

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNGSBERICHT

Es ist vorgesehen, südlich der Heinrichsheim Strasse, auf der Flurnummer 1244/Teilfläche, eine Wohnbebauung statt öffentlichen Flächen für Spielplätze, einer Bushaltestelle und Grünflächen zu erstellen.

Der überplanete Bereich hat eine Fläche von ca. 0,45 ha und wird bis jetzt als Ackerland bewirtschaftet. Davon entfallen ca. 1200 m² auf Verkehrsflächen, ca. 2900 m² auf die neuen Baugrundstücke, ca. 400 m² auf die Grünflächen. Das neue Bauprojekt wird als allgemeines Wohngebiet, entsprechend §4 der BauNVO, ausgewiesen. Das Gelände ist in diesem Bereich sowohl in Nord-Süd, als auch in Ost-Westlicher Richtung fast eben.

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Heinrichsheim Strasse, mit Zufahrten zu den neuen Grundstücksparzellen. Parallel wird dazu ein neuer Fuß- und Radweg mit 3 Metern Breite errichtet. Dazwischen entstehen öffentliche Spielplätze und eine Bushaltestelle, die mit einem versickerungsfähigen Belag ausgebaut werden.

Der angrenzende landwirtschaftlich genutzte Bereich wird vom neuen Bebauungsgebiet nicht berührt, da dieser über bereits bestehende Feldwege zu betreten ist.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung der Heinrichsheim Strasse, sind im neuen Baugebiet nur Einzel- und Doppel-
pehäuser zulässig. Beide Häusertypen sind jeweils in Erd- und Dachgeschossbauweise auszuführen.

Aufgrund der Planung der neuen Wohnbebauung kann eine vorhandene Nachfrage nach Baugrunddaten gedeckt werden. Die konkrete Erschließung des neuen Baugebietes mit Wasser, Kanal und Strom, kann durch Erweiterung des bestehenden Netzes erreicht werden.

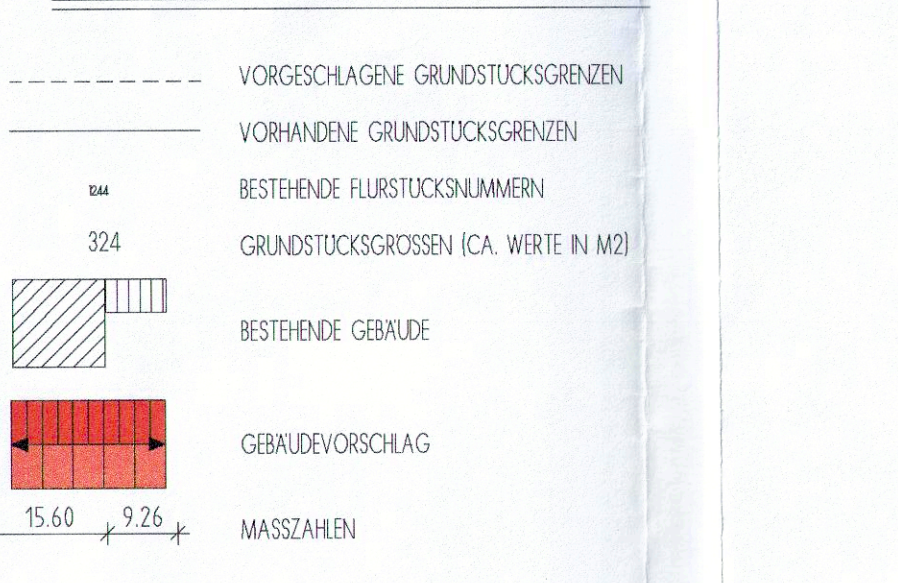
Aus Lärmschutzgründen wurde der Bereich der Flächenzuteilung-Anderung mit dem Planzeichen zur Verankerung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen versehen, da das Änderungsgebiet innerhalb der Lärmschutzzone C1 des Militärflughafens Neuburg liegt.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss am: 30.07.2002 Nr.: 32/2002
2. Bekanntmachung am: 07.08.2002 Nr.: 32
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB vom: 02.02.2002 bis: 10.09.2002
4. Bekanntmachung am: 07.08.2002 Nr.: 32
5. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom: 17.10.2002 bis: 19.11.2002
6. Bekanntmachung am: 09.10.2002 Nr.: 40
7. Erneute öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 3 BauGB vom: 02.01.2003 bis: 17.01.2003
8. Bekanntmachung am: 18.12.2002 Nr.: 49
9. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB am: 25.02.2003 Nr.: 15/2003
10. Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB am: 12.11.2003 Nr.: 35
11. Der Bebauungsplan ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4, § 215 Abs. 1 und § 216a BauGB ist hingewiesen worden.

Neuburg an der Donau, den 03.11.2003
DR. FRIEDRICH OBERBÜRGERMEISTER

SONSTIGE PLANZEICHEN



HINWEISE

- 1. AUFGRUND DER LAGE IM BAUSCHUTZBEREICH DES FLUGPLATZES NEUBURG/ZELL IST DIE BESCHRÄNKUNG DER BAUHÖHEN NACH § 12 Bfl. ZIFER 1c LufwV BZW. DIE HOHE VON KRANEN NACH § 15 III SATZ 1 LufwV ZU BEACHTEN. BAU- UND KRANHOHEN UNTER 25,0 METER SIND OHNE, ÜBER 25,0 METER SIND NUR MIT ZULASSUNG DER LUFVFAHRTSBEHÖRDE GENEHMIGBAR.
2. DA MIT HOHEN GRUNDWASSERSSTÄNDEN NACH ANGABEN DES WASSERWIRTSCHAFTSAMTES GERECHNET WERDEN MUSS, SOLLTEN KELLER WASSERTICHTIG GEBAUT UND HEIZUNGSHEITER GEGEN AUFTREIB GESICHERT WERDEN.
3. BOODENKARTEN, DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG DES VORHABENS ZUFÜGE KOMMEN, UNTERLIEGEN DER MELDPFLICHT NACH ART. 8 DONAUSCHUTZGESETZ, DSchG!

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 6-061 DER STADT NEUBURG/DONAU

HEINRICHSHAIM MITTE 1

IM ORTSTEIL HEINRICHSHAIM

M = 1 : 500

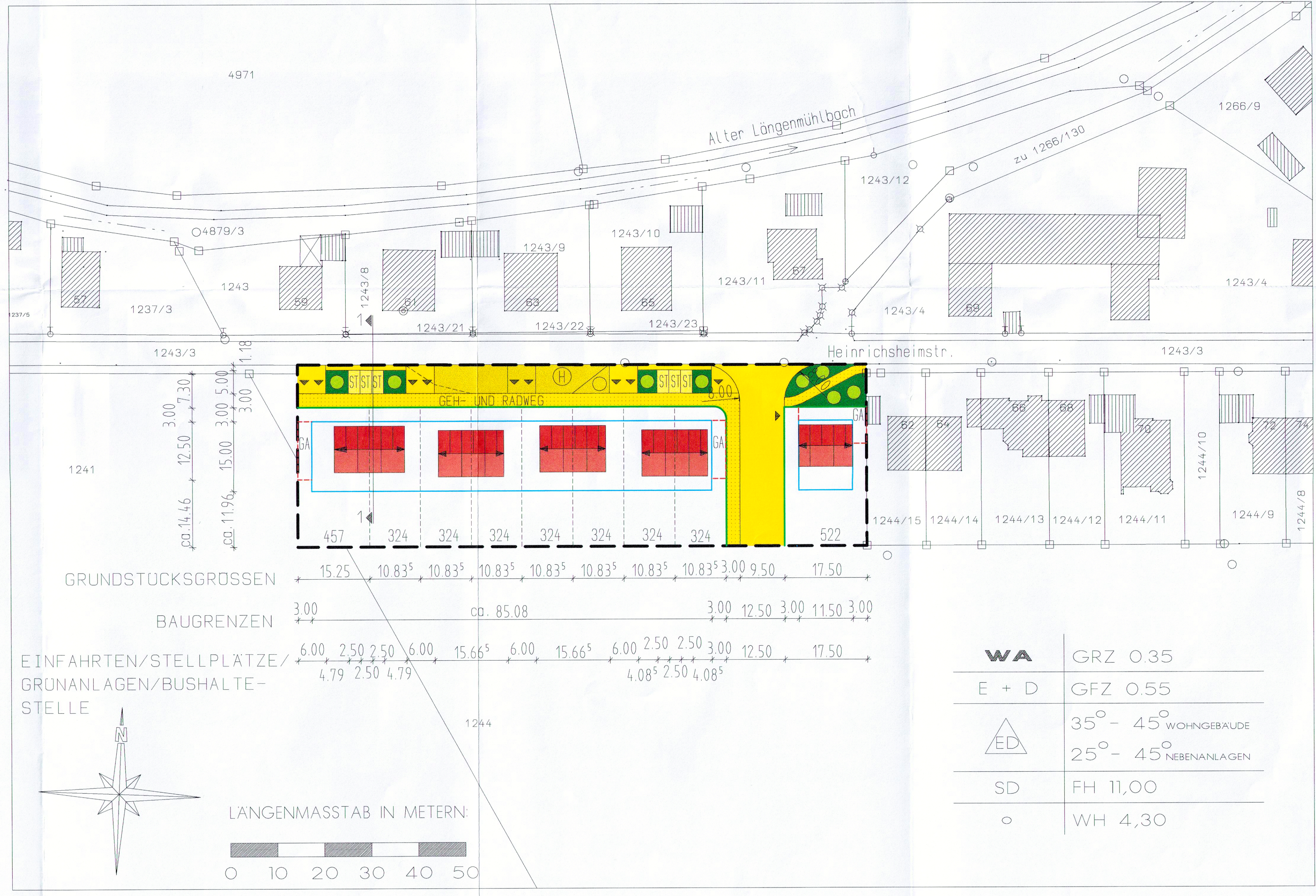
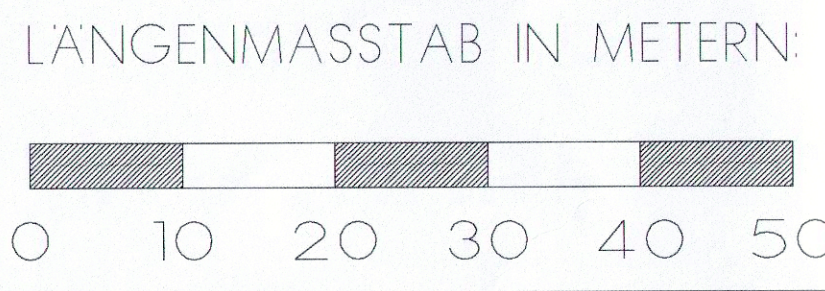
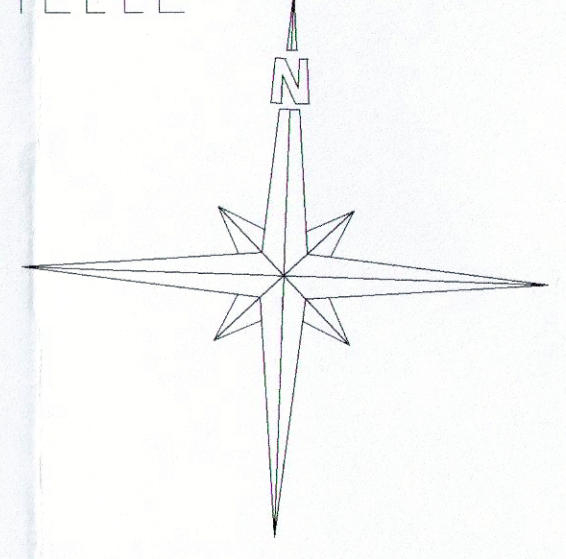


Table with columns for Grundstücksgrößen (lot sizes), Baugrenzen (building boundaries), and Einfahrten/Stellplätze/Grünanlagen/Bushalte-Stelle (driveways, parking, greenery, bus stops).



Technical specifications table for 'WA' (Wohngebiet Allgemein) including GRZ 0.35, GFZ 0.55, FH 11.00, and WH 4.30.

FESTSETZUNGEN

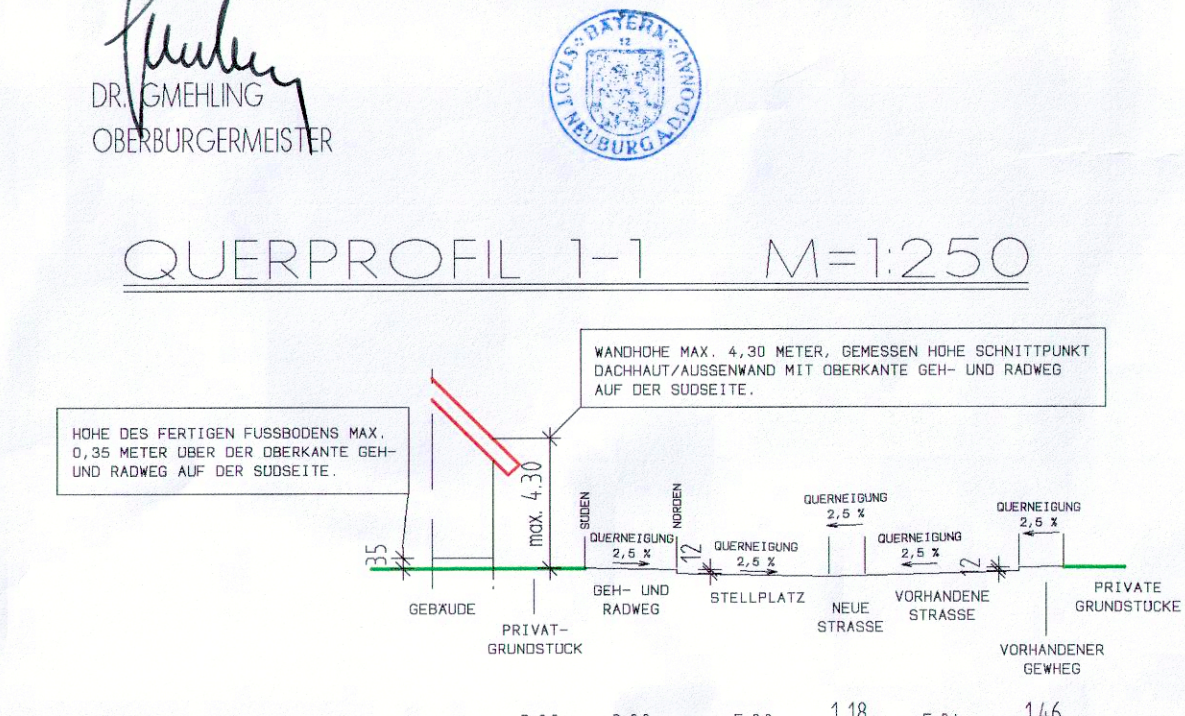
- 1. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 ALLGEMEINES WOHNgebiet (§ 4 BauNVO)
3. MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG
GRZ 0,35
GFZ 0,55
E + D
FH 11,00 m
WH 4,30 m
3.6 FÜR JEDES GEBÄUDE (DAS SELBE GILT BEI DOPPELHAUSHALFTEN) SIND MAXIMAL 2 WOHNHEITEN ZULASSIG.
3.7 BEI DOPPELHAUSENBEBAUUNG MUSS DIE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE PRO DOPPELHAUSHALFTE MINDESTENS 300 M2 BETRAGEN.
4. BAUWEISE, BAULINIEN UND BAUGRENZEN
4.1 OFFENE BAUWEISE
4.2 EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG
4.3 BAUGRENZEN
4.4 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE UND GARAGEN
5. DACHER
5.1 SATTELDACH
5.2 DACHNEIGUNG DES WOHNGEBÄUDES
5.3 DACHNEIGUNG DER NEBENANLAGEN
5.4 ZWINGEND VORGESCHRIEBENE FRISTRICHTUNG
5.5 DIE GESAMTEN DACHAUFBAUEN DÜRFEN PRO DACHSEITE EIN DRITTEL DER TRAUFLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN.
5.6 DIE DACHBÜRKSTÄNDE AN DEN WOH- UND NEBENGEBAUDEN DÜRFEN AM ORTGANG 0,50 METER UND AN DER TRAUFE 0,75 METER NICHT ÜBERSCHREITEN.
5.7 FÜR DIE DACHDECKUNG DÜRFEN KEINE FASERZEMENT- ODER METALLPLATTEN VERWENDET WERDEN. ALS FARBE DER DACHDECKUNG WIRD ROT ODER ROTBRAUN FESTGELEGT. ES SIND ZEGEL- ODER ANDERE KLEINFORMATIGE ELEMENTE EINZUBAUEN.
5.8 DIE DACHNEIGUNG BETRAGT FÜR DAS HALPTGEBAUDE 35 - 45 GRAD UND FÜR DIE NEBENANLAGEN 25 - 45 GRAD. ES SIND NUR SATTELDÄCHER MIT GLEICHER DACHNEIGUNG ZULASSIG.
5.9 DACHENSCHNITTE SIND NICHT ERLAUBT.
6. GARAGEN, STELLPLATZE ODER BUSHALTESTELLE
GA 61 GARAGEN ODER CARPORTS
H 62 BUSHALTESTELLE
ST 63 OFFENTLICHE STELLPLATZE
6.4 KELLERGARAGEN SIND GRUNDSÄTZLICH NICHT ERLAUBT.
6.5 FÜR JEDE WOHNHEIT SIND 20 STELLPLATZE NACHZUWEISEN DER STAUARAUM VOR DIE GARAGE/CARPORT ZAHLT ALS GANZER STELLPLATZ.
6.6 GARAGEN UND NEBENANLAGEN DÜRFEN NUR INNERHALB DER BAUGRENZEN UND IN DEN GESONDERT GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN ERRICHTET WERDEN.

- 7. GESTALTUNG:
7.1 ALLE GEBÄUDE MÜSSEN EINEN AUSSENPUTZ ERHALTEN, HOLZVERKLEIDUNGEN SIND EBENFALLS ZUGELASSEN.
7.2 WERDEN ZWEI GEBÄUDE (AUCH GARAGEN ODER ANDERE NEBENANLAGEN) AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ANEINANDERGEBAUT, SO SIND SIE MIT GLEICHER DACHFORM, GLEICHER DACHNEIGUNG, GLEICHEM DACHDECKUNGSMATERIAL UND GLEICHEN AUSSENWÄNDEN ZU VERSEHEN. DOPPELHAUSER SIND GLEICHZEITIG ZU ERRICHTEN UND GESTALTUNGSCHLIESSUNGSMATERIALIAUSWAHL, SOWIE FASADENANSTRICHE AUF EINANDER ABZUSTIMMEN.
8. INFRENDUNGEN/GELÄNDEGESTALTUNG:
8.1 ALS INFRENDUNG ENTLANG DER ERSCHESSUNGSSTRASSE UND DES GEH- UND RADWEGES SIND ZAUNE MIT SENKRECHTEN ELEMENTEN EINZUBAUEN, DIE EINE GESAMTHÖHE VON MAXIMAL 1,00 METER ÜBER STRASSENNEIVEAU NICHT ÜBERSCHREITEN DÜRFEN. VERBOTEN SIND MASCHENDRAHTZAUNE, MALERN UND SICHTBARE SOCKELN.
8.2 ZWISCHEN DEN EINZELNEN GRUNDSTÜCKEN UND AN DER SÜDSEITE DARF EIN MASCHENDRAHTZAUN MIT EINER GESAMTHÖHE VON MAXIMAL 1,00 METERN ERRICHTET WERDEN.
8.3 VERÄNDERUNGEN DES NATÜRLICHEN GELÄNDES (AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN) SIND NICHT ZULASSIG.
8.4 DIE OBERKANTE DER STRASSE IST DEM NATÜRLICHEN GELÄNDE ANZUPASSEN. ÜBERHÖHUNGEN SIND ZU VERMEIDEN.
9. VERKEHR- UND ERSCHESSUNGSFLÄCHEN
9.1 STRASSENBEZUGSLINIE
9.2 VERKEHRSPFLÄCHEN MIT BEFESTIGTEM STRASSENBELAG
9.3 GEH- UND RADWEG
9.4 OFFENTLICHE STELLPLATZE
9.5 BUSHALTESTELLE
9.6 OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
9.7 NEU ZU PFLANZENDE BAUME
9.8 ENFAHRTEN IN DIE GRUNDSTÜCKE
10. VER- UND ENTSORGUNG:
10.1 DIE ZUR STROMVERSORGUNG NOTWENDIGEN VERTEILERKASTEN SIND ENTLANG DER ERSCHESSUNGSSTRASSE ODER DES GEH- UND RADWEGES AUF OFFENTLICHEM GRUND ZU ERRICHTEN.
10.2 ALLE BALVORHABEN SIND AN DIE ZENTRALE WASSER- UND ABWASSERLEITUNG ANZUSCHLIESSEN. WASSER AUS DER DACHWASSERLEITUNG IST ÜBER EINE BELEBTE BODENZONE ODER DURCH EINEN SICHERSCHACHT AUF DEM EIGENEN GRUNDSTÜCK ZU VERSICKERN. EBENFALLS ZULASSIG UND WUNSCHENSWEHT IST DIE VERWENDUNG VON REGENWASSERZISTERNEN ODER EINE KOMBINATION AUS DEN EINZELNEN SYSTEMEN.
10.3 STRASSENBELEUCHTUNGEN NICHT ÜBER 3,00 METER LEUCHTHÖHE.
10.4 SAMTLICHE BODENBEFESTIGUNGEN SIND IN VERSICKERUNGSFÄHIGER AUSFÜHRUNG (WASSERBUNDENE DECKEN, KIES- UND SCHOTTERWEGE, RASEGITTERSTEINE, PFLASTER MIT BREITEN RASENFUGEN, USW.) HERZUSTELLEN.
10.5 TAG- UND SONSTIGES ABWASSER DARF NICHT AUF DEN OFFENTLICHEN STRASSENGRUND ABGELITET WERDEN.
11. GRÜNORDNUNG:
11.1 JE ANGEFANGENE 300 M2 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST MINDESTENS EIN BAUM ZU PFLANZEN, SIEHE DAZU DIE PFLANZLISTE.
11.2 DIE BEGRÜNDUNG UND BEPFLANZUNG HAT NACH DEN GEGESZLICHEN VORGESCHRIEBENEN, NACHBARSCHÜTZENDEN GRENZABSTÄNDEN ZU ERFOLGEN.
11.3 DIE FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNGEN GELTEN ALS BESTANDTEIL DESSES BEBAUUNGSPLANES, SOWEIT SIE NICHT HINWEISE SIND.
11.4 ALS MINDESTMASS FÜR DIE PFLANZGRÖSSEN DER BEGRÜNDUNG IM OFFENTLICHEN BEREICH WIRD FESTGESETZT: HOCHSTAMM.

- 11.5 BAUME STRÄUCHER
SPITZAHORN (ACER PLATANOIDES) SCHLEHE (PRUNUS SPINOSA)
WINTERLÜNDE (TILIA CORDATA) HUNDROSE (ROSA CANINA)
OBSTÄUMLAUB HOCHSTAMM ZAUNROSE (ROSA RUBINOSA)
WALNUS (JUGLANS REGIA) WEISSDORN (CRATAEGUS X MACROCARPA)
FELDAHORN (ACER CAMPRESE) BLUTHARTREGEL (CORNUS SANGUINEA)
HÄHNLEHNE (CORNUS BETULOSA) PFAFFENHÜTCHEN (EUONYMOS EUROPAEUS)
EBERSICHE (SORBUS AUCLIPARIA) HECKERNIRSICHE (LONICERA XYLOSTEUM)
MEHLBEERE (SORBUS INTERMEDIA) HÖLINDER (SAMABUS NIGRA)

12. IMMISSIONSSCHUTZ
AUFGRUND DER LAGE IN DER LÄRMSCHUTTZONE C1 DES FLUGPLATZES NEUBURG/ZELL SIND BEI DER GEBÄUDEPLANUNG DIE SCHALLSCHUTZANFORDERUNGEN DES FLUGLÄRMGESETZES ZU BERÜCKSICHTIGEN. BAUTEILE, DIE AUßENTHALSTRÄUME NACH AUSSEN ABSCHLIESSEN, MÜSSEN EIN BEWERTETES GESAMTSCHALLDÄMMMASS VON MINDESTENS 40 dB AUFWEISEN. FENSTER MÜSSEN MINDESTENS DEN ANFORDERUNGEN DER SCHALLSCHUTZKASSE 4 ENTSPRECHEN.

INKRAFTTRETEN
DIESE SATZUNG TRITT MIT IHRER BEKANNTMACHUNG IM GEMEINSAMEN AMTSLIATT DES LANDKREISES NEUBURG-SCHROBENHAUSEN UND DER GROSSEN KREISSTADT NEUBURG AN DER DONAU IN KRAFT.
NEUBURG AN DER DONAU, DEN 03.11.2003
STADT NEUBURG AN DER DONAU



Summary box containing project title 'VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 6-061 HEINRICHSHAIM MITTE 1', location 'IN 86633 NEUBURG/DONAU ORTSTEIL HEINRICHSHAIM', and address 'STADT NEUBURG A. D. DONAU AMALIENSTRASSE A54 86633 NEUBURG/DONAU LANDKREIS NEUBURG/SCHROBENHAUSEN REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN'.

Table with columns for 'ENTWURF VOM' (27.07.2002), 'FASSUNG VOM' (03.12.2002), and 'ENTWURFSVERFASSER' (BAUUNTERNEHMEN LUDWIG FREILINGER).