

**Änderung Bebauungsplan und Grünordnungsplan
Nr. 6-04.3**

„Eichelgarten-/ Wiesenstraße“

Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 sowie § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 387), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3765), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 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 Satzung:

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans
- 1.2 Geltungsbereichsgrenze des Anschlussbebauungsplans
- 1.3 Bebauungsplanänderung
- 1.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet
- 2.2 Fläche für den Gemeinbedarf
 - Kindergarten
 - Feuerwehr

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sind Höchstgrenzen.
- 3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
Alle im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) sind Höchstgrenzen.
- 3.3 Maximale Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

4. 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 Nur Hausgruppen zulässig
- 4.5 Es sind maximal zwei, bei Doppelhäusern eine Wohneinheit je Gebäude zulässig.
- 4.6 Baugrenze

5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Als Dachformen sind für Hauptgebäude nur Satteldächer, für Garagen und Nebenanlagen auch Flachdächer zugelassen.
- 5.2 Dachaufbauten sind nur als Schleppe- oder Giebelgauben (bei einer Dachneigung von mehr als 30°) oder als Zwerchobel zulässig. Die Gesamthöhe von Dachaufbauten einer Dachseite darf 50% der gesamten Traufhöhe nicht überschreiten. Dachöffnungen sind nur als Liegefenster oder Firstverglasung zulässig. Dachschneitte 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. 50 cm** über natürlicher bzw. von der Baugenehmigungsbehörde festgelegter Geländeoberkante.

6. Garagen

- 6.1 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Stauräume für Garagen oder Carports werden als Stellplätze angerechnet.
- 6.2 Flächen für Garagen
Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der Baugrenze oder in den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 6.3 **Zusammengebauete Grenzgaragen** müssen gleiche First- und Traufhöhe, einheitlich gestaltete Vorderfronten und gleiches Einfahrtniveau aufweisen.

Außerdem gilt: **Maximale Firsthöhe = 4,50 m.**
Nebenanlagen sind mit den Garagen zusammenzufassen.

7. Einfriedungen / Geländegegestaltung

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine **Gesamthöhe** von 1,20 m nicht überschreiten.
- 7.2 Sie sind als **durchlässige Holzzaune** in Senkrechtlängung herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch **Maschendrahtzaune** zulässig.
- 7.3 Durchgehende **Betonsockel** sind untersagt. Lediglich **Punktfundamente** für die Zaunstützen sind erlaubt.
- 7.4 Das **natürliche Geländeeiveau** ist zu erhalten.

8. Grundwasserschutz

- 8.1 **Sämtliche Bodenbefestigungen** sind in **sickerfähiger Ausführung** (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Raseinfügen, usw.) herzustellen.
- 8.2 Das von **Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser** ist auf dem Grundstück zurückzuhalten oder **sickerfähige Schächte** bzw., falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwasseremission zuzuführen.

9. Grünordnung

- 9.1 **Öffentliche Grünfläche**
Zweckbestimmung: Spielplatz
- 9.2 **Private Grünfläche**
- 9.3 Der **private Grünstreifen** ist mit heimischem Laub- und Obstgehölz (Arten und Qualität siehe Anhang) dicht zu bepflanzen.
- 9.4 Je **angefangene 300 m² Baumrückschnittfläche** ist ein standortheimischer Laubbäum (siehe Artenauswahlhilfe im Anhang) auf dem Grundstück zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 9.5 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (ökologische Ausgleichsfläche)
Auf der Ausgleichsfläche sind mindestens zwei Eichen (Hochstamm, 3 x v. m. B.) zu pflanzen, sowie heimische Sträucher (siehe Artenauswahlhilfe im Anhang).
- 9.6 **Zu pflanzende Bäume und Sträucher**
- 9.7 Die gesamte erforderliche ökologische **Ausgleichsfläche** für die 3. Änderung von ca. 738 m² wird außerhalb des Planungsgebietes erbracht!

10. Immissionsschutz

- 10.1 **Grenze zwischen Fluglärmschutzzonen B und Ci bzw. Ci und Ca** (nachrichtliche Übernahme aus dem Regionalplan Ingolstadt)
Aufgrund der Lage in der Lärmschutzzone Ci des Flugplatzes Neuburg/zell sind bei der Gebäudeplanung die Schallschutzanforderungen des Fluglärmschutzgesetzes zu berücksichtigen:
Das erforderliche bewertete Gesamtschalldämmmaß R_w ges. der Umfassungsbauweise von Aufenthaltsräumen muss mindestens 40 dB aufweisen.

11. Verkehrs- und Erschließungsflächen

- 11.1 **Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie**
- 11.2 **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.
- 11.3 **Öffentliche Wegfläche**
- 11.4 **Öffentliche Parkfläche**
- 11.5 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Erschließung)**

12. Sonstige Planzeichen

- 12.1 **Bemaßung in m**
- 12.2 **Vorgeschlagene Grundstücksgrenze**

B. Hinweise:

- 1. **Bodenkennlinie**, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Die Fortsetzung der Erdburgen bedarf der Genehmigung nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
- 2. Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg/zell 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 25,00 m sind ohne, über 25,00 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zugelassen.
- 3. Laut Wasserwirtschaftsamt liegt das Planungsgebiet in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem der Donau), gemäß WHG sind hier neue Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
- 4. Das gesamte Gebiet ist von hohen Grundwasserständen geprägt. Falls ein Keller gebaut wird, so ist dieser wasserdicht auszuführen.
- 5. Die Abfallgelände der Gebäude der 3. Änderung müssen zur Entleerung, außerhalb der Stichstraße an der Haupterschließungsstraße „Schulstraße“ bereitgestellt werden.
- 6. Für die private Zufahrtsstraße über die Grundstücke Fl.Nr. 1331/2 und Fl.Nr. 1332 kann in Abstimmung mit dem Ordnungsamt am Beginn der öffentlichen Straße, kommend von der Schulstraße, eine Beschleunigung zur Geschwindigkeitsreduzierung auf 10 km/h und zur Beachtung erhöhter Aufmerksamkeit angebracht werden.

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,
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeihling
Oberbürgermeister

Dr. Gmeihling
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:
3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 6-04 „Eichelgarten-Wiesenstraße“ im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB:

- 1) Änderungsbeschluss:
am: 11.10.2017 (Grundsatzbeschluss), Nr.: 158/2017
am: 09.10.2019 (13a-Verfahren), Nr.: 183/2019
- 1a) Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB im Amtsblatt:
vom: 05.02.2020, Nr.: 5
- 2) Anhörung für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB:
vom: 06.02.2020, bis: 04.03.2020
- 2a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB:
vom: 06.02.2020, bis: 04.03.2020
- 2b) Bekanntmachung im Amtsblatt:
vom: 05.02.2020, Nr.: 5
- 3) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
vom: 18.06.2020, bis: 24.07.2020
- 3a) Bekanntmachung im Amtsblatt:
am: 10.06.2020, Nr.: 31
- 4) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am: 16.09.2020, Nr.:
- 4a) Ausfertigung:
Neuburg an der Donau, den 17.09.2020
Stadt Neuburg an der Donau

Die Bebauungsplanänderung ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4, §§ 214 und 214 Abs. 2a BauGB und § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Neuburg an der Donau, 24.09.2020
Stadt Neuburg an der Donau

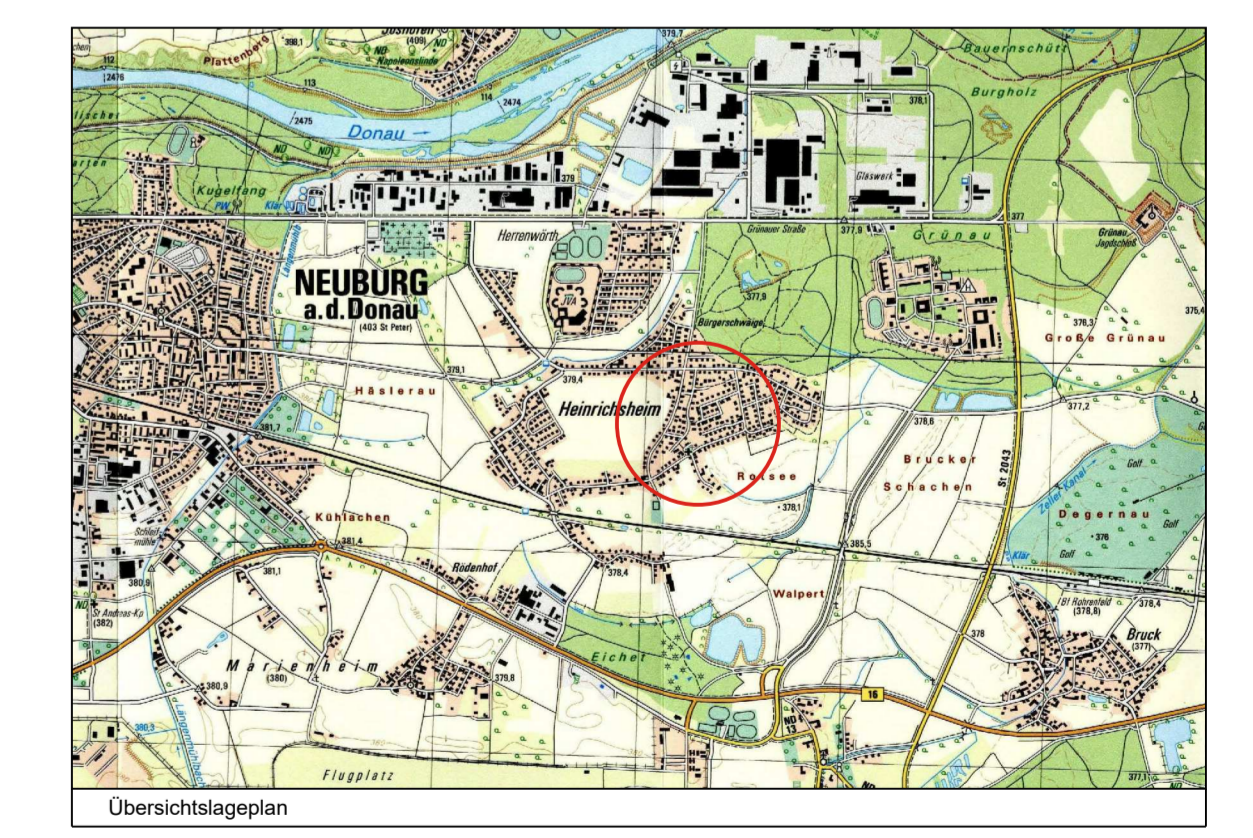
Dr. Gmeihling
Oberbürgermeister

Dr. Gmeihling
Oberbürgermeister

Nr.	Änderung in ...	RV seit:
6-04		22.02.1989
6-04.1	Planzeichnung/Satzung	18.12.1991
6-04.2	Planzeichnung/Satzung	17.01.2007
6-04.3	Planzeichnung/Satzung	

Stadt Neuburg an der Donau

**Bebauungsplan Nr. 6 - 04 (3Ä)
"Eichelgarten-Wiesenstraße"**



Originalmaßstab: 1 : 1.000
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Stand: 2019

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	05/2020 Rik D.
Gezeichnet:	05/2020 Scheie P.
Geprüft:	
Gebildet:	
Digital eingepflegt:	
Geprüft:	