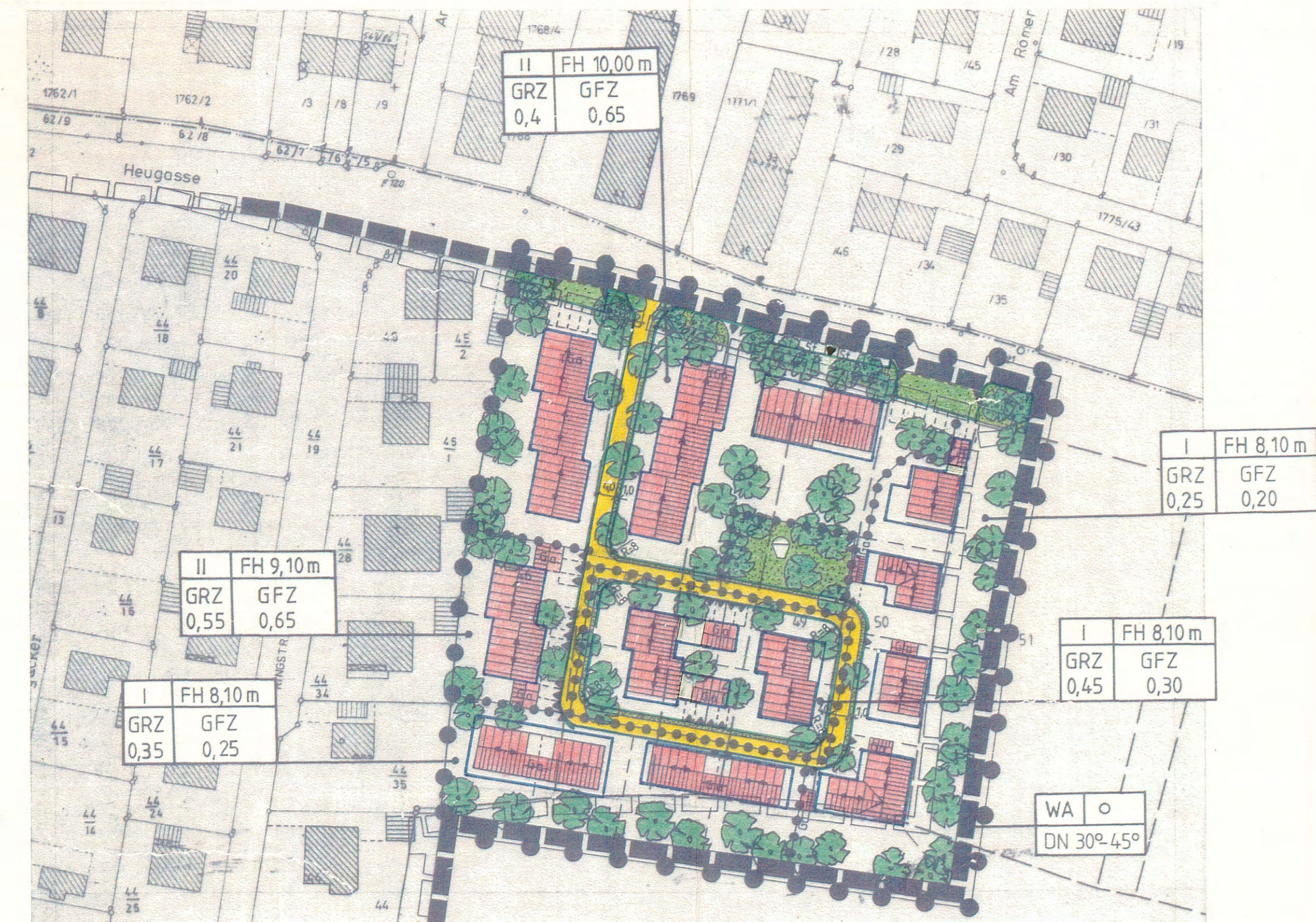


Ausschnitt aus dem rechtsverbindl. Bebauungsplan Feldkirchen I Bereich Heugasse vom 16.08.1974



Bebauungsplanänderung Feldkirchen I Bereich Heugasse

Festsetzungen durch Planzeichen
nach der Planzeicherverordnung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S. 58)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans
 - Umgrenzung des Änderungsbereichs
 - neue Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Grenze des Gebietscharakters
- Art der baulichen Nutzung:**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 14
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung:**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 16
- I** Zahl der Vollgeschosse (maximale)
- GFZ** Geschosflächenzahl
- GRZ** Grundflächenzahl (Hinweis: GRZ - Höchstgrenze, siehe Satzung)
- FH** max. Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO §§ 22, 23
- offene Bauweise
 - Baugrenze
- Festsetzung nach Art. 98 BayBO:**
- Firstrichtung
- Verkehrs- u. Erschließungsflächen:**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
 - Einfahrtbereich
- Grünflächen:**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15
- öffentl. Grünfläche mit Kinderspielplatz
- Landschaftspflege:**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25
- siehe Satzung zu pflanzender standortheimischer Baum Qualität: H. mind. 3 x v., STU 18 - 20 cm.
- Auswahlliste:**
- Acer campestre
 - Acer pseudoplatanus
 - Acer platanoides
 - Betula pendula
 - Sorbus aucuparia
 - Quercus robur
 - Fraxinus excelsior
 - Prunus avium
 - Tilia cordata
- heimische Obstbäume (Hochstamm)
- Sonstige Planzeichen:**
- neue Grundstücksgrenze
 - Ga Garage
 - TGa Tiefgarage
 - St öffentl. Stellplatz
 - straßenbegleitender Grünstreifen (Schotterrosen)
 - Bemaßung
- Bestandsangaben:**
- Wohngebäude
 - Nebengebäude
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 01.09.1994 (GVBl. Nr. 18/94 S. 509), Art. 98 Bayer Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 18.04.1994 (GVBl. I S. 251), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 26.01.1990 (BGBl. I S. 133), der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanV) vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58), und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen vom 22.06.1991 folgende mit Schreiben der Großen Kreisstadt Neuburg a.d. Donau vom **26. Okt. 1995** Regierung von Oberbayern zur Anzeige vorgelegte

Satzung
über den Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr.:
"Feldkirchen I"

§ 7
Garagen:

§ 1
Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 30.1.1995, die Bestandteil dieser Satzung ist.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:

- Im gesamten Änderungsbereich bleibt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bestehen.
- Die einzelnen Werte zum Maß der baulichen Nutzung sind der Planzeichnung zu entnehmen. Das III. Vollgeschöß ist im Dachgeschöß zu errichten. Es sollen nach außen keine 3 Stockwerke in Erscheinung treten. **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.
- Für den gesamten Änderungsbereich gilt die offene Bauweise.

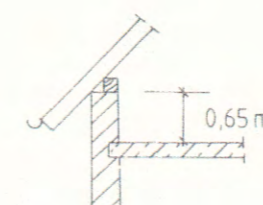
Dächer:

- Als Dachformen sind für Hauptgebäude Satteldächer, für untergeordnete Nebengebäude zusätzlich auch Putzdachformen zulässig.
- Dachneigungen von 30° - 45° sind unter Einhaltung der maximalen Firsthöhen zulässig.

Dachaufbauten:

- Dachaufbauten sind als Gauben oder Zwerchgiebel erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
 - Die Größe der rechteckigen Gaubenfront darf die Größe der Fensteröffnungen im darunterliegenden Stockwerk nicht überschreiten.
 - Sämtliche Gauben eines Gebäudes haben eine einheitliche Form, Größe und einheitliche Auslässe aufzuweisen.
 - Der Ortungsabstand für Gauben beträgt mindestens 3,0 m.
 - Neben Gauben sind pro Dachseite max. 2 zusätzliche liegende Dachfenster zulässig, die in der Größe jeweils nicht die Gaubenfensterfronten überschreiten dürfen.
 - Die Breite der gesamten Dachöffnungen und -aufbauten darf maximal ein Drittel der gesamten Firstlänge betragen.
 - Dachüberstände dürfen maximal 50 cm betragen.
- 4) Dachanschnitte sind unzulässig.

Kniestöcke:
Die Höhe der Kniestöcke (siehe Abbildung) darf maximal 0,65 m betragen.



Sockelhöhe:
Die maximale Sockelhöhe (nat. Geländeoberfl. bis OK Rohfußboden Erdgeschöß) beträgt 0,5 m.

Fassadengestaltung:

- Die Gebäude sollen kompakte Baukörper bilden, d.h. eingeschnittene, überdachte Balkone oder Erker sind unzulässig.
- Im gesamten Änderungsbereich darf keine Fassade die Länge von 16 m überschreiten. Bei Hausgruppen oder größeren Gebäudekomplexen sind spätestens nach 10 m Gebäudeversprünge vorzusehen. Zusätzliche Untergliederungen der großen Fassaden mit z.B. vorgeländerten Balkonen in transparenter, leichter Bauweise sind möglich.
- Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen mit hellen, gedeckten Farbtonen oder in Holzverschalung einer Holzbaubweise mit gedämmten, für Holz natürlich wirkenden Farbtonen herzustellen. Unruhige Putzstrukturen und Glasbauelemente sind unzulässig. Fassaden aus Kunststoff oder Leichtmetall sind auch für Nebengebäude untersagt.

HINWEISE ZUR WASSERWIRTSCHAFT:

Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen, was besonders im Bauzustand zu beachten ist. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese ggf. im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren. Sofern die Errichtung von Betrieben, die wassergefährdende Stoffe lagern, herstellen oder verwenden, vorgesehen ist, sind diese in einem gesonderten Verfahren zu beantragen. Genaue Unterlagen sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Stellungnahme vorzulegen. Hausdrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden. Für die Verankerung von unverschmutztem Regenwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

- Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Die Dachneigung darf nicht größer als die des Hauptgebäudes sein.
- Die Materialien der Garagendächer sind denen des Hauptgebäudes anzugleichen.

Einfriedungen:

- An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und am östlichen Siedlungsrand (da weithin sichtbarer Ortsrand) sind Holzzaune (in braunen Farbtonen) mit Senkrechtlattung und Zwischenräumen herzustellen.
- Durchgehende Betonsockel sind untersagt. Lediglich punktuelle Betonfundamente für tragende Pfosten der Einfriedungen sind erlaubt.

Geländeoberfläche:

Die natürliche Geländeoberfläche darf nicht durch Auffüllungen oder Abgrabungen verändert werden.

Antennenanlagen:

- Pro Wohngebäude ist die Errichtung einer Parabolantenne zulässig.
- Satellitenempfangsanlagen sind möglichst unauffällig anzubringen.
- Die Montage von Parabolantennen an Hauswänden ist nicht zulässig.

Grundwasserschutz:

- Sämtliche Bodenbefestigungen sind in versickerungsfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen) herzustellen.
- Das von Dach- und Hofflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Grünordnung:

- Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum (siehe Pflanzauswahlliste in der Legende) zu pflanzen.
- Die Pflanzung von Koniferen, sowie Laubgehölzen mit bizarren Wuchsformen oder auffälligen Laubfärbungen ist unzulässig. Dazu gehören Eddeltannen und -fichten, Thujenhecken, Trauerformen, sowie gelb- oder rotlaubige Gehölze.

Stellplätze:

Die zu errichtende Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der gültigen Stellplatz-Satzung der Stadt.

Lärmschutz:

Da sich das Wohngebiet in Lärmschutzzone B (Regionalplan Ingolstadt, Stand: 30.12.09) befindet, sind für Wohngebäude folgende baulichen Vorkehrungen zu treffen:

- Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 45 dB aufweisen.
- Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen.

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, **28. Feb. 1996**
Stadt Neuburg a.d. Donau

H. K. Lechner
Oberbürgermeister



Verfahrensvermerke:

- Änderungsbeschl. am: **04. Juni 1991** Nr. **64/1991**
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Anhörung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. vom: **16. März 1995** bis: **18. April 1995**
- Bekanntmachung am: **15. März 1995** Nr. **8/1995**
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. vom: **06. Juli 1995** bis: **08. Aug. 1995**
- Bekanntmachung am: **28. Juni 1995** Nr. **25/1995**
- Satzungsbeschl. nach § 10 BauGB. am: **26. Sep. 1995** Nr. **81/1995**
- Vortage zur Anzeige bei der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom: **26. Okt. 1995**
- Nichtgeltendmachung der Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB im Anzeigeverfahren durch die Regierung von Oberbayern. Bescheid vom: **22. Jan. 1996** Az. **220/2-4632-ND-12-6 (95)**
- Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB. am: **06. März 1996** Nr. **M/1996**

Die Bebauungsplanänderung 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 a.d. Donau, **28. Feb. 1996**
Stadt Neuburg a.d. Donau

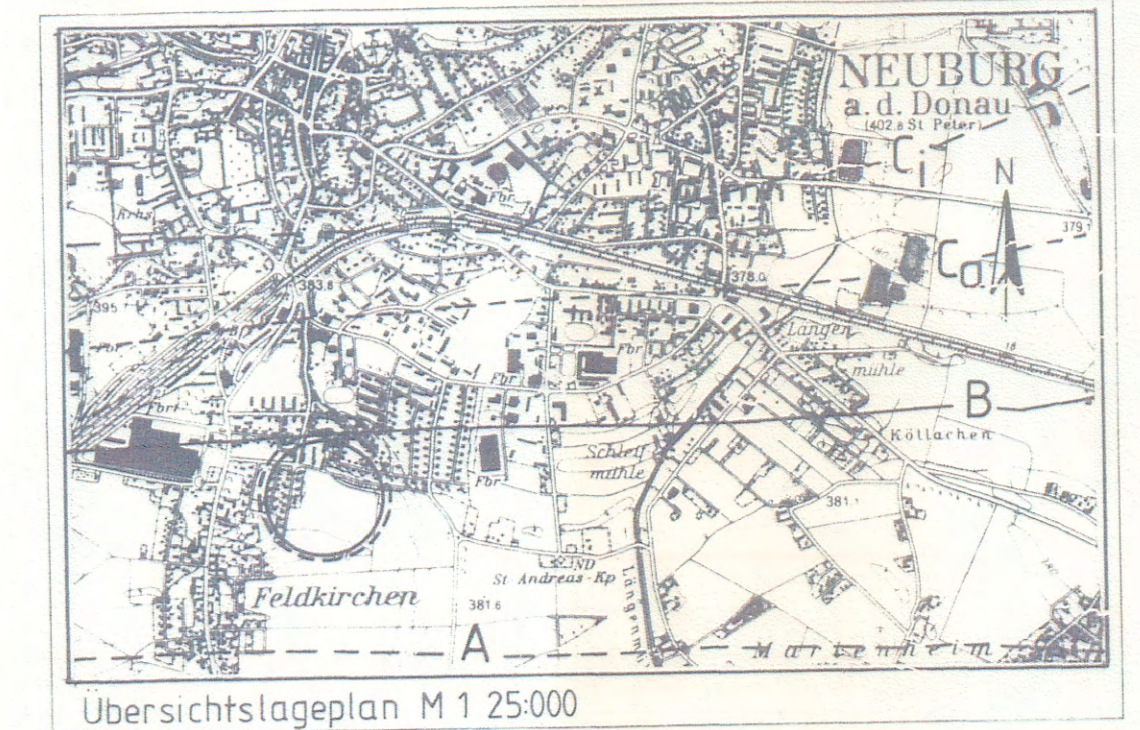
H. K. Lechner
Oberbürgermeister



- Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom: **22. Okt. 1996** Az. **220/2-4632-ND-12-6 (95)**

erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht wird.

München, **20. Okt. 1996**
H. K. Lechner, Regierungsdirektor
Siegel



Übersichtslageplan M 1:25.000

Bebauungsplanänderung

„FELDKIRCHEN I“, Heugasse

Stadt Neuburg a. d. Donau

Originalmaßstab: 1:1.000
Kartengrundlage: Vermessungsamtliche Lageplan M 1:1.000 vom Nov. 1987

Planung	Stadtbaumeister Neuburg a. d. Donau
Datum/Name	Unterschrift
Bearbeitet: 03.04.94, 01.09.95	Huis
Gezeichnet: 01.09.95	Schieffler
Geprüft: 30.01.95	Huis
Geländert: 06/95	Schieffler
Red. auf II. VG, GFZ Red. 09 auf 0,65, Red. max. FH 11,90m auf 10,0m, Dachgauben ab 35° DN	

Neuburg a.d. Donau, **26. Okt. 1995**

H. K. Lechner
Gauleiter (Baudirektor)