

**Änderung Bebauungsplan und Grünordnungsplan
Nr. 6-04.3
„Eichelgarten-/ Wiesenstraße“**

Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 sowie § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 387), 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 23.12.2019 (GVBl. S. 737), 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3765), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), folgende Satzung:

- A. Festsetzungen:**
- Grenzen**
 - 1.1 Geltungsbereichsgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans
 - 1.2 Geltungsbereichsgrenze des Anschlussbebauungsplans
 - 1.3 Bebauungsplanänderung
 - 1.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 2.2 Fläche für den Gemeinbedarf
 - Kindergarten
 - Feuerwehr
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sind Höchstgrenzen.
 - 3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
Alle im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) sind Höchstgrenzen.
 - 3.3 Maximale Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - Bauweise, -linien, -grenzen**
 - 4.1 Offene Bauweise
Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO.
 - 4.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 4.3 Nur Einzelhäuser zulässig
 - 4.4 Nur Hausgruppen zulässig
 - 4.5 Es sind maximal zwei, bei Doppelhäusern eine Wohneinheit je Gebäude zulässig.
 - 4.6 Baugrenze
 - Gestaltung der Gebäude**
 - 5.1 Als Dachformen sind für Hauptgebäude nur Satteldächer, für Garagen und Nebenanlagen auch Flachdächer zugelassen.
 - 5.2 Dachaufbauten sind nur als Schleppe- oder Giebelgauben (bei einer Dachneigung von mehr als 30°) oder als Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamthöhe von Dachaufbauten einer Dachseite darf 50% der gesamten Traufhöhe nicht überschreiten. Dachöffnungen sind nur als Liegefenster oder Firstverglasung zulässig. Dachschneitte sind unzulässig.
 - 5.3 Für die Dacheindeckung sind kleinformatige rote Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden.
 - 5.4 Dachneigung
 - 5.5 Haupt-Firstrichtung
 - 5.6 Sockelhöhe: OK FFB max. 50 cm über natürlicher bzw. von der Baugenehmigungsbehörde festgelegter Geländeoberkante.
 - Garagen**
 - 6.1 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Stauräume für Garagen oder Carports werden als Stellplätze angerechnet.
 - 6.2 Flächen für Garagen
Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der Baugrenze oder in den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.
 - 6.3 Zusammengebauete Grenzgaragen müssen gleiche First- und Traufhöhe, einheitlich gestaltete Vorderfronten und gleiches Einfahrtniveau aufweisen.
- Außerdem gilt: Maximale Firsthöhe = 4,50 m.
Nebenanlagen sind mit den Garagen zusammenzufassen.

- 7. Einfriedungen / Geländegegestaltung**
- 7.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.
 - 7.2 Sie sind als durchlässige Holzzaune in Senkrechtlängung herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzaune zulässig.
 - 7.3 Durchgehende Betonsockel sind untersagt. Lediglich Punktfundamente für die Zaunstützen sind erlaubt.
 - 7.4 Das natürliche Geländeeiveau ist zu erhalten.
- 8. Grundwasserschutz**
- 8.1 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen.
 - 8.2 Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten oder sickerfähige Schächte bzw., falls die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwasserentwässerung zuzuführen.
- 9. Grünordnung**
- 9.1 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
 - 9.2 Private Grünfläche
 - 9.3 Der private Grünstreifen ist mit heimischem Laub- und Obstgehölz (Arten und Qualität siehe Anhang) dicht zu bepflanzen.
 - 9.4 Je angefangene 300 m² Baumrückenfläche ist ein standortheimischer Laubbäum (siehe Artenauswahlhilfe im Anhang) auf dem Grundstück zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
 - 9.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichfläche)
Auf der Ausgleichsfläche sind mindestens zwei Eichen (Hochstamm, 3 x v. m. B.) zu pflanzen, sowie heimische Sträucher (siehe Artenauswahlhilfe im Anhang).
 - 9.6 Zu pflanzende Bäume und Sträucher
 - 9.7 Die gesamte erforderliche ökologische Ausgleichsfläche für die 3. Änderung von ca. 738 m² wird außerhalb des Planungsgebietes erbracht
- 10. Immissionsschutz**
- 10.1 Grenze zwischen Fluglärzonen B und Ci bzw. Ci und Ca (nachrichtliche Übernahme aus dem Regionalplan Ingolstadt)
Aufgrund der Lage in der Lärmschutzzone Ci des Flugplatzes Neuburg/zell sind bei der Gebäudeplanung die Schallschutzanforderungen des Fluglärmschutzgesetzes zu berücksichtigen:
Das erforderliche bewertete Gesamtschalldämmmaß R_{w,ges} der Umfassungsbauweise von Aufenthaltsräumen muss mindestens 40 dB aufweisen.
- 11. Verkehrs- und Erschließungsflächen**
- 11.1 Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie
 - 11.2 Sichtdreieck: Das im Plan eingetragene Sichtdreieck ist von Sichtbeeinträchtigungen jeder Art grundsätzlich freizuhalten. Baumkronen dürfen erst in einer Höhe von 4,0 m über Geländeoberkante ansetzen.
 - 11.3 Öffentliche Wegfläche
 - 11.4 Öffentliche Parkfläche
 - 11.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Erschließung)
- 12. Sonstige Planzeichen**
- 12.1 Bemaßung in m
 - 12.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

ANHANG
Artenauswahlhilfe standortgerechter, heimischer Laubgehölze
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	Erläuche	Alnus incana
Erläuche	Alnus glutinosa	Esche, Gemeine	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Cornus sanguinea	Hainbuche, Schwarzer	Sambucus nigra
Kirsche, Trauben-	Prunus padus	Kirsche, Vogel-	Prunus avium
Kornelkirsche	Cornus mas	Linde, Winter-	Tilia cordata
Rose, Feld-	Rosa canina	Rose, Hundst-	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa	Ulm, Feld-	Ulmus campestris
Weißdorn, Ehr-	Salix aurita	Weißdorn, Silber-	Salix alba
Weißdorn, Eingr.	Salix caprea	Weide, Asch-	Salix cinerea
Weißdorn, Eingr.	Crataegus mono.		

weiterhin: heimische Obstbäume, Halb- oder Hochstamm

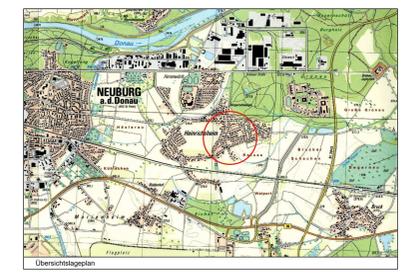
VERFAHRENSVERMERKE:
3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 6-04 „Eichelgarten-Wiesenstraße“ im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB:

- 1) Änderungsbeschluss:
am: 11.10.2017 (Grundsatzbeschluss), Nr.: 158/2017
am: 09.10.2019 (13a-Verfahren), Nr.: 183/2019
- 1a) Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB im Amtsblatt:
vom: 05.02.2020, Nr.: 5
- 2) Anhörung für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB:
vom: 06.02.2020, bis: 04.03.2020
- 2a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB:
vom: 06.02.2020, bis: 04.03.2020
- 2b) Bekanntmachung im Amtsblatt:
vom: 05.02.2020, Nr.: 5
- 3) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
vom: bis:
- 3a) Bekanntmachung im Amtsblatt:
am: bis, Nr.:
- 4) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am: bis, Nr.:
- 4a) Ausfertigung:
Neuburg an der Donau, den
Stadt Neuburg an der Donau
- Dr. Gmehling
Oberbürgermeister
- 5) Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:
im Amtsblatt vom: Nr.:
- Die Bebauungsplanänderung ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtfertigung der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4, §§ 214 und 214 Abs. 2a BauGB und § 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Neuburg an der Donau,
Stadt Neuburg an der Donau
- Dr. Gmehling
Oberbürgermeister
- Siegel

Nr.	Änderung in ...	RV seit:
6-04		22.02.1989
6-04.1	Planzeichnung/Satzung	18.12.1991
6-04.2	Planzeichnung/Satzung	17.01.2007
6-04.3	Planzeichnung/Satzung	

Stadt Neuburg an der Donau

**Bebauungsplan Nr. 6 - 04 (3Ä)
"Eichelgarten-Wiesenstraße"**



Originalmaßstab: 1 : 1.000
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte Stand: 2019

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	01/2020 Rik D.
Gezeichnet:	01/2020 Scheie P.
Geprüft:	
Gebilligt:	
Digital eingepflegt:	
Geprüft:	

David Rik
M.A. Landschaftsarchitekt
Planung

Neuburg an der Donau, 28.05.2020