

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 1-64

„Jahnstraße Süd“

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 Bauleitpläne 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

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
- 1.2 Geltungsbereichsgrenze des / der benachbarten Bebauungsplans / Satzung
- 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **Allgemeines Wohngebiet:** Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten Anlagen sind nicht zulässig. Weiterhin sind fernmeldetechnische und sonstige gewerbliche Nebenanlagen ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **Überbaubare Grundfläche:** Die überbaubare Grundfläche ergibt sich aus den Darstellungen der Baugrenze für die Wohngebäude und der Umgrenzung für Garagen und Stellplätze.
- 3.2 **Maximale Wandhöhe:** der Wohngebäude (= Höhe zwischen Geländeoberkante bis Schnittkante Dachhaut der Traufseite) über dem nächstgelegenen Straßenniveau.

4. Bauweise, -linien, -grenzen

- 4.1 **Offene Bauweise:** Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO.
- 4.2 Es sind nur **Einzelhäuser (E)** -mit einer (Haupt-) Wohneinheit und einer Einliegerwohnung (max. 50 % der Hauptwohnungs-Fläche) zulässig.
- 4.3 **Baugrenze:** Außerhalb der Baugrenzen sind Gebäude unzulässig.

5. Dächer

- 5.1 **Dachformen:**
SD = Satteldach
WD = Walmdach
PD = Pultdach
- 5.2 **Dachneigung**
- 5.3 Dachaufbauten sind nur für Satteldächer ab einer Dachneigung von 35° als Schleppe- oder Giebelgauben oder als Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Firstlänge nicht überschreiten. Sämtliche Gauben eines Gebäudes haben eine einheitliche Form aufzuweisen. Dachanschnitte sind unzulässig.
- 5.4 **Hauptfirstrichtung**
- 5.5 Dachüberstand: maximal 70 cm (bis Außenkante Dachrinne).

6. Garagen und Stellplätze

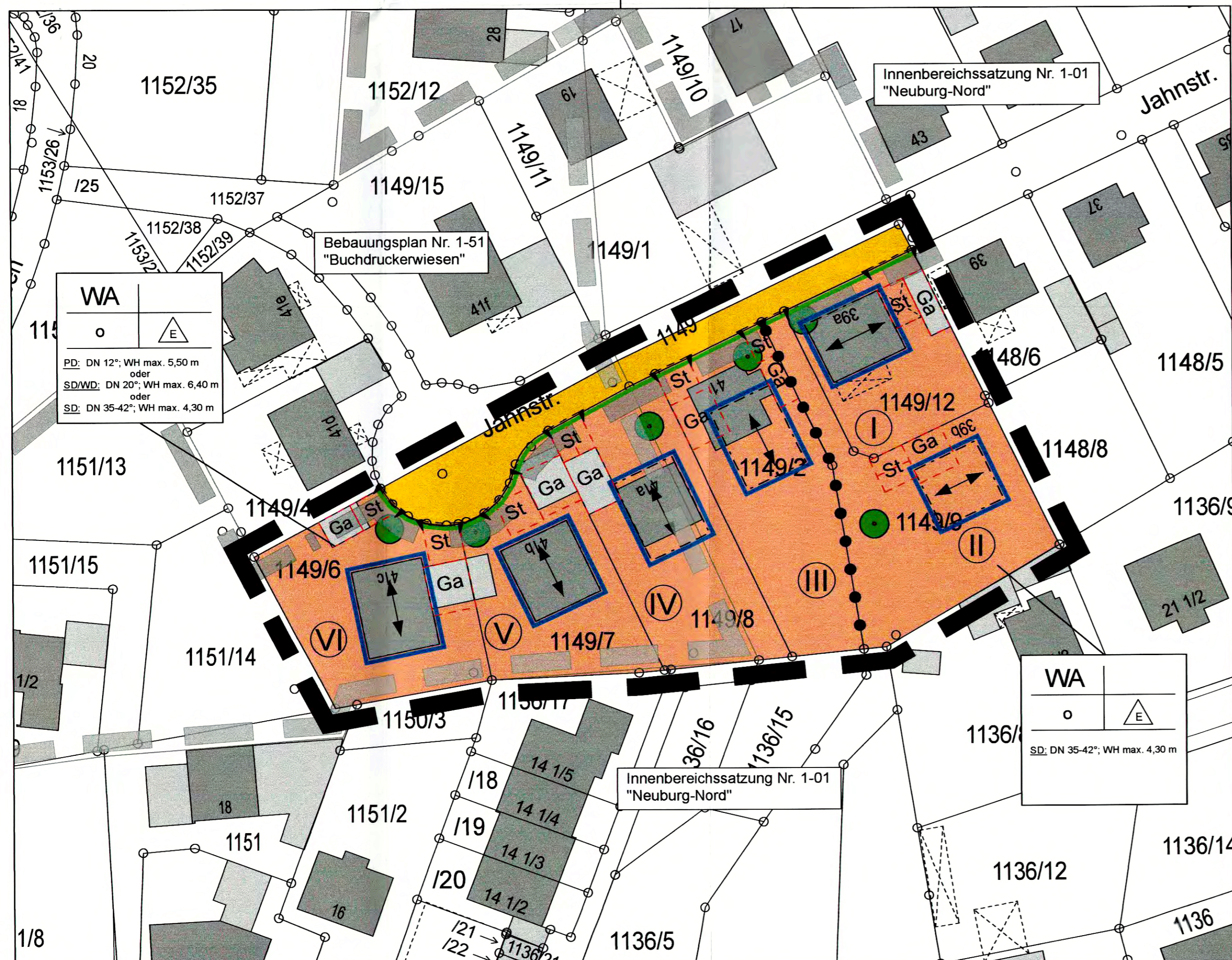
- 6.1 **Umgrenzung von Flächen für Garagen/ Carports (Ga) und Stellplätze (St)**
Garagen (Carports) und Stellplätze sind nur auf den dargestellten Flächen zulässig. Garagen und senkrechte Bauteile von Carports und müssen mindestens 1,0 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten. Garagentore dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.
- 6.2 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, maximal jedoch fünf Stellplätze (auch in Garagen oder Carports) zulässig. Stauraume vor Garagen werden dabei anerkannt/ angerechnet.
- 6.3 In Dachform und Materialauswahl sind die Garagendächer denen des Hauptgebäudes anzugleichen.
- 6.4 Maximale Firsthöhe Garagen: 5,00 m über dem nächstgelegenen Fahrbahnniveau

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 7.2 Als straßenseitige Einfriedungen (auch von der Grundstücksgrenze abgesetzte) sind Mauern und jegliche Art geschlossener, blickdichter Zaune unzulässig.
- 7.3 Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten erlaubt.

8. Geländeoberfläche

- 8.1 Das natürliche Geländeneiveau ist grundsätzlich zu erhalten.



Bebauungsplan Nr. 1-64 "Jahnstraße Süd"

M 1:500

9. Grundwasserschutz

- 9.1 **Sämtliche Bodenbefestigungen** – insbesondere die gesamte Grundstückszufahrt zu Parzelle II- sind in **sickerfähiger Ausführung** (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen. Befestigte Zufahrten – außer zu den dargestellten Garagen und Stellplätzen – auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind unzulässig.
- 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. Landschaftspflege / Grünordnung

- 10.1 **Baum zu pflanzen** (entsprechend der Artenauswahlliste im Anhang) und auf Dauer zu unterhalten.
- 10.2 Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück selbst ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm (siehe Artenauswahlliste im Anhang) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Davon ist jeweils ein zu pflanzender Baum bereits in der Lage verbindlich im Plan dargestellt.
- 10.3 **Ökologische Ausgleichsfläche:** Der ökologische Ausgleich für die Bebauung erfolgte bereits im Zuge des ursprünglichen städtebaulichen Vertrags. (Kompensationsfaktor von 0,2 für den Außenbereichsteil der Fl.-Nr. 1149/2, (= 1.987 m²) ergab rund 397 m² Ausgleichsfläche) Die Grundstücksteilfläche der Fl.-Nr. 382, Gmkg. Feldkirchen ist grundbuchmäßig gesichert.

11. Werbeanlagen

- 11.1 Werbeanlagen (auch < 1 m²) sind nur zulässig als Firmenschild am Ort der (nicht störenden) Gewerbeausübung. Die Genehmigung der Art und Größe einer Werbeanlage durch die Stadt ist nach wie vor erforderlich.

12. Verkehrs- und Erschließungsflächen

- 12.1 **Einfahrt**
- 12.2 **Öffentlicher Straßenraum mit Straßenraumbegrenzungslinie**

B. Bestandsangaben und Hinweise:

- II Nummer der Bauparzelle

ARTENAUSWAHLLISTE DER LAUBBÄUME

Ahorn, Berg-	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Ahorn, Feld-	<i>Acer campestre</i>	Kirsche, Vogel-	<i>Prunus avium</i>
Ahorn, Spitz-	<i>Acer platanoides</i>	Kirsche, Trauben-	<i>Prunus padus</i>
Buche, Rot-	<i>Fagus sylvatica</i>	Linde, Winter-	<i>Tilia cordata</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Linde, Sommer-	<i>Tilia platyphyllos</i>
Eiche, Stiel-	<i>Quercus robur</i>	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Eiche, Trauben-	<i>Quercus petraea</i>	Weichsel	<i>Prunus mahaleb</i>
Eisbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	Weide, Sal-	<i>Salix caprea</i>
Esche, Gemeine	<i>Fraxinus excelsior</i>	Weide, Silber-	<i>Salix alba</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		

und alle heimischen, regionstypischen Obstbaumarten (keine Ziersorten!) Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Hinweise:

- 1. Da mit hohen Grundwasserständen nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes gerechnet werden muss, sollten Keller wasserdicht gebaut und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- 2. Bei Brauchwassernutzung besteht gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 Anzeigepflicht.

Neuburg an der Donau, den 20.06.2013
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeiling
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1) Aufstellungsbeschluss:
am: 20.02.2013, Nr.: 34/2013
- 2) Bekanntmachung:
am: 27.02.2013, Nr.: 9
- 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
vom: 28.02.2013 bis: 02.04.2013
- 4) Bekanntmachung:
am: 27.02.2013, Nr.: 9
- 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.: 16/2013
- 8) Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB:
am: 26.06.2013, Nr.: 24
- 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.

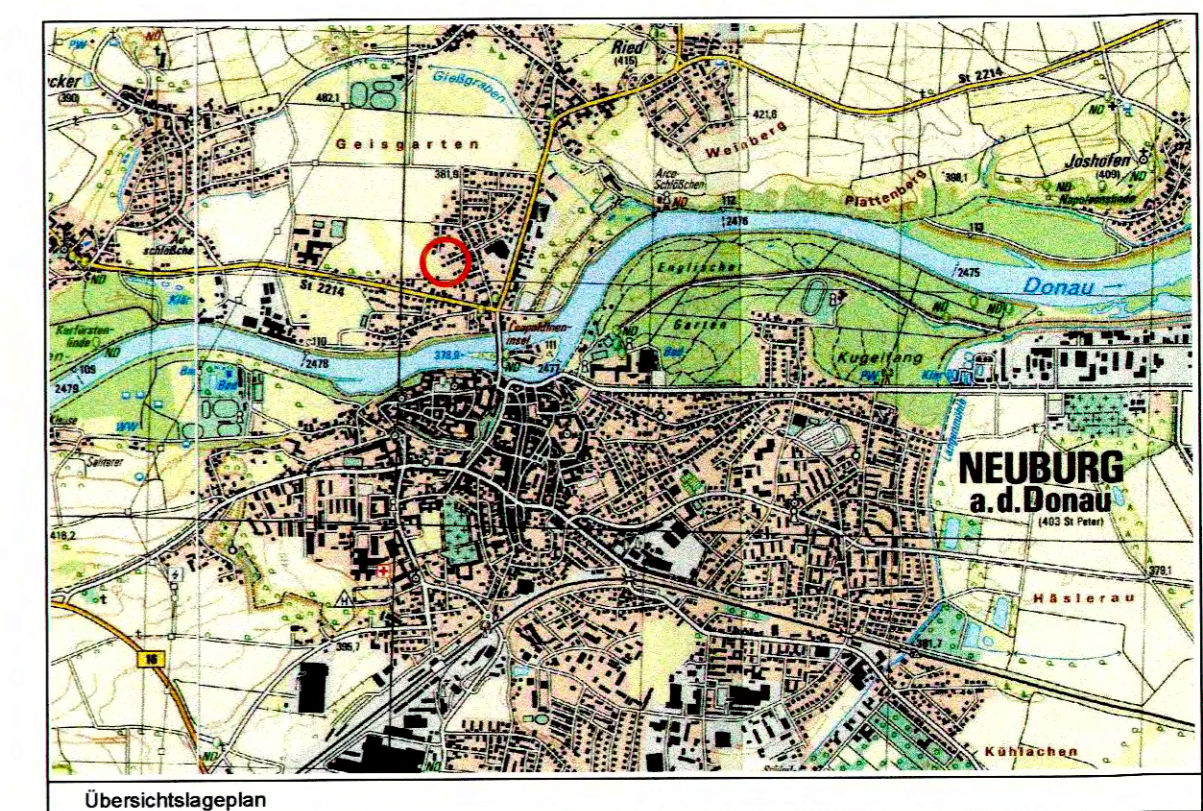
Neuburg an der Donau, 20.06.2013
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeiling
Oberbürgermeister



Stadt Neuburg an der Donau

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-64
"Jahnstraße Süd"**



Originalmaßstab : 1 : 500
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte (Stand: Januar 2013)

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	02/2013 Huis
Gezeichnet:	02/2013 Friedl / Schiebler
Geprüft:	02/2013 Huis
Geändert:	

Gerhard Huis
Dipl.-Geogr.
(Planung, SG-Leitung)

Neuburg an der Donau, 20.02.2013