

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-51 "Buchdruckerwiesen" M 1:1.000



Detailauszug Jahnstraße M 1:500



Ökologische Ausgleichsflächen M 1:2.500

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-51

"Buchdruckerwiesen"

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 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), 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. 366), 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 11.12.2012, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne 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 Geltungsbereichsgrenze der/ des benachbarten Satzung/ Bebauungsplans
- 1.3 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 1-51.1
- 1.4 Faktische Innenbereichsgrenze (§34 BauGB)
- 1.5 Nutzungsgrenze

2. Art der baulichen Nutzung

WA 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA-Bereiche mit Nummer)
Zulässig sind Wohngebäude. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten Anlagen sind nicht zulässig. Weiterhin sind fermetolische und sonstige gewerbliche Nebenanlagen ohne zugehörige Hauptnutzung ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ** 3.1 Überbaubare Grundfläche/ Grundflächenzahl (GRZ)
Die überbaubare Grundfläche ist entweder als Grundflächenzahl (GRZ) angegeben und entspricht einer Höchstgrenze, oder sie ergibt sich aus der Darstellung der Baugrenzen für Wohngebäude, Garagen und Stellplätze. Die GRZ beinhaltet bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Überschreitungen nach § 9 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig.
- 3.2 Max. Wandhöhe der Wohngebäude (= Geländeoberkante bis Schnittkante Dachhaut der Traufseite) - bei PD: max. 6,50 m
bei SD (20°-22°), WD, ZD: max. 6,40 m
bei SD (35°-45°): max. 4,30 m

4. Bauweise, -grenzen

- 4.1 Zulässig sind:
in WA 1: Einzelhäuser:
Je Gebäude ist eine Wohneinheit zulässig.
in WA 2: Einzelhäuser:
Je Gebäude ist jeweils eine (Haupt-) Wohneinheit und max. eine flächenmäßig deutlich untergeordnete (max. 50 % der Hauptwohnungs-Fläche)- Einliegerwohnung zulässig.
in WA 3: Einzel- oder Doppelhäuser:
Je Einzelhaus ist eine (Haupt-) Wohneinheit und max. eine flächenmäßig deutlich untergeordnete (max. 50 % der Hauptwohnungs-Fläche)- Einliegerwohnung zulässig.
Je Doppelhaus ist eine Wohneinheit zulässig.

5. Dächer

- 6.1 Als Dachformen in WA 1, WA 2 und WA 3 sind Sattel- (SD), Zelt- (ZD), Walm- (WD) oder Pultdächer (PD) erlaubt.
- 6.2 Zulässige Dachneigung: ZD, WD, SD: 20°- 22°
PD: 6°- 12°
SD: 35°- 45°
- 6.3 Dachaufbauten sind nur für Satteldächer ab einer Dachneigung von 35° als Schiepp- oder Giebelbauten oder als Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (außer Firstverglasung) einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Firstlänge nicht überschreiten. Sämtliche Giebeln eines Gebäudes haben eine einheitliche Form aufzuweisen. Dachneigungen sind unzulässig.
- 6.4 Zulässige Haupt-Firstrichtung

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Carports (Cp) und Stellplätze (St). Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den dargestellten Flächen zulässig. Garagen und senkrechte Bauteile von Carports müssen mindestens 1,0 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten. In den Flächen für Garagen und Carports ist auch eine Nutzung lediglich für Stellplätze möglich.
- 6.2 Je Wohneinheit (auch Einliegerwohnungen) sind mindestens zwei, auf Parzelle 30 mindestens drei Stellplätze zu errichten. Stauraume vor Garagen werden dabei anerkannt.
- 6.3 Die Dachformen von Garagen und Carports sind denen des Wohnhauses anzupassen. Die Firstrichtung ist aus der Plandarstellung ersichtlich.
- 6.4 bei SD, ZD, WD:
WH max.: 3,0 m ü. Gok.
FH max.: 5,0 m ü. Gok.
bei PD:
FH max.: 2,50 m ü. Gok.
TH max.: 4,50 m ü. Gok.

7. Einfriedungen

- 7.1 Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen 1,80 m nicht überschreiten.
- 7.2 Als straßenseitige Einfriedungen (auch von der Grundstücksgrenze abgesetzt) sind Mauern und jegliche Art geschlossener, blickdichter Zaune unzulässig.
- 7.3 Durchgehende Betonsokkel sind an allen Grundstücksgrenzen untersagt. Lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten sind erlaubt.

8. Geländeoberfläche

- 8.1 Sämtliche Geländeauffüllungen Eventuelle Geländeauffüllungen dürfen maximal bis auf Höhe der nächstgelegenen Straßeneberkante erfolgen. Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bzw. Aushubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgeht kann.

Auf den ortsrandsseitigen Grundstücken und den Grundstücken zum 10 m-Grünstreifen innerhalb des Baugebietes dürfen Geländeauffüllungen nur bis zu den zur Straße nächstgelegenen Wohngebäudegrenzen erfolgen. Ab diesen Seiten ist das Gelände abzusichern und muss spätestens an der Grundstücksgrenze zum Ortsrand oder 10 m-Grünstreifen die natürliche, ursprüngliche Geländeoberfläche erreicht haben.

9. Grundwasserschutz

- 9.1 Sämtliche Bodenbefestigungen (auch Stellplatzflächen-) sind in sicherer Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen.
- 9.2 Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.
- 9.3 Das Oberflächenwasser von befestigten Hof- und Fahrflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

10. Grünordnung/ Landschaftspflege

- 10.1 Je angefangene 350 m² Baugrundstückfläche ist auf dem Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm (siehe Artenauswahlliste im Anhang) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 10.2 10m-Grünstreifen: Private Grünfläche, die den angrenzenden Wohngrundstücken je nach Bedarf zugeordnet wird. Hier sind keinerlei Bodenbefestigungen, Bebauungen (auch verfahrenstechnische) und Anschlüsse an den Regenwasserkanal zulässig. Geländeauffüllungen sind unzulässig. Das natürliche Gelände muss erhalten bleiben. Einfriedungen siehe Festsetzungen unter Punkt 7.
- 10.3 Öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzung:
Baumpflanzungen im Ortsrandgrünstreifen sollen unter Berücksichtigung einer künftigen Nutzung solarer Energie vorgenommen werden und möglichst westlich der Gebäude gepflanzt werden- siehe Planarstellung-, um Verschattungen der Dachflächen zu vermeiden.
- Kinderspielplatz
- 10.4 Baum zu pflanzen (siehe Artenauswahlliste im Anhang)
- 10.5 Ökologische Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche „Gießgraben“
Artenauswahl für bachbetreuende und gruppenweise Pflanzungen (nur autochthones Material mit Nachweis) entsprechend einer naturnahen Bachau:
Bäume: Sal-Weide (Salix caprea), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Silberweide (Salix alba), Steleiche (Quercus robur) (ca. 2 St. in Gewässerferne), Vogelkirsche (Prunus avium).
Straucher: Traubenkirsche (Prunus padus), Korb-Weide (Salix viminalis), Ohr-Weide (Salix aurita), Purpur-Weide (Salix purpurea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hundrose (Rosa canina), Schwarzdorn (Rhamnus catharticus), Weißdorn (Crataegus monogyna) (Evtl. noch zusätzlich: Hasel (Corylus avellana) und Liguster (L. vulgare)).

Gestaltung: Der Bachquerschnitt wird über der Mittelwasserlinie stark aufgeweitet zu größeren Bücheln und Seelenarmen mit ausgeprägten Flachfluren. Einzelne Steilwände werden ebenfalls errichtet. Auf den höher gelegenen Flächen wird der humose Oberboden flächig abgeschoben. Auf diesen abgeschobenen Flächen werden Mulden und Senken angelegt.
Ausgleichsfläche „Gelbgarten“
Artenauswahl für gruppenweise Pflanzungen (nur autochthones Material mit Nachweis):
Bäume: Steleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Sal-Weide (Salix caprea) (in einigen Exemplaren).
Straucher: Traubenkirsche (Prunus padus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schw. Holunder (Sambucus nigra), Kornelkirsche (Cornus mas), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Hasel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Schneeball (Viburnum opulus), Liguster (Ligustrum vulgare).

Gestaltung: Gruppenweise Baum- und Strauchpflanzungen um eine künftige mittige Achsumsäule (hier als Teilabschnitt des geplanten Ufersaules Ausgleichsgraben zum Gießgraben). Die Mulde wird als unregelmäßige Senke mit geringem Gefälle Richtung Gießgraben angelegt. Die Muldensohle soll mit bindigem Substrat ausgelegt werden. Auch ein gewisser Totholzanteil soll den Charakter der späteren Gesamtanlage in Richtung Hartholz bzw. Altwasserrainvegetation prägen.

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 Fahrbahnrand und Straßenraumbegrenzungsline
- 12.3 öffentlicher Geh-, Rad- und Rettungsweg in sicherer Ausführung (Rasengitter, Pflaster, Mineralbeton, ...)
- 12.4 öffentlicher Geh-, Rad- und Feldweg in sicherer Ausführung (wassergebundene Decke)
- 12.5 öffentlicher Feldweg - nicht ausgebaut
- 12.6 Sichtdreieck Kfz-Verkehr / Radfahrer
Dichtere Vegetation, Einfriedungen jeder Art oder sonstige sichtbehindernde Anlagen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 12.7 öffentlicher Stellplatz
- 12.8 Zufahrt/ Zugang

B. Hinweise:

- 3 vorgeschlagene Grundstücksteilung mit Nummer der Bauparzelle
- Vorschlag für zu löschende Grundstücksgrenze
- Auf Fl.-Nr. 1149/1 und 1149/11 (jetzt Bauparzellen 25, 28, 29 und 24 (Tf.)), 27 (Tf.) ist Bestand ein Gewerbebetrieb (Zimmerei), weshalb mit eventuellen Bodenverunreinigungen zu rechnen ist.

- 1. Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg/ Zell ist für den Einsatz von Baukränen rechtzeitig vor Einrichtung der Baustelle durch den Bauherrn die Genehmigung bei der Wehrbereichsverwaltung Süd als der zuständigen Militärischen Luftfahrtbehörde einzuholen.
- 2. Bei Brauchwassernutzung besteht gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 Anzeigepflicht.
- 3. Das Planungsgebiet liegt im eingediehlten Bereich zur Donau. Es ist vor einem 100-jährlichen Hochwasserereignis geschützt. Es muss jedoch mit erhöhten Grundwasserständen gerechnet werden. Keller befinden sich im Grundwasserschwankungsbereich und sollen daher wasserdicht ausgeführt werden. Bei einem noch größeren (als 100-jährlichen) Hochwasserereignis oder beim Versagen der Hochwasserschutzanlagen muss mit einer Überflutung gerechnet werden. Daher sollen Heizöltanks gegen Auftrieb gesichert werden.

ARTENAUSWAHLLISTE DER LAUBBÄUME

Ahorn, Berg-	-Acer pseudoplatanus	Kastane	-Aesculus hippocastanum
Ahorn, Spitz-	-Acer platanoides	Kirsche, Vogel-	-Prunus avium
Ahorn, Fied-	-Acer campestre	Schlehe, Trauben-	-Prunus padus
Eberesche	-Sorbus aucuparia	Linde, Winter-	-Tilia cordata
Eiche, Stiel-	-Quercus robur	Linde, Sommer-	-Tilia platyphyllos
Eiche, Trauben	-Quercus petraea	Speierling	-Sorbus domestica
Eibetere	-Sorbus torminalis	Weißdorn	-Viburnum lantana
Esche, Gemeine	-Fraxinus excelsior	Weißhain	-Prunus mahaleb
		Weide, Sal-	-Salix caprea
		Weide, Silber-	-Salix alba

Artenauswahl der Sträucher

Felsenbirne	-Amelanchier laevis	Pfaffenhütchen	-Euonymus europaeus
Hasel	-Corylus avellana	Sanddorn	-Hypericum thymoides
Hartriegel, Roter	-Cornus sanguinea	Schlehe	-Prunus spinosa
Heckenkirsche, Gemeine	-Lonicera xylosteum	Schneeball, Gemeiner	-Viburnum opulus
Holunder, Schwarzer	-Sambucus nigra	Schneeball, Holziger	-Viburnum lantana
Holunder, Roter	-Sambucus racemosa	Weide, Purpur	-Salix purpurea
Kornelkirsche	-Cornus mas	Weißdorn, Eingriffel	-Crataegus monogyna
Liguster, Gemeiner	-Ligustrum vulgare	Weißdorn, Zweigförmig	-Crataegus laevigata

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, 20.06.2013
Stadt Neuburg an der Donau
Dr. G. Gehring
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

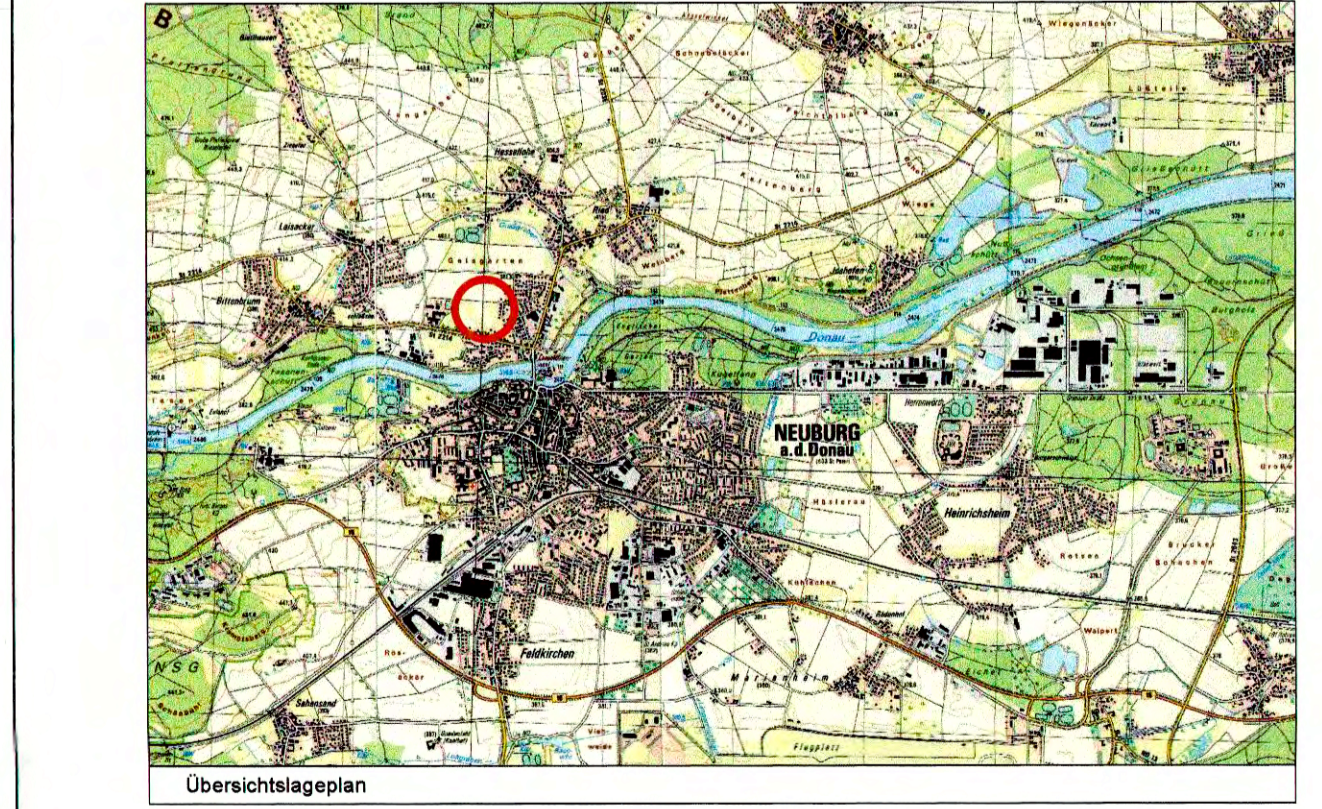
- 1) Änderungsbeschluss:
am: 16.01.2013 Nr.: 6/2013
- 2) Bekanntmachung:
am: 30.01.2013 Nr.: 5
- 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
vom: 07.03.2013 bis: 09.04.2013
- 4) Bekanntmachung:
am: 06.03.2013 Nr.: 10
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
vom: 10.05.2013 bis: 11.06.2013
- 6) Bekanntmachung:
am: 02.05.2013 Nr.: 17
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am: 19.06.2013 Nr.: 24/2013
- 8) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB:
am: 26.06.2013 Nr.: 24
- 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, 20.06.2013
Stadt Neuburg an der Donau
Dr. Gehring
Oberbürgermeister

Nr.	Änderung in ...	RV seit:
1-51		20.04.2011
1-51.1	Planzeichnung/Satzung	26.06.2013

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-51.1 "Buchdruckerwiesen"



Originalmaßstab: 1:1.000
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte (Stand: Januar 2013)

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bestellt:	01/2013 Huk
Geszeichnet:	01/2013 Friedl
Geprüft:	01/2013 Huk
Geändert:	

Georg Huk
Dr. Gehring
(Planung, SG-Lösung)

Dr. Gehring
Oberbürgermeister

Neuburg an der Donau, 16.01.2013