

WA	GRZ 0,40
WH 6,40 m	FH 10,50 m
E + I + D	o
ED	SD
DN 35 - 40 °	

# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-48 "Alter Schlachthof" M 1:500

## Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1 – 48 „Alter Schlachthof“

Die Große Kreisstadt Neuburg an der 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 2020-1-11), 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. 23.01.1999 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58), und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen vom 22.06.1991 folgende Satzung:

- A. Festsetzungen:**
- Grenzen**
    - 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
  - Art der baulichen Nutzung**
    - WA 2.1 Allgemeines Wohngebiet
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - GRZ 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sind Höchstgrenzen.
    - WH 3.2 Maximale Wandhöhe über der Geländeoberkante
    - FH 3.3 Maximale Firsthöhe über der Geländeoberkante
    - E+I+D 3.4 Maximale Zahl der Vollgeschosse
  - 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 Es sind maximal 2, bei Doppelhäusern 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig.
    - 4.4 Baugrenze
    - 4.5 Baulinie
  - Dächer**
    - SD 5.1 Als Dachformen sind für Haupt-, Nebengebäude und Garagen ausschließlich Satteldächer erlaubt.
    - 5.2 Dachaufbauten sind nur als Schiepg- oder Giebelgäuben oder als Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und -öffnungen (außer Firstverglasung) einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Traufbreite nicht überschreiten. Dachöffnungen sind nur als Liegefenster oder Firstverglasung zulässig. Dachanschnitte sind unzulässig.
    - 5.3 Für die Dacheindeckung sind kleinformale rote Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden.
    - 5.4 Dachneigung
    - 5.5 Haupt-Firstrichtung
  - Garagen**
    - 6.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Stauräume vor Garagen oder Carports werden als Stellplatz angerechnet.
    - 6.2 Flächen für Garagen oder Stellplätze  
Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der Baugrenze mit einer maximalen Stauraumtiefe von 7 m zur erschließungsfähigen Grundstücksgrenze oder in den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.
    - 6.3 Grenzgaragen müssen gleiche First- und Traufhöhe, einheitlich gestaltete Vorderfronten und gleiches Einfahrtsebene aufweisen. Zwischen Stauräumen an der Grundstücksgrenze ist ein Grünstreifen mit Bepflanzung (wahlweise: Stauden, Sträucher, Bäume) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Außerdem gilt: Maximale Firsthöhe = 5,00 m.
  - Einfriedigungen / Geländegestaltung**
    - 7.1 Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.
    - 7.2 Sie sind als durchlässige Holzläune in Senkrechthaltung herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtläune zulässig.
    - 7.3 Durchgehende Betonsockel sind untersagt. Lediglich Punktfundamente für die Zaunstützen sind erlaubt.
    - 7.4 Das natürliche Geländeniveau ist zu erhalten.
  - Grundwasserschutz**
    - 8.1 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sicherer 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 über sichererfähige Schächte bzw., falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

- Grünordnung**
  - 9.1 Öffentliche Grünfläche
  - 9.2 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbäum (sh. Artenauswahlhilfe im Anhang) auf dem Grundstück zu pflanzen.
  - 9.3 zu erhaltende Bäume
  - 9.4 Normalwüchsige Bäume sind mit einem Mindestabstand von 10 m vom landseitigen Deichfuß zu pflanzen.
- Erschließungs- und Versorgungsflächen**
  - 10.1 Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie
  - 10.2 Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie Ausführung: wassergebundene Decke
  - 10.3 Stellplätze und Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum
  - 10.4 Einfahrt
  - 10.5 Flächen für Versorgungsanlagen
    - Elektrizität (Trafostation)
    - Abwasser (Pumpstation)
  - 10.6 Deichhinterweg
- Sonstige Planzeichen:**
  - 11.1 Unterirdische Versorgungsleitungen
  - 11.2 Geplante Grundstücksgrenzen
  - 11.3 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.
  - 11.4 Nummer der Bauparzelle

- 12. Sonstiges:**
- 12.1 Im Geltungsbereich sind Mobilfunkanlagen unzulässig.

- B. Hinweise:**
1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
  2. Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg / Zell ist die Beschneidung der Bauhöhen nach § 12 (3) Ziff. 1a LuftVG bzw. die Höhe von Kränen nach § 15 (1) Satz 1 LuftVG zu beachten. Bau-/Kranhöhen unter 25,0 m sind ohne, über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigbar.
  3. Da mit hohen Grundwasserständen nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes gerechnet werden muss, sollten Keller wasserdicht gebaut und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

**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, 29.04.2004  
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

**ANHANG**  
Artenauswahlhilfe standortgerechter, heimischer Laubgehölze  
Qualität: Mindest-Stammumfang: 10 cm, mind. 3 x verpflanzt

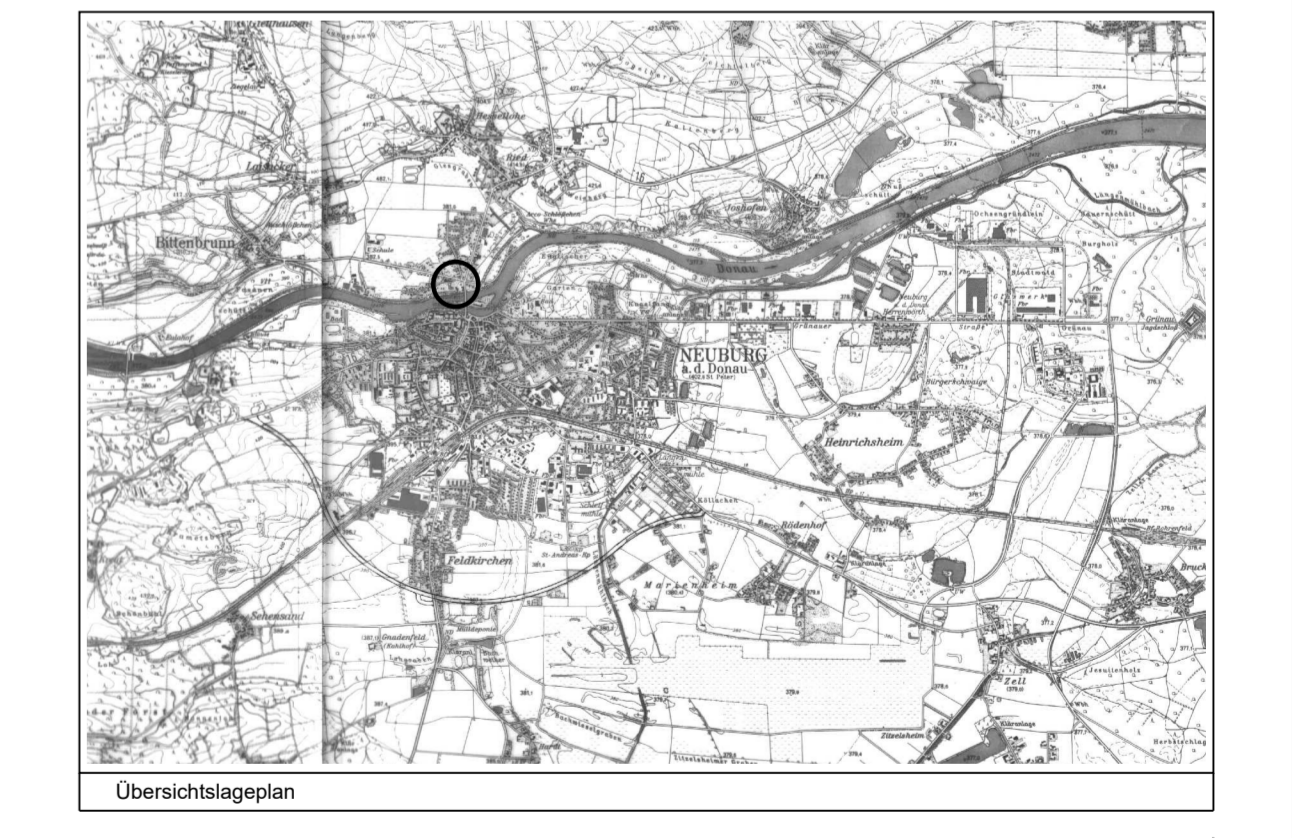
Ahorn, Berg-	Acer pseudoplatanus	Holunder, Schwarzer	Sambucus nigra
Ahorn, Feld-	Acer campestre	Kirsche, Trauben-	Prunus padus
Ahorn, Spitz-	Acer platanoides	Kornelische	Cornus mas
Buche, Rot-	Fagus sylvatica	Rose, Feld-	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia	Rose, Hunds-	Rosa canina
Eiche, Stiel-	Quercus robur	Schlehe	Prunus spinosa
Erlä, Schwarz-	Alnus glutinosa	Walnuß	Juglans regia
Esche, Gemeine	Fraxinus excelsior	Weißdorn, Eingr.	Crataegus mono
Hartnagel, Roter	Cornus sanguinea		

weiterhin: heimische Obstbäume, Halb- oder Hochstamm

- VERFAHRENSVERMERKE:**
- 1) Aufstellungsbeschluss:  
am: .....25.03.2003.....Nr.:.....38/2003.....
  - 2) Bekanntmachung:  
am: .....09.04.2003.....Nr.:.....11.....
  - 3) Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:  
vom: .....12.06.2003.....bis:.....14.07.2003.....
  - 4) Bekanntmachung:  
am: .....11.06.2003.....Nr.:.....19.....
  - 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
vom: .....09.10.2003.....bis:.....11.11.2003.....
  - 6) Bekanntmachung:  
am: .....01.10.2003.....Nr.:.....31.....
  - 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:  
am: .....02.12.2003.....Nr.:.....171/2003.....
  - 8) Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB:  
am: .....05.05.2004.....Nr.:.....16.....
  - 9) 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, 29.04.2004  
Stadt Neuburg an der Donau
- Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

## Stadt Neuburg an der Donau

### Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-48 "Alter Schlachthof"



Originalmaßstab : 1 : 500  
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	04/2003 Pirmgruber
Gezeichnet:	04/2003 Vogelsang
Geprüft:	04/2003 Reiff/Pirmgruber
Geändert:	08/2003 Vogelsang

Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister