

**Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Nr. 2 - 02

**„Am Kleinfeld“**

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 2020-1-1-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. Grenzen**

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
- 1.2 Geltungsbereichsgrenze des Anschlussbebauungsplans
- 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**2. Art der baulichen Nutzung**

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet

**3. Maß der baulichen Nutzung**

- GRZ 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.
- WH 3.2 Maximale Wandhöhe über der Geländeoberkante
- FH 3.3 Maximale Firsthöhe über der Geländeoberkante
- E+D 3.4 Maximale Zahl der Vollgeschosse

**4. Bauweisen, -grenzen**

- O 4.1 offene Bauweise  
Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO
- E 4.2 Nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3 Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- 4.4 Baugrenze

**5. Gebäudegestaltung**

- SD 5.1 Als Dachformen sind für Haupt-, Nebengebäude und Garagen ausschließlich Satteldächer erlaubt.
- 5.2 Dachaufbauten sind nur als Schräg- oder Giebelgauben oder als Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und -öffnungen (außer Firstverglasung) einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Traufhöhe nicht überschreiten. Dachöffnungen sind nur als Liegefenster oder Firstverglasung zulässig. Dachanschnitte sind unzulässig.
- 5.3 Für die Dacheindeckung sind kleinformatige rote Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden.
- DN 5.4 Dachneigung
- 5.5 Haupt-Firstrichtung
- 5.6 Sockelhöhe: OK FFB maximal 35 cm über natürlicher bzw. von der Baugenehmigungsbehörde festgelegter Geländeoberkante.

**6. 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 erschließungsseitigen Grundstücksgrenze oder in den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 6.3 Zusammengebaute Grenzgaragen müssen gleiche First- und Traufhöhe, einheitlich gestaltete Vorderfronten und gleiches Einfahrtniveau aufweisen. Dachneigung bei Garagen: 35°

**7. Einfriedungen / Geländegestaltung**

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 7.2 Sie sind als durchlässige Holzläune in Senkrechtlattung 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 grundsätzlich zu erhalten.

**8. Grundwasserschutz**

- 8.1 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger 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 oder sickerfähige Schächte bzw., falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwasserernutzung zuzuführen.

**9. Grünordnung**

- 9.1 Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung  
Der private Grünstreifen ist je Baugrundstück mit mindestens drei heimischen Laubbäumen entsprechend der Pflanzstellung, sowie mit zwei Stück heimischen Laubsträuchern pro Laufmeter Abschnittsfläche (Arten und Qualität siehe Anhang) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 9.2 Private Grünfläche
- 9.3 Private Fläche zur Anpflanzung einer Streuobstwiese (ökol. Ausgleichsfläche)  
Eine Einfriedung ist nur auf der südöstlichen Seite der Fläche zulässig. Es sind hochstämmige Bäume standortgerechter Obstsorten mit einem Mindest-Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen. Die Wiese ist im gesamten Bereich extensiv zu bewirtschaften.
- 9.4 Öffentliche Grünfläche
- 9.5 Öffentliche Grünfläche mit Graben (ökol. Ausgleichsfläche)  
1. unregelmäßige Aufweitung des vorhandenen Grabens  
2. Böschungsaflachung mit Still-/Flachwasserzonen und Pflanzung/Aussaat naturnaher Ufer-/Flachwasservegetation  
3. Gruppenweise Baum- und Strauchpflanzungen (standortgerechte, autochthone Gehölze)  
4. Anlage eines schmalen Gehweges mit wassergebundener Decke
- 9.6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Bezüglich Einfriedung und Bepflanzung sind die Vorgaben unter Punkt 9.3 bzw. 9.5 anzuwenden.
- 9.7 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbäum (sh. Artenauswahlliste im Anhang) auf dem Grundstück zu pflanzen.
- 9.8 An den Grundstücksgrenzen zu den Siedlungsändern sind nur standortheimische Laubgehölze (sh. Artenauswahlliste im Anhang) erlaubt.
- 9.9 Zu pflanzende Bäume (siehe Artenauswahlliste)
- 9.10 Biotopfläche

**10. Erschließungs- und Versorgungsflächen**

- 10.1 Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie
- 10.2 Stellplätze und Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum
- 10.3 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.
- 10.4 öffentliche Wegeverbindungen
- 10.5 Einfahrt
- 10.6 Fläche für Versorgungsanlagen - Nahwärmeversorgung

**11. Sonstige Planzeichen:**

- 11.1 Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 11.2 Anbauverbotszone

**12. Sonstiges:**

- 12.1 Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die von außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

**B. Hinweise:**

Bodenkennlinien, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

**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, 21.06.2006  
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

**ANHANG**

Artenauswahlliste standortgerechter heimischer Laubgehölze  
Qualität allgemein: Mindest-Stammumfang: 10 cm, mind. 3 x vegetanz  
Qualität Ortsrandgrün: Bäume: H. 3 x v. m. B. StU 12-14 cm  
Straucher: v. Str. 3 Tr. 60-100 cm

Ahorn, Feld-	Acer campestre	Birke, Hänge-	Betula pendula
Ahorn, Spitz-	Acer platanoides	Ahorn, Berg-	Acer pseudoplatanus
Buche, Rot-	Fagus sylvatica	Eberesche	Sorbus aucuparia
Eiche, Stiel-	Quercus robur	Erlä, Grau-	Alnus incana
Erlä, Schwarz-	Alnus glutinosa	Esche, Gemeine	Fraxinus excelsior
Hainbühl, Roter	Cornus sanguinea	Höhenle, Schwarzler	Sambucus nigra
Kirsche, Trauben-	Prunus padus	Kirsche, Vogel-	Prunus avium
Kornelkirsche	Cornus mas	Linde, Winter-	Tilia cordata
Rose, Feld-	Rosa canina	Rose, Hunds-	Rosa canina
Slehdorn	Prunus spinosa	Ulm, Feld-	Ulmus campestris
Ulm, Flatter-	Ulmus laevis	Walnuß	Juglans regia
Weide, Ohr-	Salix aurita	Weide, Silber-	Salix alba
Weide, Sal-	Salix caprea	Weide, Asch-	Salix cinerea
Weißdorn, Emgr.	Crataegus mono.		

weiterhin: heimische Obstbäume, Halb- oder Hochstamm

**VERFAHRENSVERMERKE:**

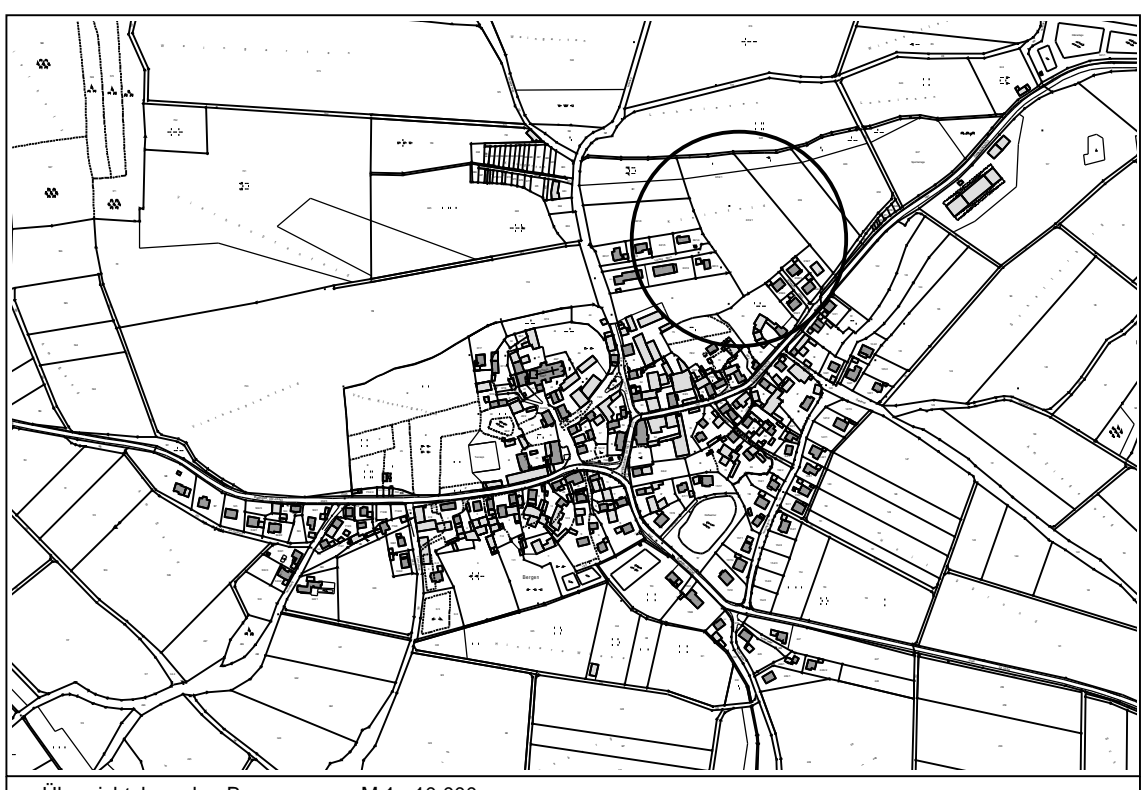
- 1) Aufstellungsbeschluss:  
am: .....19.05.1998.....Nr.:.....51/1998.....
- 2) Bekanntmachung:  
am: .....08.07.1998.....Nr.:.....24.....
- 3) Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:  
vom:.....11.11.2004.....bis:.....14.12.2004.....
- 4) Bekanntmachung:  
am:.....10.11.2004.....Nr.:.....37.....
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
vom:.....17.02.2005.....bis:.....18.03.2005.....
- 6) Bekanntmachung:  
am:.....09.02.2005.....Nr.:.....6.....
- 6a) Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB:  
vom:.....09.02.2006.....bis:.....24.02.2006.....
- 6b) Bekanntmachung:  
am:.....01.02.2006.....Nr.:.....3.....
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:  
am:.....21.03.2006.....Nr.:.....32/2006.....
- 8) Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB:  
am:.....28.06.2006.....Nr.:.....22.....
- 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, 21.06.2006  
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

Siegel

**Stadt Neuburg an der Donau**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 2-02  
"Am Kleinfeld"**



Originalmaßstab : 1 : 1.000  
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	09/2004 Reiff
Gezeichnet:	09/2004 Vogelsang
Gedruckt:	09/2004 Reiff
Geändert:	01/2005 Reiff/Vogelsang 07/2005 Reiff/Vogelsang

01/2005: Behebung Punkt 10.6 aus der Fassung, Freisetzung der Freifläche 01/2005: Neuburgerl. Punkt 12.1 der Satzung, Aufnahme einer Fläche für eine Nahwärmeversorgungsanlage  
Neuburg an der Donau, 26.07.2005

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 2-02  
"Am Kleinfeld"  
M 1:1.000**