

3-04

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 (EGBl. 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. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO), i.d.F. der Bek. v. 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 26.01.1990 (EGBl I S. 133), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 30.07.1981 (EGBl I S. 933), und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 folgende, mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 22.07.1992 Nr. 609.2 Sch/06 angezeigte

S a t z u n g

Über den Bebauungsplan Nr. 6
"Gietlhausener Straße"
(Stadtteil Bittenbrunn)

§ 1

Geltungsbereich

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 181/1, 181/2, 181 TF1., 183/4, 183/2, 183/3, 183, 184/2 TF1, 185 TF1., 262 TF1., 265/8, 265/4 TF1. und 182/5 TF1. Gemarkung Bittenbrunn gilt die Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 14.09.1994, die Bestandteil dieser Satzung ist.

Außer den aus der Planzeichnung ersichtlichen Festsetzungen gelten die nachfolgenden Bestimmungen:

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Bebauungsplangebiet als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

§ 3

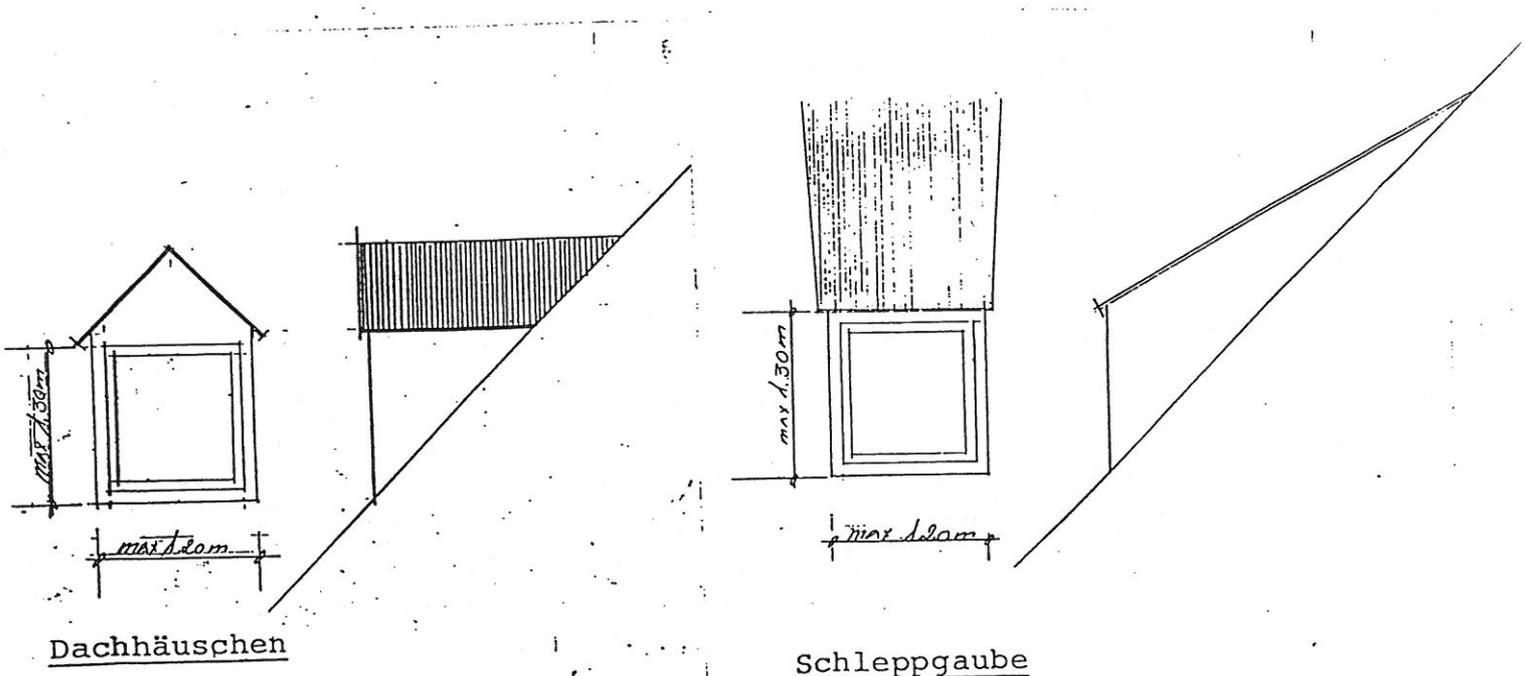
Maß der baulichen Nutzung

1. Im Bebauungsplangebiet wird eine Bebauung von E + D als Höchstmaß festgesetzt.
2. Die GRZ beträgt 0,25, die GFZ 0,4.

§ 4

Gestaltung

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Dachneigung auf 40 - 45 Grad festgesetzt.
2. Der Kniestock darf eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
3. Als Dachform sind nur Satteldächer zugelassen.
4. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatigen, roten Dachplatten oder -pfannen vorzunehmen.
5. Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,5 m (bis Oberkante Kellerdecke).
6. Dachgauben sind ausschließlich mit senkrechten Seitenflächen zulässig. Sie dürfen die in der Skizze dargestellten Ausmaße nicht überschreiten.



Dachhäuschen

Schleppgaube

7. Negative Dachgauben sind nicht zulässig.
8. Liegende Dachfenster und -luken sind beschränkt zulässig. Sie dürfen die Frontfläche der zulässigen Dachgauben nicht überschreiten.
9. Für die Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen zu verwenden. Auffallend unruhige Putzstrukturen und Glasbausteinflächen sind unzulässig.
10. Putzflächen sind in hellen Farbtönen zu streichen. Die Verwendung greller Farben ist unzulässig. Schwarz wirkende Holz-anstriche dürfen nicht aufgebracht werden.

§ 5

Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
2. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern (Dachneigung 40 - 45 Grad) zu versehen.

§ 6

Einfriedungen

1. Entlang der Straßenflächen sind ausschließlich senkrechte Lattenzäune aus Holz mit einer maximalen Höhe von 1,2 m (einschließlich Sockel bis maximal 0,2 m) zulässig. Die Zaunsäulen sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen.
2. Zur Begrenzung der Grundstücke sind Mauern nicht zugelassen.
3. Zwischen den einzelnen Grundstücken sind nur durchbrochene Einfriedungen zulässig.
4. Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind unauffällig in Art und Formgebung auszuführen.

Grünordnung

Zur Ortsabrundung sind in folgenden Bereichen Pflanzungen durchzuführen:

1. a) Entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf privatem Bereich in 10 m Breite;
- b) südlich im öffentlichen Bereich auf den Teilflächen 262 und 265/4 Gemarkung Bittenbrunn mit 20 - 25 m Breite;
2. Die Pflanzung ist nach landschaftgärtnerischen Gesichtspunkten (Pflanzabstand 1 x 1 m) als Flächenpflanzung, mit standorttypischen heimischem Laubgehölz bzw. Sträuchern auszuführen. Hierbei gelten folgende Vorgaben:
 - a) Bäume: Pflanzgröße 100 - 180 cm, zweimal verpflanzt, ohne Ballen
 - b) Sträucher: Pflanzgröße 60 - 80 cm, zweimal verpflanzt, ohne Ballen
3. Die gärtnerische Gestaltung der Hausgärten ist nur mit standortsheimischen Arten zulässig.

Grundwasser-/Hochwasserschutz

1. Garagenzufahrten dürfen nur soweit befestigt werden, daß das anfallende Regenwasser versickern kann. Betonierte oder asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.
2. Das auf den Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit technisch, rechtlich und geologisch möglich, zu versickern.

3. Zum Schutze gegen ansteigendes Grundwasser sind die Keller in wasserdichter Ausführung zu erstellen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu verankern.
4. Wohngebäude müssen mindestens ein über eine Innentreppe erreichbares Obergeschoß erhalten.

§ 9

Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen (135 auf 10 m) dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliches dürfen mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben.

§ 10

Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen nach Art. 88 BayBO von der Stadt erteilt werden.

§ 11

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 06. Sep. 1994
Stadt Neuburg a.d. Donau

Huniar
Huniar
Oberbürgermeister

