

4. OKT. 1983

ohne Satzbesitz mit  
Änderung

Die Stadt Neuburg a. d. Donau erläßt gem. § 2 Abs. 1, 6 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bek. vom 18.08.1976 (BGB I S. 2256, ber. BGBI I S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBI I S. 949), Art. 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25. Jan. 1952 BayBS I 461 i.d.F. der Bek. vom 31.05.1978 (GVBl S. 353), geändert durch Gesetz vom 11.08.1978 (GVBl S. 525), Art. 107 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 01.10.1974, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.04.1977 (GVBl S. 115), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBI I S. 1763), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO) vom 19.01.1965 (BGBI I S. 21), und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl S. 161) folgende, mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 25.11.1983

Nr. 221/1-4622,1-ND genehmigte

12-10(83)

### S a t z u n g

zur Änderung des rechtsverbindlichen  
Bebauungsplanes

"Am östlichen Dorfeingang" (Stadtteil Bergen)

### § 1

#### Inhalt des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes "Am östlichen Dorfeingang", genehmigt vom Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen mit Schreiben vom 12.10.1975 Nr. III/2-610-3/2, ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl I.S. 1237) als allgem. Wohngebiet -WA- festgesetzt.

Im allgem. Wohngebiet können ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, zugelassen werden. (BauNVO, § 4,2)

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Die in § 17, Abs. 1 Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstwerte für die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen, dürfen nicht überschritten werden.

Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Geschoßzahlen sind einzuhalten.

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 650 m<sup>2</sup> aufweisen.

§ 5

Bauweise

- 1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise, (ausgenommen für Garagen und Nebengebäude).
- 2) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, jeweils in einem Baukörper

zusammenzufassen. An anderer Stelle als im Bebauungsplan eingezeichnet, können Garagen und Nebengebäude nur im Rahmen des Art. 7 Abs. 5 BayBO oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden.

- 3) Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Gebäude einheitlich zu gestalten.
- 4) Kellergaragen mit Abfahrtsrampe sind unzulässig.
- 5) Die Garagen sind mindestens im Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand zu errichten.

## § 6

### Gestaltung der Gebäude

- 1) Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig, die mit naturroten, nicht engobierten Ziegeln oder mit rotem, vergleichbarem ziegelähnlichem Material einzudecken sind.
- 2) Bei den Hauptgebäuden ist die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Firstrichtung einzuhalten.
- 3) Die Dachneigung muß  $25^{\circ}$  bis  $33^{\circ}$  betragen. Kniestöcke sind bis zu einer maximalen Höhe von 35 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Traufe und Oberkante Sparren.
- 4) Für die erdgeschossigen Nebengebäude sind flachgeneigte Satteldächer erforderlich. Zulässig sind auch Garagen in Verbindung mit dem Hauptgebäude in gleicher Dachneigung (integrierte Garagen). Die Satteldächer sind mit naturroten, nicht engobierten Ziegeln oder rotem, vergleichbarem ziegelähnlichem Material einzudecken.

## § 7

### Dachaufbauten

Nicht zulässig

§ 8

Sockelhöhe

- 1) Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf höchstens 50 cm über Gehsteigoberkante liegen.
- 2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllen oder Abtragen nicht wesentlich verändert werden. Änderungen dürfen vorgenommen werden, wenn der natürliche Ausgleich innerhalb des Grundstücks nicht möglich ist.

§ 9

Fassadengestaltung

- 1) Alle Gebäude sind mit einem Aussenputz zu versehen. Auffallend gemusterter oder grobkörniger Verputz ist nicht zugelassen.
- 2) Die Verwendung von grellen Farben ist untersagt.
- 3) Fassadenverkleidungen aus Asbestzement, Kunststoff und Metall sowie die Verwendung von Glasbausteinen und Sichtbeton sind untersagt.  
Fenster und Haustüren aus Leichtmetall sind nur in braun eloxierter Ausführung zulässig.

§ 10

Einfriedung

- 1) Die Einfriedungen an der Straße dürfen eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten. Grelle Farben dürfen nicht verwendet werden. Betonsockel dürfen höchstens 0,20 m hoch sein.
- 2) Als Zaunart an der Verkehrsfläche wird ein waagrecht oder senkrecht

verlaufender Bretterzaun oder Jägerzaun zugelassen.

- 3) Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen.

§ 11

Sichtwinkel

Im Bereich der dargestellten Sichtwinkel sind bauliche Anlagen, Anpflanzungen usw. von über 0,90 m über Straßenkante nicht zugelassen.

§ 12

Grünordnung

Die ausgewiesenen privaten und öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen.

§ 13

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (im Amtsblatt) in Kraft.

Neuburg a. d. Donau, den 5. MAI 1981



L a u b e r

Oberbürgermeister