

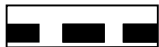
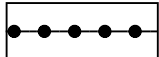
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1 – 47

„Mozartweg“



Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), 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-I), 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 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58), und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen vom 22.06.1961 folgende Satzung:

A. Festsetzungen:

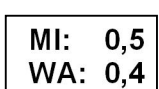
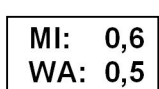
1. Sonstige Planzeichen

-  1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
-  1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

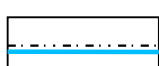
2. Art der baulichen Nutzung

-  2.1 Allgemeines Wohngebiet
-  2.2 Mischgebiet
- 2.3 Vergnügungstätten sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

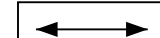
3. Maß der baulichen Nutzung

-  3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sind Höchstgrenzen. 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.
-  3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
Hierbei sind auch die Flächen (Außenmaße) von Nicht-Vollgeschossen mit Aufenthaltsnutzung einzurechnen.
- 3.3 Im gesamten Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

4. Bauweise, -linien, -grenzen

-  Baugrenze
Die Baugrenze gilt für alle -auch privilegierte- Bauvorhaben. (Private Nebenanlagen mit mehr als 10 m² Grundfläche sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig).

5. Dächer

- 5.1 Zulässige Dachformen
Hauptgebäude: Satteldächer (SD)
Nebengebäude und Garagen: Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD)
- 5.2 Dachneigung: 20° - 50° (bei E+D)
20° - 35° (bei E+I+D)
- 5.3 Dachaufbauten sind nur als Schlepp- oder Giebelgauben oder als Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und -öffnungen (außer Firstverglasung) einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Firstlänge nicht überschreiten.
- 5.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
-  5.5 Hauptfirstrichtung

6. Gestalterische Festsetzungen:

- 6.1 Grelle oder dunkle Fassadenfarben sind unzulässig.
- 6.2 Sämtliche Werbeanlagen im Planungsgebiet sind genehmigungspflichtig. Zusätzlich gilt im Allgemeinen Wohngebiet: Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten. Leuchtwerbbeanlagen sind unzulässig.

7. Garagen und Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Stauräume vor den Garagen werden dabei angerechnet.

8. Einfriedungen

Einfriedungen zur Straße und am Siedlungsrand sind als durchlässige Holzzäune mit Senkrechtlattung herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1.20 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.



9. Geländeoberfläche

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Stützmauern sind als Maßnahme zur Veränderung der Geländeoberfläche nicht zulässig, zur Sicherung bestehender Geländekanten in Teilbereichen erlaubt.

10. Landschaftspflege / Grünordnung

- 10.1 An den Grundstücksgrenzen zu Straße und Gebietsrand sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zulässig.
- 10.2 Je angefangene 300 m² Grundstücksgröße ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum aus der beigelegten Arten-Auswahlliste zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Diese Durchgrünung des Grundstücks ist im Rahmen jeder Baugenehmigung bzw. Freistellung zu prüfen. Dabei ist auch der gesamte vorhandene Baumbestand des jeweiligen Baugrundstücks zu berücksichtigen. Offensichtlich in der Vitalität stark geminderte Bäume werden nicht angerechnet. Pflanzungen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode (Frühling, Herbst) durchgeführt werden.

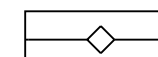
11. Verkehrs- und Erschließungsflächen

-  11.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahnfläche) mit Grenze des öffentlichen Straßenraums.
-  11.2 Sichtdreiecke sind freizuhalten: In diesen Bereichen dürfen dichtere Vegetation, Einfriedungen jeder Art, Werbeanlagen oder nicht fest mit dem Grundstück verbundene Gegenstände eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Baumkronen dürfen erst in einer Höhe von 4,0 m über der natürlichen Geländeoberkante ansetzen.

12. Grundwasserschutz

- 12.1 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in **versickerfähiger Ausführung** (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen (Minderungen für die GRZ-Berechnung siehe § 2 Nr. 5). Betonierte oder asphaltierte Flächen sind nur auf stark befahrenen Abschnitten gewerblich genutzter Flächen oder auf Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist, zulässig.
- 12.2 Das von Dach- und Hofflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Stadt Neuburg auf dem Grundstück zu versickern, zurückzuhalten und/oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.
- 12.3 Keller sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen. Heizölbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern. Öffnungen im Kellerbereich müssen mindestens 50 cm über dem höchsten Grundwasserstand angeordnet werden.

B. Bestandsangaben und Hinweise:

-  Unterirdische **Versorgungsleitung** (außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen); Art der Leitung ist im Plan näher bezeichnet.

In Bezug auf **Garagen und Stellplätze** wird auf die Vorgartenverordnung und die Stellplatzrichtlinie der Stadt Neuburg an der Donau verwiesen.

Im Rahmen der **Landschaftspflege und Grünordnung** wird zusätzlich auf die Baumschutzverordnung der Stadt Neuburg an der Donau hingewiesen.

Aufgrund der Lage in der **Lärmschutzzone Ca** des Flugplatzes Neuburg/ Zell sind bei der Gebäudeplanung die Schallschutzanforderungen des Fluglärmsgesetzes zu berücksichtigen: in der Zone **Ca** müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mind. **35 dB** aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse **3** entsprechen.

Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes 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-/ Kranhöhen unter 25 m sind ohne, über 25 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigbar.

Als Ergänzung zum Grundwasserschutz wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 und den teilweise sehr hohen Grundwasserstand im Geltungsbereich hingewiesen.

C. 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 an der Donau, 15.05.2002

Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

Artenauswahlliste standortgerechter heimische Laubbäume

Qualität: Mindest-STU 12/14 cm

| | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Ahorn, Berg- | (<i>Acer pseudoplatanus</i>) |
| Ahorn, Feld- | (<i>Acer campestre</i>) |
| Ahorn, Spitz- | (<i>Acer platanoides</i>) |
| Buche, Rot- | (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| Eberesche, (Vogelbeere) | (<i>Sorbus aucuparia</i>) |
| Eiche, Stiel- | (<i>Quercus robur</i>) |
| Eiche, Trauben- | (<i>Quercus petraea</i>) |
| Eisbeere | (<i>Sorbus torminalis</i>) |
| Hainbuche | (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Holz-Apfel | (<i>Malus sylvestris</i>) |
| Holz-Birne | (<i>Pyrus pyraeaster</i>) |
| Kirsche, Vogel- | (<i>Prunus avium</i>) |
| Linde, Winter- | (<i>Tilia cordata</i>) |
| Linde, Sommer- | (<i>Tilia platyphyllos</i>) |
| Mehlbeere | (<i>Sorbus aria</i>) |
| Roßkastanie, Gewöhl. | (<i>Aesculus hippocastanum</i>) |
| Traubenkirsche | (<i>Prunus padus</i>) |
| Ulme, Flatter - | (<i>Ulmus laevis</i>) |
| Walnuß, | (<i>Juglans regia</i>) |
| Weide, Sal-/Silber- | (<i>Salix caprea/alba</i>) |
| Weißdorn, Eingriffeliger | (<i>Crataegus monogyna</i>) |

Regionaltypische Obstbäume, Hochstamm

VERFAHRENSVERMERKE:

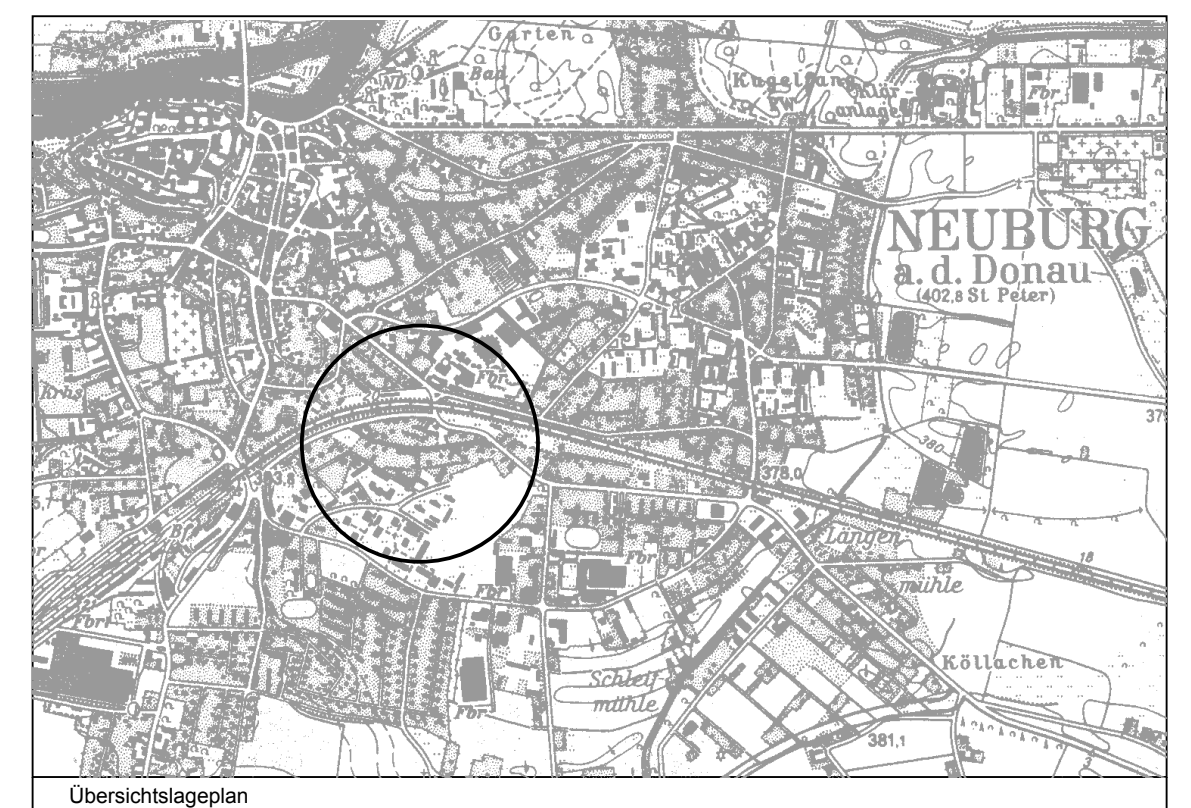
- Aufstellungsbeschluss:
am:21.11.2000.....Nr.:.....173/2000.....
- Bekanntmachung:
am:07.02.2001.....Nr.:.....5.....
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
vom:.....29.03.2001.....bis:.....02.05.2001.....
- Bekanntmachung:
am:.....28.03.2001.....Nr.:.....11.....
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
vom:.....23.08.2001.....bis:.....25.09.2001.....
- Bekanntmachung:
am:.....14.08.2001.....Nr.:.....28.....
- Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 und Satz 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 und § 13 Nr. 2 u. 3 BauGB:
vom:.....28.02.2002.....bis:.....15.03.2002.....
- Bekanntmachung:
am:.....20.02.2002.....Nr.:.....9.....
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:
am:.....23.04.2002.....Nr.:.....29/2002.....
- Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:
am:.....29.05.2002.....Nr.:.....22.....
- Der Bebauungsplan ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4, § 215 Abs. 1 und § 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

Neuburg an der Donau, 15.05.2002
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

Stadt Neuburg a. d. Donau

Bebauungsplan Nr. 1 - 47 "Mozartweg"



Originalmaßstab : 1 : 1.000

Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

| Stadtbauamt Neuburg an der Donau | | |
|----------------------------------|---------|----------------|
| Bearbeitet: | 02/2001 | Sendtner |
| Gezeichnet: | 02/2001 | Sendtner |
| Geprüft: | | |
| Geändert: | 07/2001 | Sendtner |
| | 01/2002 | Huis/Vogelsang |


Huis
(Dipl.-Geogr.)

Neuburg a. d. Donau, 29.01.2002