



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 5-03.9 "Feldkirchen I"



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5-03

9. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 5-03

„Feldkirchen I“

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007, S. 588 ff.) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. Nr. 12, S. 375 ff.), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), folgende

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen sind nicht zulässig. Weiterhin sind fernmelde-technische Anlagen und gewerbliche Nebenanlagen ohne zugehörige Hauptnutzung ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Höchstgrenze. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig. Stellplätze und Stauräume werden nur zu 50 % auf die GRZ angerechnet, da diese mit sicherer Belag herzustellen sind (siehe Festsetzungen zum Grundwasserschutz).

3.2 Maximale Wandhöhe/ maximale Firsthöhe

- 3.2.1 Maximale Wandhöhe/ maximale Firsthöhe
WH max. = 6,50 m
gemessen von der Geländeoberkante - bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut der Traufseite. (Da das Gelände maximal auf die nächstgelegene Straßeneberkante aufgeführt werden darf, ist die hier erwähnte Geländeoberkante die zur Gebäudemitte nächstliegende Straßeneberkante; bei Eckgrundstücken die zur Gebäudemitte nächstliegende Straßeneberkante der Zufahrtsseite).
- 3.2.2 Maximale Firsthöhe
FH max. (E+D; II) = 9,60 m

4. Bauweise, -linien, -grenzen

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise
- 4.2 Gebäudetypen/ Anzahl der Wohneinheiten:
Es sind Einzel- (E) oder Doppelhäuser (D) zulässig. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
- 4.3 Baugrenze: Die Baugrenze (Bemaßung in Metern) umgrenzt den mit baulichen Anlagen überbaubaren Raum. Es gelten hierbei die Abstandsregelungen der BayBO, wenn die dargestellte Baugrenze eine Verkürzung der materiell-rechtlichen Abstandsregelung bedeuten würde.

5. Dachformen

- 5.1 Als Dachformen sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer erlaubt, für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen/ Carports sind auch Pult- und Flachdächer erlaubt.
- 5.2 Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt bei:
5.2.1 erdgeschossigen Gebäuden mit ausbaubarem Dachgeschoss: 47 - 52°
5.2.2 erdgeschossige Gebäude ohne ausbaubarem Dachgeschoss (Bungalow): 30 - 35°
5.2.3 zweigeschossigen Gebäuden: 30 - 35°
- 5.3 Dachaufbauten sind nur ab 47° Dachneigung zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Firstlänge nicht überschreiten. Sämtliche Giebeln eines Gebäudes haben eine einheitliche Form aufzuweisen. Dachschritte sind unzulässig.
- 5.4 Hauptfirst-Richtung

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Öffentlicher Verkehrsraum
Öffentlicher Gehweg mit 1,5 m Breite
Öffentlicher Parkstreifen (P) mit 2,0 m Breite und Pflanzfläche/ straßenbegleitende Baumpflanzung (Standort und Größe der Pflanzgrube entsprechend der Pflanzzeichnung; standortstheoretische Art, Mindest-SGU 16cm)
- 6.2 Sichtfeld (von Sichtbeeinträchtigungen jeder Art freizuhalten)
- 6.3 Zufahrtbereich (5 m Breite)

7. Garagen und Stellplätze

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga) und Stellplätze (St) mit Bemaßung in Metern
- 7.2 Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze nachzuweisen. Stauräume vor Garagen oder Carports werden bei Zugehörigkeit zur selben Wohneinheit als Stellplatz anerkannt.
- 7.3 Stellplätze/ Stauräume und Zufahrten sind ausschließlich in sicherer Ausführung herzustellen: Pflaster mit breiten (mind. 3 cm breit) Rasenfugen, Rasengitter, Mineralbeton, Kies, ...

8. Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen sind zur Straßenseite durchlässig zu gestalten (z.B. offener Latenzzaun, Maschendrahtzaun, ...) und dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m zur Straßenseite über dem dort anstehenden Gelände nicht überschreiten. (Siehe dazu auch 11. Immissionsschutz zu Parzelle 7)
- 8.2 Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten erlaubt.

9. Geländegestaltung

- 9.1 Geländeabtragungen/ Geländeauffüllungen dürfen nur bis maximal auf das Niveau der nächstgelegenen Straßeneberkante erfolgen und nur zwischen der angrenzenden Straße/ der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Gebäudekante. Stützmauern sind unzulässig. In den ortsrandsseitigen Grundstücksanteilen ist das Gelände ab der äußersten Hauskante Richtung Grundstücksgrenze an das ursprüngliche Gelände anzugleichen.
- 9.2 Für eventuelle Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bspw. unbelastetes Ausbuhmaterial) verwendet werden.

10. Grundwasserschutz

- 10.1 Sämtliche Bodenbefestigungen – Stellplatzflächen, Eingangsbereiche/ Zugänge – sind in sicherer Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten – mind. 3 cm – Rasenfugen, usw.) herzustellen. Stellplatzflächen werden dann zu 50% ihrer Fläche bei der GRZ-Berechnung berücksichtigt.
- 10.2 Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist auf den Grundstücken breitflächig zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen (siehe dazu B. Hinweise).

11. Immissionsschutzmaßnahmen für Parzelle 7

- 11.1 Aufgrund der Schalleinwirkung der Bundesstraße (B 16) sind Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf die larmabgewandten Seiten des Gebäudes zu orientieren.
- 11.2 Die Außenbauteile müssen ausgehend von den Immissionswerten an der südlichen Baugrenze von 55,6 dB(A) tags und 49,7 dB(A) nachts die Schalldämmwerte gemäß der neuen DIN 4109 (2017) einhalten.
- 11.3 Zum Schutz der sog. Außenwohnbereiche ist eine Immissionsschutzwand als geschlossene, erdbründige Einfriedung mit 2 m Höhe in Holz- oder Massivbauweise (bei Holzausführung mind. 24 mm Stärke) entsprechend der Planarstellung zu errichten.

12. Sonstiges

- 12.1 Mittellinie der Richtfunkstrahlen
- 12.2 Bemaßung in Metern; R 7 = 7m-Radius
- 12.3 Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 12.4 Nummer der Bauparzelle

Mit den aktuellen Festsetzungen sind folgende Festsetzungen im Bereich der vorliegenden Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 5-03 gegenstandslos: § 1 Inhalt des Bebauungsplans, § 2 Art der baulichen Nutzung, § 3 Maß der baulichen Nutzung, § 4 Mindestgröße der Baugrundstücke, § 5 Bauweise, § 6 Gestaltung der Gebäude, § 7 Dachaufbauten, § 8 Sockelhöhen, § 11 Einfriedungen, § 12 Sichtdreiecke.

Weiterhin gelten die folgenden, darüber hinausgehenden Festsetzungen des alten, rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5-03: § 9 Fassadengestaltung und § 10 Nebenanlagen:

- § 9 Fassadengestaltung
 - Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemauert oder grobkörniger Putz ist nicht zugelassen.
 - Die Verwendung von grellen Farben ist untersagt.
- § 10 Nebenanlagen
 - Auf jedem Baugrundstück darf nur ein sonstiges Nebengebäude mit höchstens 18 m² Grundfläche errichtet werden, das mit der Garage unter einem Dach zusammengefasst ist.

B. Hinweise:

- Die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen nach AGBGB (v.a. Art. 48) sind zu beachten. Bäume mit mehr als 2 m Höhe, die durch ihren Schatten ein landwirtschaftliches Grundstück erheblich beeinträchtigen würden, müssen einen Abstand von mindestens 4 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
- Da im Änderungsgebiet aufgrund der Nähe zu einem bekannten Bodendenkmal (Nr. D-1-7233-0172) mit eventuell weiteren Bodendenkmälern zu rechnen ist, bedürfen Bodeneingriffe einer vorhergehenden Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG. Der Antrag ist an die Untere Denkmalschutzbehörde (Stadtbaumeister Neuburg) zu legen.
- Luftwärmepumpen emittieren tieffrequente Geräusche, die während der Nachtzeit besonders störend wirken. Bei der Auswahl dieser Geräte ist darauf zu achten, dass ein Schallleistungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird (siehe Leitfaden des Bayer. Landesamtes für Umwelt).
- Im Umgriff des Planungsbereiches sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt. Falls Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen im Zuge von Baumaßnahmen aufgedeckt werden, sind das LRA Neuburg-Schrobenhausen und das WWA Ingolstadt umgehend zu informieren.
- Eine Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers ist gemäß § 13, Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 beim zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen; im vorliegenden Fall beim Gesundheitsamt Neuburg mittels Formblatt (siehe Internetseite des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen unter dem Suchbegriff Regenwassernutzung).
- Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 80 und 110 m über Grund. Ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15m muss permanent freigehalten werden.
Anm.: Da es sich beim vorliegenden Planungsbereich um Einzel- oder Doppelhäuser handelt und das Gelände relativ eben ist, sind keine Kranhöhen von (80 m Höhenlage der Mittellinie über Gelände - 15 m Schutzstreifen nach unten) = 65 m zu erwarten.
- Bauhöhenbeschränkungszone: Das Planungsbereich liegt in der sog. Bauhöhenbeschränkungszone 1 a des Flugplatzes Neuburg-Zell. Es sind während der Bauphase Kranhöhen unter 25,0 m ohne, über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zulässig.

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, 17.01.2019
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeiling
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

- Änderungsbeschluss: am:11.07.2018.....Nr.:130/2018.....
- Bekanntmachung im Amtsblatt: am:08.08.2018.....Nr.:27.....
- Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB: vom:09.08.2018.....bis:14.09.2018.....
- Bekanntmachung im Amtsblatt: am:08.08.2018.....Nr.:27.....
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: vom:15.11.2018.....bis:21.12.2018.....
- Bekanntmachung im Amtsblatt: am:06.11.2018.....Nr.:40.....
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB: am:16.01.2019.....Nr.:
- Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB: im Amtsblatt am:Nr.:
- 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 an der Donau, 17.01.2019
Stadt Neuburg an der Donau

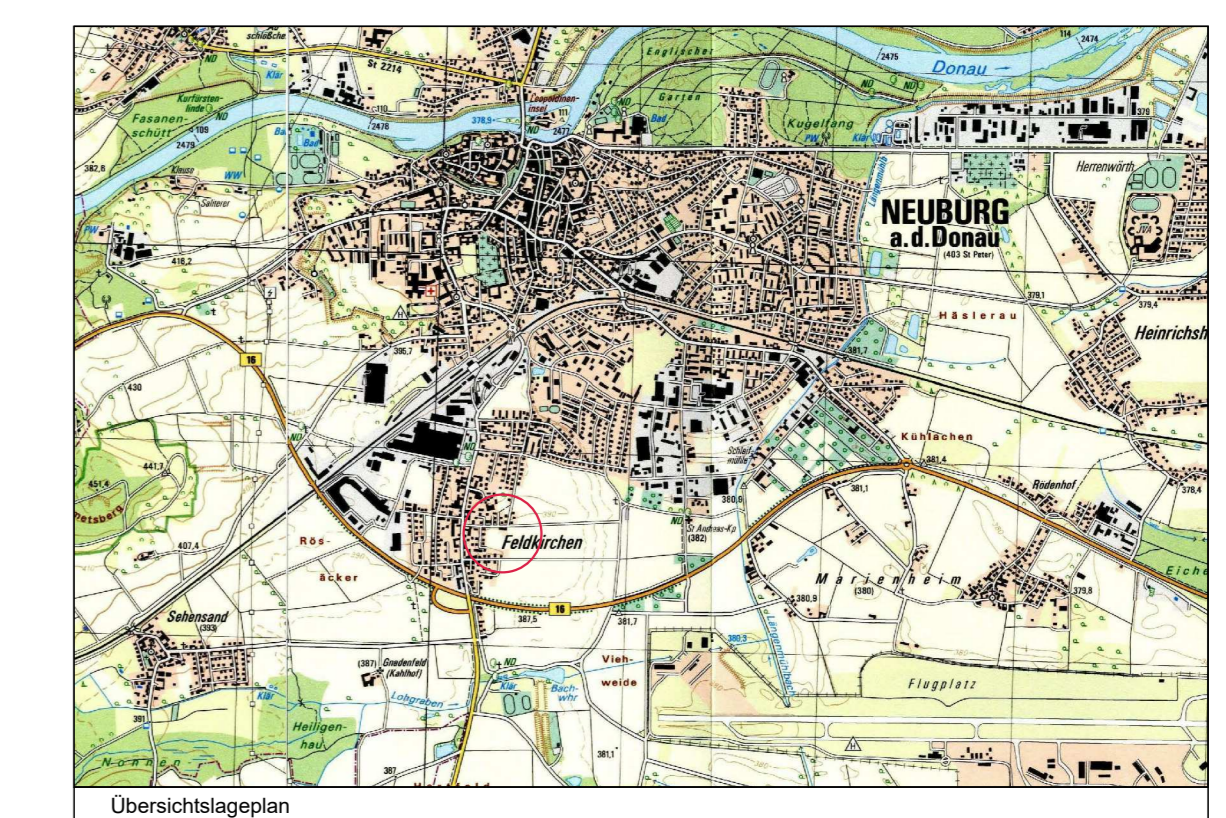
Siegel

Dr. Gmeiling
Oberbürgermeister

Stadt Neuburg an der Donau

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 5-03.9

"Feldkirchen I"



Originalmaßstab: 1 : 500
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	07/2018 Huls; 10/2018 Huls
Gezeichnet:	07/2018 Jecznovic; 10/2018 Jecznovic
Geprüft:	
Gedruckt:	

Ceotrud Huls
24-Geo-Group
(Planung, SG-Lösung)