

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Nr. 4 - 06**

**„Obere Stockäcker“**

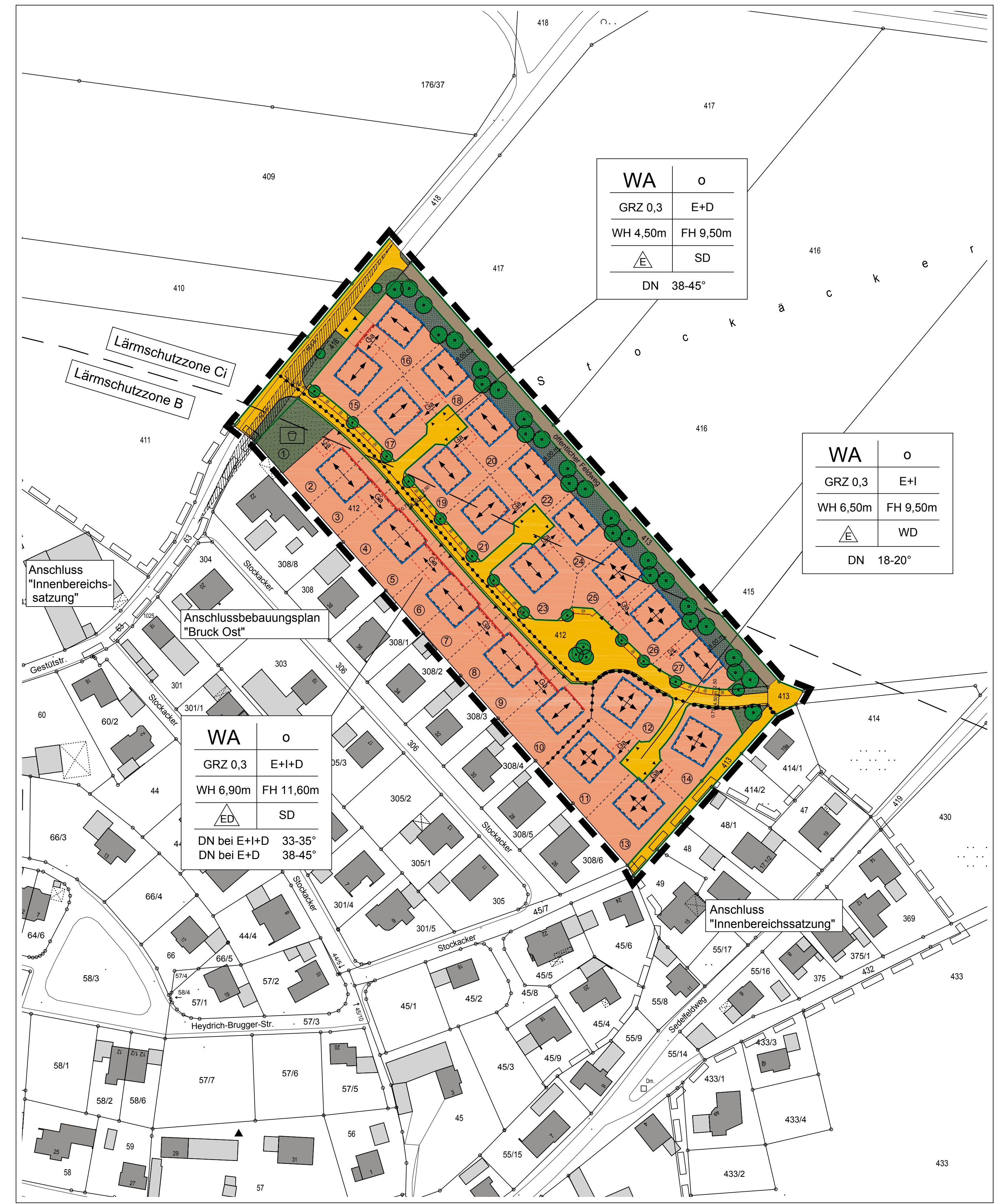
Die Große Kreisstadt Neuburg an der Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 28.07.1997 (GVBl. S. 344; BayRS 2020-1-11), Art 91 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (SVBl. 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 Planmats (Planm 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:**
- Grenzen**
    - 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
    - 1.2 Geltungsbereichsgrenze des Anschlussbebauungsplans
    - 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Art der baulichen Nutzung**
    - 2.1 Allgemeines Wohngebiet
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)  
Die 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.
    - 3.2 Maximale Wandhöhe über der Geländeoberkante
    - 3.3 Maximale Firsthöhe über der Geländeoberkante
    - 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 Nur Einzelhäuser zulässig
    - 4.4 Es sind maximal 2, bei Doppelhäusern 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig.
    - 4.5 Baugrenze
    - 4.6 Baulinie
  - Gebäudegestaltung**
    - 5.1 Als Dachformen sind für Haupt-, Nebengebäude und Garagen entsprechend der Nutzungsschablonen Satteldächer und Walmdächer erlaubt.
    - 5.2 Dachaufbauten sind nur als Schiepp- oder Giebelgauben 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 kleinformatige rote Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden.
    - 5.4 Dachneigung
    - 5.5 Haupt-Firstrichtung
    - 5.6 Sockelhöhe: OK FFB max. 35 cm über natürlicher bzw. von der Baugenehmigungsbehörde festgelegter Geländeoberkante.
  - 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 erschließungseitigen Grundstücksgrenze oder in den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.
    - 6.3 Zusammengebauete Grenzgaragen müssen gleiche First- und Traufhöhe, einheitlich gestaltete Vorderfronten und gleiches Einfahrtniveau aufweisen. Dachneigung bei Garagen: SD 35°; WD 20°; zusammengebaut 35°.
  - Einfriedigungen / Geländegestaltung**
    - 7.1 Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.
    - 7.2 Sie sind als durchlässige Holzläune in Senkrechtlage 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 Geländeneiveau ist weitestgehend zu erhalten.
    - 7.5 Die Vorgärten der Bauparzellen Nr. 2 - 10 sind zur Erschließungsstraße hin von jeglicher Einfriedigung freizuhalten.
    - 7.6 Entlang des Feldweges Fl.-Nr. 413 (zur Nordostseite) sind nur Maschendrahtläune mit max. 1,20 m Höhe zulässig.
  - Grundwasserschutz**
    - 8.1 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sicherfähriger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rastenfugen, usw.) herzustellen.

|           |          |
|-----------|----------|
| WA        | o        |
| GRZ 0,3   | E+D      |
| WH 4,50m  | FH 9,50m |
|           | SD       |
| DN 38-45° |          |

|           |          |
|-----------|----------|
| WA        | o        |
| GRZ 0,3   | E+I      |
| WH 6,50m  | FH 9,50m |
|           | WD       |
| DN 18-20° |          |

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| WA                  | o         |
| GRZ 0,3             | E+I+D     |
| WH 6,90m            | FH 11,60m |
|                     | SD        |
| DN bei E+I+D 33-35° |           |
| DN bei E+D 38-45°   |           |



**9. Grünordnung**

- Öffentliche Grünfläche**  
Zweckbestimmung: Spielplatz
- Private Grünfläche als Ortsandeingrünung**  
Der private Grüntreifen am Nordoststrand der Siedlung ist je Baugrundstück mit mindestens drei heimischen Laubbäumen entsprechend der Pflanzstellung, sowie zwei Stück heimischen Laubsträuchern pro Laufmeter Abschlussfläche (Arten und Qualität siehe Anhang) zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche** ist ein standortheimischer Laubbäum (sH. Artenauswahlliste im Anhang) auf dem Grundstück zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- Zu erhaltende Bäume**
- Zu pflanzende Bäume** (siehe Artenauswahlliste)

**10. Immissionsschutz**

- Grenze zwischen Fluglärmsone B und Ci** (nachrichtliche Übernahme aus dem Regionalplan Ingolstadt)  
Aufgrund der Lage in den Lärmschutzonen B und Ci des Flugplatzes Neuburg/Zeil sind bei der Gebäudeplanung die Schallschutzanforderungen des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm zu berücksichtigen.  
Das erforderliche bewertete Gesamtschallschuttmass R<sub>w</sub> ges. der Umfassungsbauwerke von Aufenthaltsräumen muss mindestens folgende Werte aufweisen: in Lärmschutzbereich B 45 dB, in Lärmschutzbereich Ci 40 dB.

**11. Erschließungs- und Versorgungsflächen**

- Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie**
- Stellplätze und Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum**
- 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.
- Einfahrt**
- Öffentlicher Feldweg**

**12. Sonstige Planzeichen:**

- Geplante Grundstücksgrenzen**
- Nummer der Bauparzelle**
- Sonstiges:**
  - 13.1 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:**

- Bodenkennlinie, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG).**
- Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg / Zeil ist die Beschränkung 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.**
- Da mit hohen Grundwasserständen nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes gerechnet werden muss, sollten Keller wasserdicht gebaut und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.**
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen nach tags und an den Wochenenden zu rechnen.**

**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, 01.02.2006  
Stadt Neuburg an der Donau  
Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

**ANHANG**

**Artenauswahlliste standortgerechter, heimischer Laubgehölze**  
Qualität allgemein: Mindest-Stammumfang: 10 cm; mind. 3 x verpflanzt.  
Qualität Ortsrandgrün: Bäume: H: 3 x v. m. B: 80/12/14 cm  
Strauch: v. Str. 3 Tr. 60-100 cm

|                  |                     |                     |                   |
|------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| Ahorn, Berg-     | Acer pseudoplatanus | Holunder, Schwarzer | Sambucus nigra    |
| Ahorn, Feld-     | Acer campestris     | Kirsche, Trauben-   | Prunus padus      |
| Ahorn, Spitz-    | Acer platanoides    | Kornelkirsche       | Cornus mas        |
| Buche, Rot-      | Fagus sylvatica     | Rose, Feld-         | Rosa canina       |
| Eberesche        | Sorbus aucuparia    | Rose, Hund-         | Rosa spinosissima |
| Esche, Sit-      | Quercus robur       | Schlehe             | Prunus spinosa    |
| Eiche, Schwarz-  | Alnus glutinosa     | Walnuß              | Juglans regia     |
| Esche, Gemeine   | Fraxinus excelsior  | Weißdorn, Ingr.     | Crataegus mono    |
| Hartnagel, Roter | Cornus sanguinea    |                     |                   |

wetterhin: heimische Obstbäume, Halb- oder Hochstamm

**VERFAHRENSVERMERKE:**

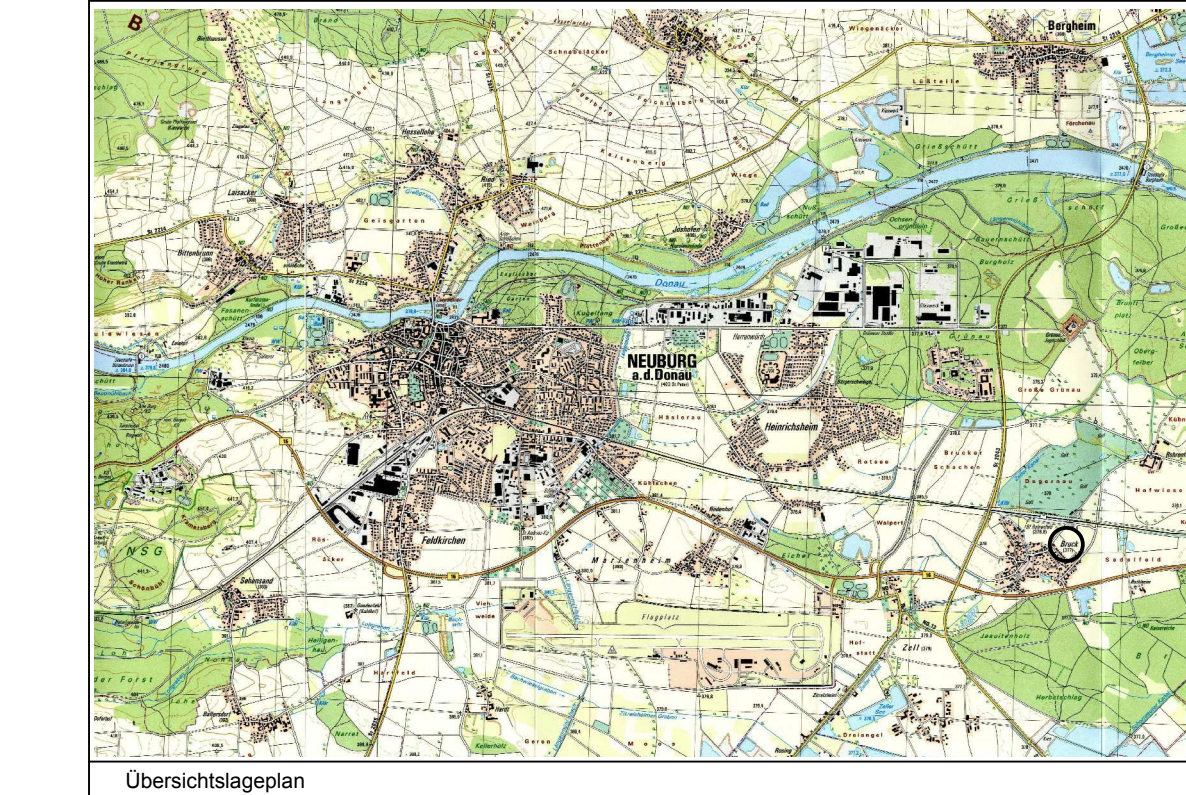
- Aufstellungsbeschluss:**  
am: 18.06.2002 Nr.: 55/2002
- Bekanntmachung:**  
am: 31.07.2002 Nr.: 31
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**  
vom: 14.10.2004 bis: 16.11.2004
- Bekanntmachung:**  
am: 13.10.2004 Nr.: 33
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:**  
vom: 17.02.2005 bis: 18.03.2005
- Bekanntmachung:**  
am: 09.02.2005 Nr.: 6
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB:**  
vom: 30.06.2005 bis: 15.07.2005
- Bekanntmachung:**  
am: 22.06.2005 Nr.: 24
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:**  
am: 26.07.2005 Nr.: 116/2005
- Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB:**  
am: 08.02.2006 Nr.: 4
- 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, 01.02.2006  
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

**Stadt Neuburg an der Donau**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 4-06  
"Obere Stockäcker"**



Originalmaßstab : 1 : 1.000  
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Stadtbaumeister Neuburg an der Donau |   |
| Bearbeitet:                          | 09/2004 Hartmann                                      |
| Gezeichnet:                          | 09/2004 Vogelsang                                     |
| Geprüft:                             | 09/2004 Reiff   |
| Geländert:                           | 01/2005 Hartmann/Vogelsang 05/2005 Hartmann/Vogelsang |

D. Reichstein  
Dipl.-Ing. (Univ.)  
Stadtbaumeister

Neuburg an der Donau, 31.05.2005

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 4-06 "Obere Stockäcker" M 1:1.000**