 16 cm, 3x verpflanzt
• Strauchpflanzungen: 10 Sträucher aus der Artenauswahlliste im Anhang
Der nordwestliche Anschluss an die aufgefüllten Bereiche des Baugrundstücks (Parzelle 4) ist flach anzuboschen, so dass keine Stützmauern mehr sichtbar sind.
10.4 Die gesamten Außenanlagen, insbesondere die Geländegestaltung und die Bepflanzung der nicht eingefriedeten Ortsrandeinfriedung sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan, der Bestandteil der Baugenehmigung ist, darzustellen.
- 11. Werbeanlagen
11.1 Jegliche Werbeanlagen (auch <1 m²) sind unzulässig.

- 12. Verkehrs- und Erschließungsflächen
12.1 Sämtliche Versorgungsanlagen und -leitungen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes unterirdisch zu verlegen.
12.2 öffentlicher Straßenraum mit Fahrbandrand und Straßenraumbegrenzungslinie
12.3 aufzufüllender Abschnitt der jetzigen Straßenböschung
12.4 Einfahrtbereich
12.5 Privatweg der Anlieger
B. Bestandsangaben und Hinweise:
1. Höhe des natürlichen Geländehöhe (m üNN) - siehe Pkt. 8 der Festsetzungen
2. Höhe des jeweils nächstgelegenen Fahrbahnniveaus (m üNN) - Bezugshöhe für die maximalen Wandhöhen; Pkt. 3.2 der Festsetzungen
3. Nummer der Bauparzelle
4. vorgeschlagene Grundstücksteilung

ARTENAUSWAHLLISTE DER LAUBBÄUME
Ahorn, Berg-
Ahorn, Spitz-
Ahorn, Feld-
Buche, Rot-
Eberesche
Eiche, Trauben-
Eiche, Gemeine
Elsbeere
Esche, Gemeine
Hainbuche
Kastanie
Kirsche, Vogel-
Kirsche, Trauben-
Kirsche, Trauben-
Linde, Winter-
Linde, Sommer-
Speierling
Walnuss
Weißelbeere
Weide, Sal-
Weide, Silber-
- Acer pseudoplatanus
- Acer platanoides
- Acer campestre
- Fagus sylvatica
- Sorbus aucuparia
- Quercus robur
- Quercus petraea
- Sorbus torminalis
- Fraxinus excelsior
- Carpinus betulus
- Aesculus hippocastanum
- Prunus avium
- Prunus padus
- Prunus serotina
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos
- Sorbus domestica
- Juglans regia
- Prunus mahaleb
- Salix caprea
- Salix alba
und alle heimischen, regionstypischen Obstbaumarten (keine Zierarten) als Hochstämme

Artenauswahl der Sträucher
Felsenbirne
Hasel
Hartliegend, Roter
Heckenkirsche, Gemeine
Holunder, Schwarzer
Holunder, Roter
Kreuzdorn, Echter,
Kornelkirsche
Liguster, Gemeiner
Pfaffenhütchen
Sanddorn
Schlehe
Schneeball, Gemeiner
Schneeball, Wolliger
Weide, Flecht-
Weide, Purpur-
Weißdorn, Eingriffeliger
Weißdorn, Zweigförliger
- Amelanchier laevis
- Corylus avellana
- Cornus sanguinea
- Lonicera xylosteum
- Sambucus nigra
- Sambucus racemosa
- Rhamnus cathartica
- Cornus mas
- Ligustrum vulgare
- Euconymus europaeus
- Hippophae rhamnoides
- Prunus spinosa
- Viburnum opulus
- Viburnum tannu
- Salix viminalis
- Salix purpurea
- Crataegus monogyna
- Crataegus laevigata

Nachrichtliche Hinweise:
1. Im Planungsgebiet ist mit Bodenkennern zu rechnen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist daher das Landesamt für Denkmalpflege hinzuzuziehen (Art. 7 DSchG).
2. Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Fluplatzes 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- / Kränhöhen unter 25,0 m sind ohne, über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigbar.
3. Die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen nach AGBGB (v.a. Art. 48) sind zu beachten (Bäume mit mehr als 2 m Höhe, die durch ihren Schatten ein LW-Grundstück erheblich beeinträchtigen würden, müssen einen Abstand von 4 m einhalten.) Anm.: Bei N-Seiten-Bepflanzung ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen!
4. Bei Brauchwassernutzung besteht gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 Anzeigepflicht.

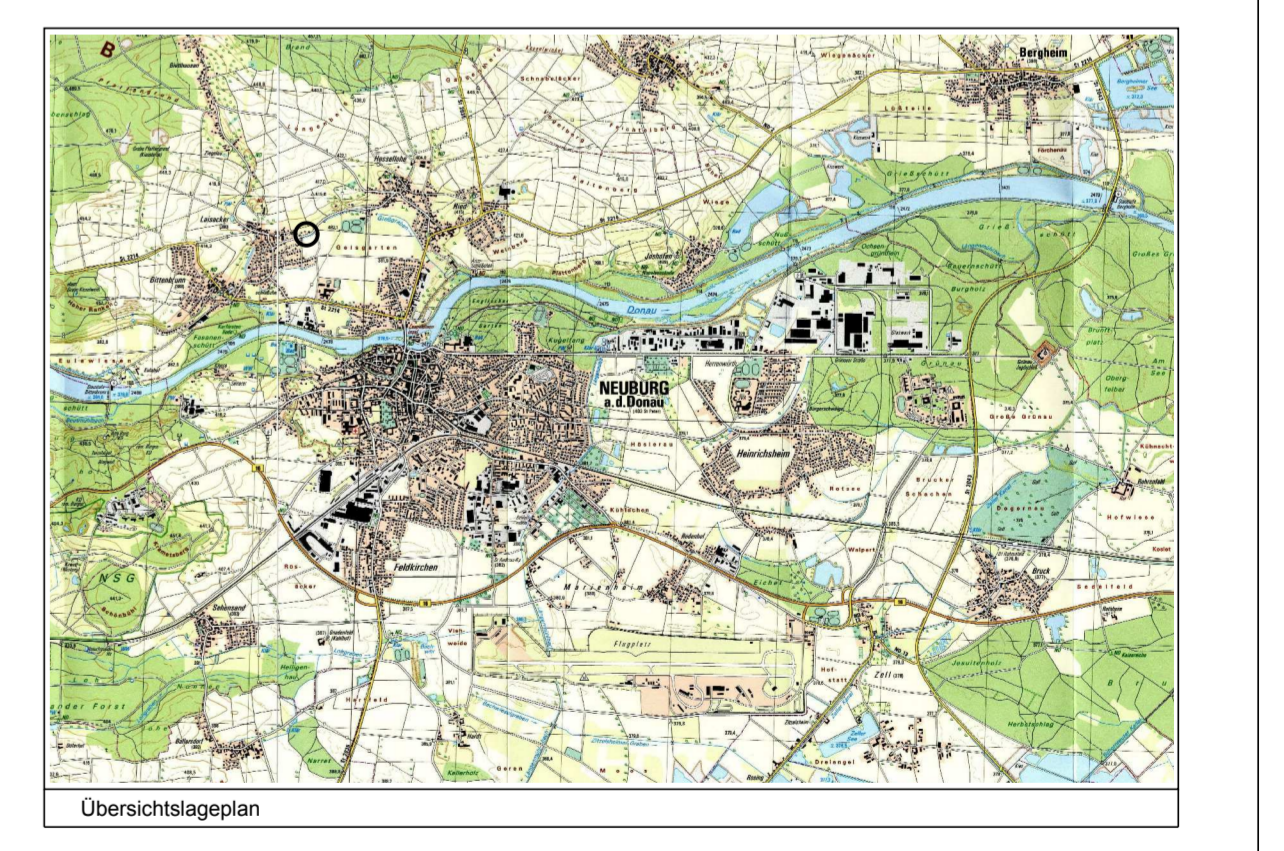
§
Inkrafttreten:
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Großen Kreisstadt Neuburg a.d. Donau in Kraft.

Neuburg a.d. Donau, 28.02.2007
Stadt Neuburg a.d. Donau

Dr. G m e h l i n g
Oberbürgermeister

- VERFAHRENSVERMERKE:
- 1) Aufstellungsbeschluss:
am: 20.06.2006 Nr.: 70/2006
 - 2) Bekanntmachung:
am: 28.06.2006 Nr.: 22
 - 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
vom: 03.08.2006 bis: 05.09.2006
 - 4) Bekanntmachung:
am: 02.08.2006 Nr.: 27
 - 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
vom: 28.12.2006 bis: 30.01.2007
 - 6) Bekanntmachung:
am: 20.12.2006 Nr.: 41
 - 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am: 27.02.2007 Nr.: 14/2007
 - 8) Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB:
am: 07.03.2007 Nr.: 8
 - 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, 28.02.2007
Stadt Neuburg an der Donau
Siegel
Dr. G m e h l i n g
Oberbürgermeister

Stadt Neuburg an der Donau
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 8-11
"Roßstallstraße"



Originalmaßstab: 1:500
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	07/2006 Huis
Gezeichnet:	07/2006 Vogelsang
Gespruft:	07/2006 Huis
Geländert:	12/2006 Huis/Vogelsang
<small>12/2006: für öffentl. Auslegung; AöR-Änderungen (siehe Bekanntmachung)</small>	

Neuburg an der Donau, 12.12.2006