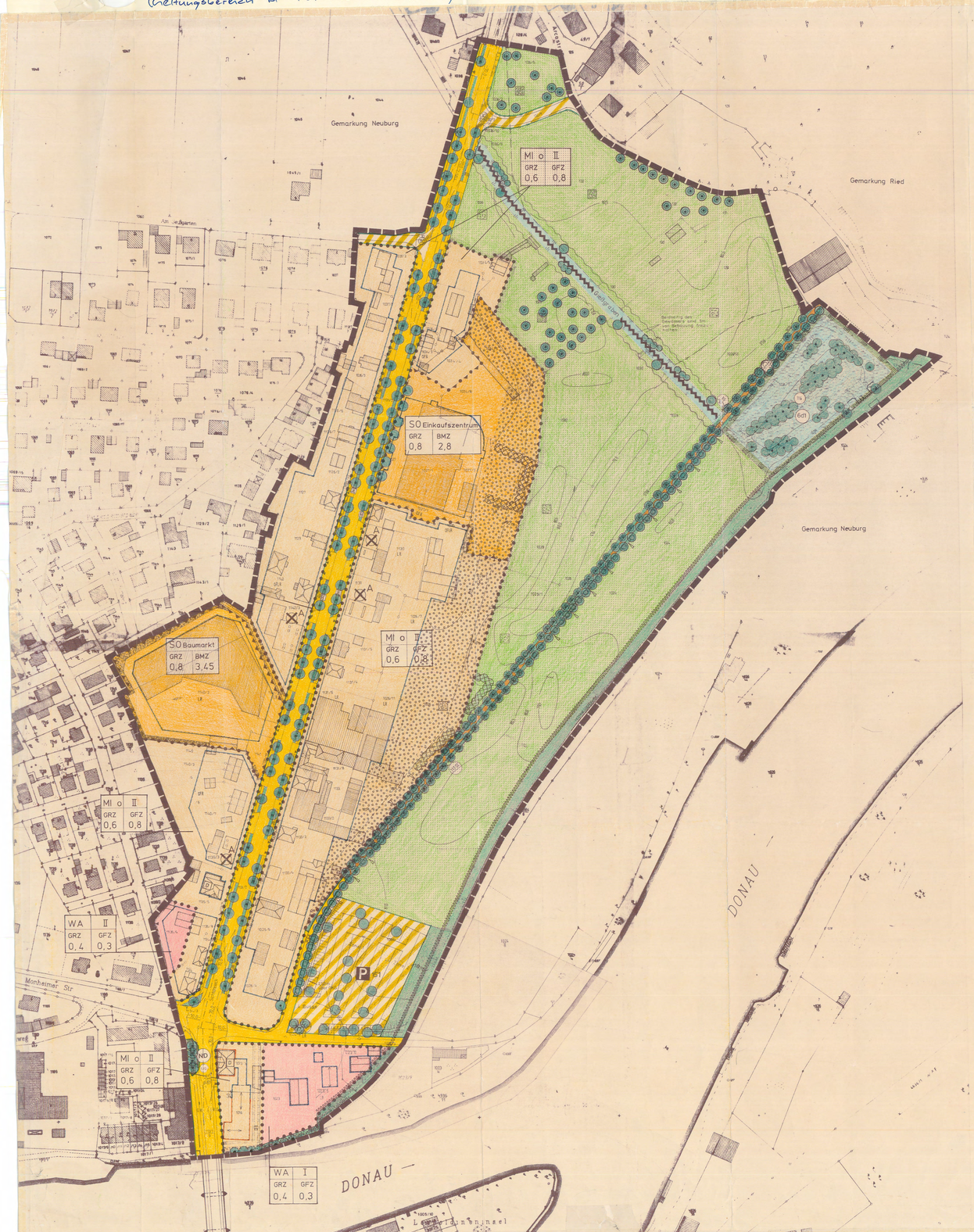
1-03 „Ingolstädter Straße“

(Geltungsbereich BP 1-04 hier enthalten!)



Festsetzungen durch Planzeichen

nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S.58)

Art der baulichen Nutzung:
§ 9 Abs.1 BauGB, §§ 4, 6, 11 BauNVO

- WA — **Wohnbauflächen** — Allgemeines Wohngebiet
- MI — **Gemischte Flächen** — Mischgebiet
- SO — **Sonderbauflächen** — Sonstiges Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung:
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

- II — Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze)
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- BMZ — Baumassenzahl

Bauweise, -linie, -grenze:
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- o — Offene Bauweise
- Baulinie/Baugrenze

Festsetzungen nach Art. 98 BayBO:

- Firstrichtung

Verkehrs- und Erschließungsflächen:
§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- 30 — Verkehrsberuhigung durch Zone 30
- P — Öffentliche Parkfläche mit Anzahl der Stellplätze
  Zone 1: Intensive Nutzung, Befestigung Asphalt und Pflaster;
  Zone 2: Zeitweise Nutzung, Befestigung wassergebundene Decke, Rasenpflaster
- Bushaltestelle
- W/G/R — Bestand: Wirtschafts-/Geh-/Rad-Weg

Bestandsangaben:

- Wohngebäude/ Wirtschaftsgebäude, Stall, Industriegebäude, Garage
- Einfahrt/Ausfahrt
- Gemarkungsgrenze
- 1/36 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- 795 — Höhenlinie
- Böschung
- D — Baudenkmal

Dingl. ges. Dienstbarkeiten:
§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

- GFR/LR — Geh- und Fahrtrecht/ Leitungsrecht

Gewässer und Flächen für die Wasserwirtschaft:
§ 9 Abs.1 Nr.16. Abs.6 BauGB

- Graben
- Flutmulde
- Hochwasserdamm
  Am Dammfuß ist ein 10 m breiter Streifen für die Dammpflege freizuhalten

Flächen für die Landwirtschaft:
§ 9 Abs.1 Nr.18 u. 19 BauGB

- Landwirtschaftliche Nutzung
- Bestand: Grünland/Pferdekoppel

Grünflächen:
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- Grünflächen
- Grünfläche des SO Baumarkt
- Grünfläche (private)
  die bis zur Ausnutzung der GRZ als Park- und Lagerfläche genutzt werden können. Die versiegelnden Teile sind zu begrünen. An der Südseite mind. 10 m Wasserabstand mit Bäumen, einzeln oder in Gruppen (Auflagen siehe auch § 14 der Satzung)

Landschaftspflege:
§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB

- Renaturierung des Grabens
- Verbreiterung des wegbegleitenden Grünstreifens

Erhalt von Gehölzen:

- Einzelbäume/Obstbäume/Gehölzgruppen

Pflanzung von Gehölzen:

- Einzelbäume
  Qualität: H mind. 3 x v., STU 18-20, z.B.
  Acer platanoides - Spitzahorn
  Acer pseudoplatanus - Bergahorn
  Fraxinus excelsior - Esche
  Quercus robur - Stieleiche
  Tilia cordata - Winterlinde
  Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- Obstbäume
- Sträucher
  Qualität: 2 x v., 60-100, z.B.
  Cornus sanguinea - Hartriegel
  Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
  Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
  Salix caprea - Salweide
- Entfernung standortfremder, landschaftsbildbeeinträchtigender Gehölze

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

- ND — Naturdenkmal
- E9/6d6 — Kartierte Biotop mit Nummer/ nach dem BayNatSchG, Art. 6d1, geschützte Fläche

Sonstige Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Nutzungsgrenze § 16 BauNVO
- Flächen mit Emissionsbeschränkungen
- A — Altlastenverdachtsflächen

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr.: 1-03

"Ingolstädter Straße"

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Neuburg a.d. Donau erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I), Art. 98 Bayer. Bauordnung (BayBO), i.d.F. der Bek. v. 18.04.1994, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 26.01.1990 (BGBl I S. 133), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 22.01.1991 (BGBl I S. 58), und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961, folgende, mit Schreiben der Stadt Neuburg vom **25.01.1995** bzw. **16.02.1998** bzw. **09.05.1998** bzw. **20.02.1998** bei der Regierung von Oberbayern zur Anzeige vorgelegte textliche Festsetzungen:

§ 1
Art und Maß der baulichen Nutzung:

1. **Geschoßhöhen:**
1.1 In den **Allgemeinen Wohngebieten (WA)** gilt: max.3,25 m
1.2 In den **Mischgebieten (MI)** gilt:
Geschoßhöhe (Wohnen): max. 3,25 m
Gewerbe: max. 4,00 m

2. 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.

§ 2
Dächer:

2.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude ausgeschlossen.

2.2 Die **maximale Dachneigung** bei Wohngebäuden mit einem Vollgeschoß beträgt 52° und 45° bei zwei Vollgeschossen. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhen sind dabei einzuhalten!)

2.3 **Dacheindeckungen** sind mit roten Ziegeln, roten Dachsteinen, Biber oder Glas vorzunehmen. Die Verwendung von Wellplatten (auch für Nebengebäude) ist unzulässig.

2.4 **Dachaufbauten:**

2.4.1 Dachaufbauten sind als Gauben und erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

2.4.2 Die Größe des rechteckigen Frontteils der Gauben (siehe Zeichnung 1) darf die Größe der Fensteröffnungen im darunterliegenden Stockwerk nicht überschreiten.

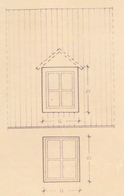
2.4.3 Sämtliche Gauben eines Gebäudes haben eine einheitliche Form, Größe und einheitliche Abstände (max. 2 verschiedene Abstände > Gaubengruppen) aufzuweisen.

2.4.4 Der Ortgangabstand für Gauben beträgt mindestens 4,5 m.

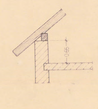
2.4.5 Die Breite der gesamten Gauben darf maximal ein Drittel der gesamten Firstlänge betragen

2.4.6 Neben Gaubenaufbauten sind pro Dachseite nur max. 2 zusätzliche liegende Dachfenster zulässig, die in der Größe jeweils nicht größer als eine Gaubenfensterfront sein dürfen.

2.5 **Dacheinschnitte** sind unzulässig.



Zeichnung 1: Dachaufbau (§ 2.4.2)



Zeichnung 2: Kniestock (§ 3)

§ 3
Kniestöcke:

Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein maximaler Kniestock (siehe Zeichnung 2) von 0,65 m, bei zweigeschossigen von 0,50 m zulässig.

§ 4
Sockelhöhe:

Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,5 m (bis Oberkante Kellerdecke).

§ 5
Firsthöhe

Die Firsthöhe darf
- bei **Wohngebäuden mit I Vollgeschoß** 12,00 m
- bei **Wohngebäuden mit II Vollgeschossen** 13,50 m

nicht überschreiten.

§ 6
Fassadengestaltung:

6.1 Fassadenlängen von mehr als 20 m sind unzulässig. Bei größeren Gebäuden sind nach spätestens 20 m Länge Gebäudevor- oder -rücksprünge als Unterbrechungen hinzuzubauen (Ausnahmen können vom städtischen Bauamt bei akzeptabler Gestaltung genehmigt werden.)

6.2 In den WA- und MI-Gebieten sind die Außenwände als verputzte Mauerflächen mit hellen, gedeckten Farbtönen oder in Holzverschalungsweise Holzbauweise mit gedeckten, für Holz typischen wirkenden Farbtönen herzustellen. Unruhige Putzstrukturen und Glasbausteinflächen sind unzulässig. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Leichtmetall sind untersagt.

§ 7
Garagen:

7.1 Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

7.2 Die Dachneigung darf nicht größer als die des Hauptgebäudes sein.

7.3 Im Form und Materialauswahl sind die Garagendächer denen des Hauptgebäudes anzugleichen.

§ 8
Einfriedungen:

8.1 **Entlang der Ingolstädter Straße** sind Mauern oder Zäune (Metall oder Holz) in Anlehnung an traditionelle Formen mit Sockeln und/oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

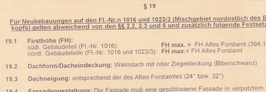
8.2 **An allen Siedlungsrändern** sind für Privatgärten Holzzäune mit Senkrechtstellung und Zwischenräumen herzustellen und in Brauntönen zu halten. Für die Pferdekoppeln werden Einfriedungen aus Holzpfosten mit waagerechten Balken oder Stangen festgesetzt.

8.3 **Zwischen Gewerbeflächen** (= G-W-Richtung) sind unter Berücksichtigung der freizuhaltenden Abschnitte für die Sichtdreiecke (§ 9) Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Im rückwärtigen Bereich der Gewerbegrundstücke östlich der Ingolstädter Straße sind Maschendrahtzäune nur bis auf Höhe der Baugrenze zulässig. Östlich der Baugrenze sind nur noch stellenweise Einfriedungen von Materiallagerplätzen und nur nach Genehmigung durch das städt. Bauamt offenbar. Eine Einfriedung wie an den Siedlungsrändern ist bei Privatgrundstücken (s.o.) ebenso erlaubt.

Schutzobjekte:

Sichtdreiecke:

An sämtlichen Ausfahrten entlang der Ingolstädter Straße sind zum Schutz der Fußgänger und Radfahrer Sichtdreiecke freizuhalten, die der Anfahrsicht entsprechen bevor das Kfz. die Grundstücksgrenze überfährt. d.h.: also 2 m vor der Grundstücksgrenze.



Zeichnung 3: Sichtdreieck

In diesen Bereichen dürfen dichtere Vegetation, Einfriedungen jeder Art, Werbeanlagen oder nicht fest mit dem Grundstück verbundenen Gegenständen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

§ 10
Geländeoberfläche:

Die natürliche Geländeoberfläche darf im gesamten Geltungsbereich nicht durch Auffüllungen oder Abgrabungen verändert werden.

§ 11
Antennenanlagen:

11.1 Pro Wohngebäude ist die Errichtung nur einer Parabolantenne zulässig.

11.2 Satellitenempfangsanlagen sind möglichst unauffällig anzubringen.

11.3 Die Montage von Parabolantennen an Hauswänden ist nicht zulässig.

§ 12
Werbeanlagen:

Die Verwendung von Neonwerbeanlagen ist sowohl in den Mischgebieten, als auch in den Sondergebieten untersagt.

§ 13
Grundwasserschutz:

13.1 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in versickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterbelage, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen) herzustellen. Betonierte oder asphaltierte Flächen sind nur auf stark befahrenen Abschnitten gewerblich genutzter Flächen (MI, SO) zulässig.

13.2 Das von Dach- und Hofflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist im Bereich von Wohnnutzungen auf dem Grundstück zu versickern.

13.3 Bei gewerblicher Nutzung ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nur nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt zulässig.

§ 14
Grünordnung:

14.1 Die Anlage der Grünflächen, die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher geben aus der Planzeichnung hervor.

14.2 Die Pflanzung von Koniferen, sowie Laubgehölzen mit bizarren Wuchsformen oder auffälligen Laubfärbungen ist unzulässig. Dazu gehören Edeltannen und -fichten, Thujenhecken, Trauerformen, sowie gelb-oder rotlaubige Gehölze.

14.3 **Zusätzliche Auflagen für Sonder- und Mischgebiete**

14.3.1 Zusätzlich ist bei den Mischgebieten je 10 Stellplätze und in den Sondergebieten je 5 Stellplätze ein großkroniger einheimischer Laubbaum entsprechend der Auflistung in der Legende auf dem Grundstück zu pflanzen. Bei deftiger Trennung der Parkplätze vom Gewerbegrundstück, sind die Bäume auf dem Grundstück zu pflanzen, auf dem die Stellplätze nachgewiesen werden.

14.3.2 Entlang der Ingolstädter Straße ist in den Vorzonen der Gewerbeflächen eine Baumreihe als zweite Baumreihe zur Ingolstadter-Straße-Allee zu pflanzen.

§ 15
Verkaufsflächenbegrenzung:

Die höchstzulässige Verkaufsfläche wird wie folgt festgesetzt.
(nach FICKERT & FIESELER: Baunutzungsverordnung Köln 1985)
Sondergebiet Einkaufszentrum: 5.450 m²
Sondergebiet Baumarkt: 3.260 m²

§ 16
Stellplätze

Die zu errichtende Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der gültigen Stellplatz-Satzung der Stadt

§ 17
Lärmschutz:

Entlang der Ingolstädter Straße müssen Außenbauteile von Aufenthalts- und Büroräumen die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen.

§ 18
Vergnügungsstätten:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Betrieb von Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnbevölkerung ausgeschlossen.

§ 19

Für Neubebauungen auf den Fl.-Nr.n 1016 und 1023/3 (Mischgebiet nordostlich des Brückenkopfs) gelten abweichend von den §§ 2.2, 2.3 und 6 und zusätzlich folgende Festsetzungen:

19.1 **Firsthöhe (FH):**
südl. Gebäudeteil (Fl.-Nr. 1016): **FH max.** = FH Altes Forstamt (394,10 m ü.NN)
nördl. Gebäudeteile (Fl.-Nr. 1016 und 1023/3): **FH max.** < FH Altes Forstamt

19.2 **Dachform/Dacheindeckung:** Walmdach mit roter Ziegeldeckung (Biberschwanz)

19.3 **Dachneigung:** entsprechend der des Alten Forstamtes (24° bzw. 32°)

19.4 **Fassadengestaltung:** Die Fassade muß eine geschlossene Fassade in verputztem Mauerwerk mit symmetrisch gestalteter Fensterform und -verteilung bilden. Die Fenster sind als rechteckige Hochformate mit symmetrischer Sprossenteilung zu gestalten.
Der gesamte Gebäudekomplex muß einen massiven Baukörper bilden, der am Brückenkopf zusammen mit der gegenüberliegenden Bebauung (Gasthaus "Goldener Schwan") eine Torsituation zur Altstadt schafft.

19.5 **Garagen** sind nur innerhalb der Baugrenze oder als Tiefgarage möglich.

19.6 Bei der Bebauung der Grundstücke ist ein **qualifizierter Freiflächengestaltungsplan** zur Genehmigung vorzulegen.

§ 20
Abweichungen:

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach § 31 BauGB und Art. 77 BayBO von der Stadt Neuburg a.d. Donau zugelassen werden.

§ 21
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, den 26.05.98

Stadt Neuburg a.d. Donau

Hunar
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke:

1) Aufstellungsbeschluß
am: 28.07.1992 Nr.: 129/92

2) Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
vom: 11.08.1994 bis: 12.09.1994

3) Bekanntmachung:
am: 10.08.1994 Nr.: 27

4) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:
vom: 21.12.1995 bis: 23.01.1996

5) Bekanntmachung:
am: 13.12.1995 Nr.: 44

6) Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB:
am: 02.07.1996 Nr.: 89

7) Vorlage zur Anzeige bei der Regierung von Oberbayern mit Schreiben
vom: 29.07.1996

8) Nichtgeltendmachung der Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB im Anzeigeverfahren durch die Regierung von Oberbayern:
Bescheid vom: 28.10.1996 Az: 220/2-4622-ND-12-3(96)

9) Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB:
vom: 16.10.1997 bis: 18.11.1997

10) Bekanntmachung:
am: 09.10.1997 Nr.: 36

11) Erneuter Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB:
am: 27.01.1998 Nr.: 4/1998

12) Vorlage bei der Regierung von Oberbayern zur rechtsaufsichtlichen Prüfung
mit Schreiben vom 12.02.1998 bzw. 09.05.1998
(25.02.1998 bzw. 20.03.1998 Az: 220/2-4622-ND-12-3/96)

13) Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB:
am: 27.05.1998 Nr.: 19

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 a.d.Donau, 30.05.1998
Stadt Neuburg a.d.Donau

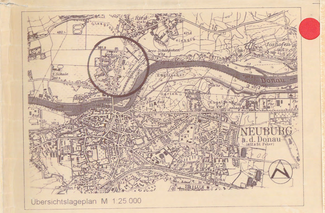
Siegel

Hunar
Oberbürgermeister

14) Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 30.03.1998 Az: 220/2-4622-ND-12-3(96) erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht wird.

München, 29.06.1998
gez.
Klaus-Peter Schmitt
Abteilungsdirektor

Siegel



Übersichtslageplan: M 1:25.000

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-03

„Ingolstädter Straße“

Stadt Neuburg a. d. Donau

Originalmaßstab: 1 : 1.000 (0 10 20 30 40 50 m)

Kartengrundlage: Vermessungsamt Lageplan: M 1:1.000

Planung:	Stadtbauamt Neuburg a.d. Donau	Büro Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten
	Datum:	Datum:
Gezeichnet:	06/94 Hus	06/94 Jüng
Geschlossen:	06/94 Schwalb	06/94 Fink
Geprüft:	07/96 Hus	06/94 WW
Genehmigt:	11/96 Dipl.-Ing. Gerlicke (Bauamtsleiter)	

06/94: Kartell: Lageplan Gebäude (Vw: 7191/8.113/2) Vermessungsamt Neuburg
07/96: Kartell: Satzung inkem. § 3 Abs. 3 + Abs. 2
09/97: Begründung + Nutzungsangaben im Bereich 1016/1023/3 an Ausfahrung angepaßt. Gefängnisbereich ind. SO-Gebiete als Flächen mit Emissionsbeschr. Satzungsangaben inkem. §§ 2, 11, 12

Neuburg a. d. Donau, 30.09.97

Dipl.-Ing. Gerlicke (Bauamtsleiter)