



# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 6-08.1 "Heinrichsheim-Ost"

M 1:500

## Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 6-08.1

### „Heinrichsheim-Ost“

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und § 13a BauGB vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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 24.07.2012 (GVBl. 2012 S. 366), Art 91 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 11.12.2012, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-VO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahs (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), folgende

#### A. Festsetzungen:

##### 1. Grenzen

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
- 1.2 Geltungsbereichsgrenze der angrenzenden Innenbereichssatzung
- 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

##### 2. Art der baulichen Nutzung

- WA 2.1 Allgemeines Wohngebiet  
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.

##### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Überbaubare Grundfläche  
Die überbaubare Grundfläche ergibt sich aus der Darstellung der Baugrenzen für Wohngebäude und Garagen.
- WH 3.2 Maximale Wandhöhe über der Geländeoberkante (siehe auch Pkt. 5.6)
- FH 3.3 Maximale Firsthöhe über der Geländeoberkante (siehe auch Pkt. 5.6)
- E+D 3.4 Maximale Zahl der Vollgeschosse

##### 4. Bauweise, -linien, -grenzen

- O 4.1 Offene Bauweise  
Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.
- E 4.2 Nur Einzelhäuser zulässig
- ED 4.3 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.4 Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- 4.5 Baugrenze

##### 5. Gebäudegestaltung

- SD 5.1 Als Dachformen sind für Haupt-, Nebengebäude und Garagen entsprechend der Nutzungsschablonen Satteldächer erlaubt.
- 5.2 Dachaufbauten sind nur als Schleppe- oder Giebelgauben oder als Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und -öffnungen (außer Firstvergässerung) einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Traufhöhe nicht überschreiten. Dachöffnungen sind nur als Liegefenster oder Firstvergässerung zulässig. Dachschneitten sind unzulässig.
- 5.3 Für die Dachendeckung sind kleinformatige rote Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden.
- DN 5.4 Dachneigung
- 5.5 Haupt-Firstrichtung

##### 6. Garagen

- 6.1 Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze nachzuweisen. Stauräume vor Garagen oder Carports werden als Stellplatz angerechnet.
- Ga 6.2 Flächen für Garagen oder Stellplätze
- 6.3 Zusammengebauete Grenzgaragen müssen gleiche First- und Traufhöhe, einheitlich gestaltete Vorderfronten und gleiches Einfahrtniveau aufweisen. Dachneigung bei Garagen: 35°

##### 7. Einfriedungen / Geländegestaltung

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 7.2 Sie sind als durchlässige Zäune mit senkrechten Stäben herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 7.3 Durchgehende Betonsockel sind – ausgenommen entlang der Heinrichsheimstraße – untersagt. Lediglich Punktfundamente für die Zaunstützen sind erlaubt.
- 7.4 Das natürliche Geländeneiveau ist weitestgehend zu erhalten.

##### 8. Grundwasserschutz

- 8.1 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sicherfähriger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen.
- 8.2 Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück über Versickerungsanlagen in den Untergrund einzuleiten oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.
- 8.3 Hausdrainagen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

##### 9. Grünordnung

- 9.1 Private Grünfläche als Ortsrandeinfriedung  
Der private Grünstreifen am Nord- und Ostrand der Siedlung ist je angefangene 20 Meter mit einem heimischen Laubbaum, sowie zwei Stück heimischen Laubsträuchern pro Laufmeter Abschnittsfläche (Arten und Qualität siehe Anhang) zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

- 9.2 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum (sh. Artenauswahlliste im Anhang) auf dem Grundstück zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 9.3 Geländeänderungen in den gekennzeichneten Grünflächen im Bereich Fl.Nr. 1273 und Fl.Nr. 1275 sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde zulässig.

##### 10. Erschließungs- und Versorgungsflächen

- 10.1 Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie
- 10.2 Privater Straßenraum
- 10.3 Sichtdreieck Kfz-Verkehr  
Dichtere Vegetation, Einfriedungen jeder Art oder sonstige sichtbehindernde Anlagen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Gegen Deparken ist die Fläche in geeigneter Weise und deutlich zu kennzeichnen. Die Flächen sind in sicherfähriger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen.
- 10.4 Grundstückszufahrt

##### 11. Sonstige Planzeichen:

- 11.1 Vorschlag Grundstücksgrenzen
- 11.2 Grundstücksgrenze Bestand
- 11.3 Gebäude Bestand nach amtlicher Flurkarte
- 11.4 Nummer der Bauparzelle

##### B. Hinweise:

- 1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 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 25,0 m bezogen auf den Startbahnbezugspunkt sind ohne, über 25,0 m bezogen auf den Startbahnbezugspunkt nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigbar. Der Startbahnbezugspunkt liegt bei 379,90 m ü NN. Vgl. dazu folgende Höhenangaben der Kanaldeckel Heinrichsheimstraße: Schacht 91123319 D= 378,75 m ü NN.
- 3. Es muss mit erhöhten Grundwasserständen gerechnet werden. Keller befinden sich im Grundwasserschwankungsbereich und sollen daher wasserdicht ausgeführt werden. Bei einem noch größeren (als 100-jährigen) Hochwasserereignis oder beim Versagen der Hochwasserschutzanlagen muss mit einer Überflutung gerechnet werden. Daher sollen Heizöltanks gegen Auftrieb gesichert werden. Tiefer liegende Öffnungen im Baukörper insbesondere Kellerabgänge und Lichtschächte sind vor Hochwasser zu schützen.
- 4. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen.
- 5. Entwässerung:  
Von den Anschlusskanälen zur öffentlichen Erschließung ist die private Erschließung in den Privatstraßen zu den jeweiligen Grundstücken zu verlegen. Jedes einzelne Grundstück muss für die Schmutzwasserentwässerung eigene angeschlossene werden und ist mit einem Revisionschacht zu erschließen. An den Regenwasserkanal darf nur die Straßenentwässerung angeschlossen werden. Oberflächennasser von den Hof- und Einfahrtflächen ist über die belebte Bodenzone, Oberflächenwasser von den Dachflächen ist ebenfalls auf den Privatgrundstücken zu versickern. Bezüglich der Ausführung des Erschließungskanal sind folgende Punkte zu beachten bzw. zu erbringen:  
- Vor Baubeginn ist der Stadt Neuburg, Amt 700, ein Ausführungsplan zur Genehmigung vorzulegen.  
- Die Hauptkanäle sollten für Schmutzwasser in Steinzeug und für Regenwasser in Beton ausgeführt werden.  
- Die Schmutzwasseranschlusssysteme sind in DN 150 Steinzeugrohr und die Hausanschlussschächte in DN 1000 Beton auszuführen.  
- Der Baubeginn ist der Stadt Neuburg, Amt 700, anzuzeigen.  
- Der Stadt Neuburg ist jederzeit Zugang zur Baustelle zu gewähren.  
- Nach Fertigstellung ist eine Abnahme bei der Stadt Neuburg, Amt 700, zu beantragen; hierzu ist eine TV-Untersuchung und Dichtheitsprüfung vorzulegen.  
- Die Erschließung ist nach den derzeitigen Regeln der Technik und Vorschriften zu errichten.

##### ANHANG

Artenauswahlliste standortgerechter, heimischer Laubgehölze  
Qualität allgemein: Mindest-Stammumfang: 10 cm, mind. 3 x verpfanzt.  
Qualität Ortsrandgrün: Bäume: H 3 x v. m. B., Stü 12-14 cm

Ahom, Berg-	Acer pseudoplatanus
Ahom, Feld-	Acer campestre
Ahom, Spitz-	Acer platanoides
Buche, Rot-	Fagus sylvatica
Eibesche	Cornus aucuparia
Eiche, Stiel-	Quercus robur
Erlä, Schwarz-	Alnus glutinosa
Esche, Gemeine	Fraxinus excelsior
Kirsche, Trauben-	Prunus padus
Walnuss	Juglans regia

welterhin: heimische Obstbäume, Halb- oder Hochstamm

##### 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, 13.03.2015  
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeinhg  
Oberbürgermeister

##### VERFAHRENSVERMERKE:

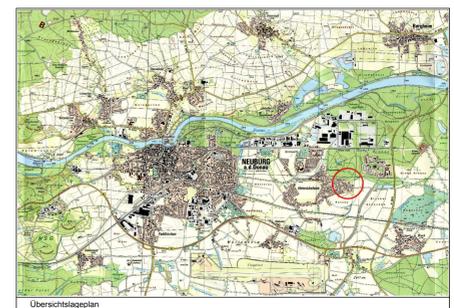
- 1) Änderungsbeschluss:  
am: .....17.09.2014.....Nr.:.....154/2014.....
- 2) Bekanntmachung:  
am: .....15.10.2014.....Nr.:.....45.....
- 3) Anhörung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie gleichzeitig § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:  
vom: .....23.10.2014.....bis:.....25.11.2014.....
- 4) Bekanntmachung:  
am: .....15.10.2014.....Nr.:.....45.....
- 4a) Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB:  
vom: .....29.01.2015.....bis:.....13.02.2015.....
- 4b) Bekanntmachung:  
am: .....21.01.2015.....Nr.:.....2.....
- 5) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:  
am: .....11.03.2015.....Nr.:.....40/2015.....
- 6) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 1 BauGB:  
am: .....18.03.2015.....Nr.:.....10.....
- 7) 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, 13.03.2015  
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeinhg  
Oberbürgermeister

## Stadt Neuburg an der Donau

### Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 6-08.1 "Heinrichsheim-Ost"



Originalmaßstab : 1 : 500  
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte (Stand: Mai 2014)

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	09/2014 Hus
Gezeichnet:	09/2014 R. Müller, 01/2015 Schießler
Geprüft:	10/2014 Hus
Geändert:	10/2014 Hus / R. Müller, 01/2015 Hus/Schießler

Cestrad Hus  
Georg Hus  
Dipl.-Geogr.  
(Planung, SO-Lexing)

Neuburg an der Donau, 27.11.2014