



BP 6-09(2) Heinrichsheim Mitte West

Originalmaßstab : 1 : 500

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 6-09 (2)

„Heinrichsheim Mitte West“

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 15.07.2014 (BGBl. I S. 854), Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1729) und § 13a des Gesetzes 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 12.05.2015 (GVBl. S. 82), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007, S. 588) und zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2016 (GVBl. Nr. 7, S. 89), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) 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 Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), folgende

- A. Festsetzungen:**
- Grenzen**
 - 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
 - 1.2 Geltungsbereichsgrenze angrenzender Bebauungspläne/ Satzungen
 - Art der baulichen Nutzung**

WA

 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten Anlagen sind nicht zulässig. Weiterhin sind fernmeldeelektronische Anlagen und gewerbliche Nebenanlagen ohne zugehörige Hauptnutzung ausgeschlossen.
 - 2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung**

GRZ

 - 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Höchstgrenze. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig. Stellplätze, Stauraum und Zugänge/ Zufahrten werden nur zu 50 % auf die GRZ angerechnet, da diese mit sicherfalligen Belägen herzustellen sind (siehe 11. Grundwasserschutz).
 - 3.2 Maximale Wandhöhe
Geländebenkenlinie - bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut der Traufseite (gemessen von der Oberkante der zur Gebäudemitte nächstgelegenen Straße; bei Eckgrundstücken Oberkante der zur Gebäudemitte nächstgelegenen Straße der Zufahrtseite):
E+D: WH_{max} 4,30 m
E+I (SD, WD, ZD, FD): WH_{max} 6,50 m
E+I (PD): WH_{max} 7,20 m an der Firstseite
 - Bauweise, -linien, -grenzen**
 - 4.1 Gebäudetypen/ Anzahl der Wohneinheiten
 - 4.1.1 nur Einzelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 4.1.2 nur Doppelhäuser zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
 - 4.1.3 nur Reihenhäuser zulässig. Je Reihnhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 4.2 Baulinie: Gebäude **müssen** auf diese Linie gesetzt werden.
 - 4.3 Baugrenze: Die Baugrenze umgrenzt den mit baulichen Anlagen überbaubaren Raum. Es gelten hierbei die Abstandsregelungen der BayBO, wenn die dargestellte Baugrenze eine Verkürzung der materiell-rechtlichen Abstandsregelung bedecken würde.
In **WA 5** sind innerhalb der Baugrenze zur optischen Gliederung des Baukörpers spätestens jeweils nach 10 m Gebäudelänge an der nordsüdlichen Fassade Versprünge um mindestens 1m vorzusehen.
Verfahrensteile Bauvorhaben (außer Garagen, Carports, Stellplätze) sind unter Einhaltung der GRZ auch außerhalb der Baugrenzen aber unter Einhaltung der Regelungen zur Grenz-/ grenznahen Bebauung gemäß BayBO und der Sichtfelder (Punkt 9.2) zulässig.
 - Dachformen**
 - 5.1 Als Dachformen sind **Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Zeltedächer (ZD), Putzdächer (PD) und Flachdächer (FD)** erlaubt.
 - 5.2 Dachneigung:
SD, WD (E+D): 35°-45°
SD, WD, ZD (E+I): 18°-22°
PD/FD: 0°-12°
 - 5.3 **Dachaufbauten** sind nur für Sattel- oder Walmdächer ab einer Dachneigung von 35° als Schopp- oder Giebelbauten zulässig. Die Gesamthöhe von Dachaufbauten einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Firstlänge nicht überschreiten. Sämtliche Giebel eines Gebäudes haben eine einheitliche Form aufzuweisen. Dachöffnungen sind nur als Lieferfenster oder Firstvergässerung zulässig. Dachschritte sind unzulässig.
 - 5.4 **Haupt-Firstrichtung**
 - Verkehrsflächen**
 - 6.1 Öffentlicher Straßenraum mit Straßenbegrenzungslinie
Gehweg, Geh- und Radweg
Parken
Pflanzfläche/ straßenbegleitende Baumpflanzung (siehe Artenauswahlliste und Punkt 7.1)
 - 6.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
Wendefläche (provisorisch), sicherfallige Befestigung
 - 6.3 Zufahrtbereich (6m Breite)
 - 6.4 Zugang Spielplatz/ öffentliche Grünfläche
 - Grünordnung / Landschaftspflege**
 - 7.1 Öffentliche Grünfläche: Auf weniger frequentierten Flächen (Grünfläche im Kreis, Straßenbegleitstreifen und Randbereiche von Spielplatz/ Grünfläche im Südosten) sind als naturnahe, artenreiche Blumenwiesen anzulegen und als solche **dauerhaft zu erhalten**.
 - 7.2 Baum zu pflanzen (Art und Qualität siehe Artenauswahlliste im Anhang)
 - 7.3 Straucher zu pflanzen (Art und Qualität siehe Artenauswahlliste im Anhang)
 - 7.4 Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ökologische Ausgleichsfläche
Ökologische Ausgleichsfläche I: Naturnahes Feldgehölz mit artenreichen Wiesen und Vernässungszonen;
Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichnung
Wiesenflächen: Ansaat von blütenreichen Wiesenmischungen unter Berücksichtigung des jeweiligen Substrats (Teillflächen mit humoser Decke, Teillflächen mit abgeschobener Humusaufgabe auf anstehendem nährstoffarmem Material); einmalige Mahd pro Jahr, Ablegen des Mahdguts zum Auslesen, danach Abtransport des Mahdguts (und Ablage ohne weitere Zerkleinerung oder Verfüllung des Mahdguts auf externen Flächen zur ggf. dortigen Artenernennung); Entfernen unerwünschten Aufwuchses (z.B. Anplien)
Versorgungsarme Vernässungszonen: keine Ansaat, natürliche Sukzession; keine regelmäßige Mahd, Mahd oder Rodungsmaßnahmen nur als bedarfsbezogene Pflegemaßnahmen gegen unerwünschten, dichten und nährstofflegenden oder artenspezifischen Aufwuchs
Ökologische Ausgleichsfläche II: externe Ausgleichsfläche (3.842 m² große, westliche TF aus der Flur-Nr. 233/1, Gmkg. Wagenhofen); Anlage einer sehr hoch gebuchten, noch bewirtschafteten Feuchtwiese durch Abschneiden der Beckenschichten (im Frühjahr wasserführend) mit ca. 20m Breite und ca. 30m Länge zum östlichen Rand der Teillfläche; die tiefste Lage der Mulde geht ca. 0,5 bis 1,0 m unter das jetzige Gelände; der Boden wird dabei nicht planiert, Unkrautbeweidung durch die Baggerarbeiten sind zu belassen.

- 7.6** Je angefangene 350 m² Baugrundstückfläche ist ein standortheimisches Laubbaum (Artenauswahlliste im Anhang) auf dem Grundstück zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 7.7** Spielplatz (naturnahe Gestaltung mit extensiver Pflege); im südöstlichen Bereich als Übergang in die ökologische Ausgleichsfläche Ansaat einer artenreichen Blumenwiese mit einmaliger Mahd pro Jahr.
- 8. Garagen und Stellplätze**
- 8.1** Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga) und Stellplätze (St)
- In **WA 5** sind auf der N-Seite **maximal zwei**, senkrecht zur Straße stehende Stellplätze (einzelne Stellplätze max. 2,5m x 5,5 m) zulässig, von denen jeweils maximal zwei direkt aneinander grenzen dürfen, ansonsten sind sie durch Zugangsbereiche und **dauerhaft zu erhaltende Grünstreifen mit Stauden-, Strauch-, oder Baumpflanzung** ohne Sichtbeeinträchtigung (= keine Anlagen oder Pflanzen zwischen 0,50 und 2,50 m Höhe) zu gliedern.
- 8.2** Je **Wohneinheit** sind **mind. zwei Stellplätze** nachzuweisen. Stauraume vor Garagen oder Garagen werden bei Zugehörigkeit zur selben Wohneinheit als Stellplatz anerkannt.
- 8.3** Die Dachformen von Garagen sind denen des Wohnhauses anzupassen.
- 8.4** Stellplätze/ Stauräume und Zufahren sind **ausschließlich in sicherfalliger Ausführung** herzustellen: Pflaster mit **mindest** (= mind. 3 cm) Rasterfugen, Rasengitter, Mineralfüllungen, Kies, ...
- 9. Einfriedungen**
- 9.1** Einfriedungen dürfen eine **Gesamthöhe** von 1,60 m nicht überschreiten; **einschränkend gilt hierzu noch § 2 Sichtfeldbegrenzung**
- 9.2 Sichtfeldbegrenzungslinie = Sichtfeld freihalten**. In den Bauparzellen mit **Wohnauftrag** auf die straßenbegleitenden Pkw sind aufgrund der dort erforderlichen Sichtfelder in den 3m-Vorgartenbereichen (gekennzeichnet durch die Sichtfeldbegrenzungslinie) dichtere Vegetation, Einfriedungen jeder Art oder sonstige sicherfallige Anlagen von über 80 cm Höhe bis 2,50m Höhe über Straßenniveau **nicht erlaubt**.
- 9.3** Durchgehende Betonsockel sind untersagt. Lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten sind erlaubt.
- 9.4** Als **straßenbegleitende** Einfriedung sind Mauer- und jegliche Art geschlossener, blickdichter Zäune sowie Maschenzaunungen unzulässig.
- 10. Geländegestaltung**
- 10.1 Geländebearbeitungen** dürfen nur bis maximal auf Höhe der nächstgelegenen Straßenebenkante erfolgen und nur zwischen der angrenzenden Straße/ der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Gebäudekante Stützmauern sind unzulässig. Abgrabungen benachbarter Grundstücke sind an den Grenzen anzulegen. Dabei hat sich der jeweils spätere Bau nach dem vorhergehenden zu richten.
- 10.2 Geländeauffüllungen** dürfen maximal bis auf Höhe der nächstgelegenen Straßenebenkante erfolgen und nur zwischen der angrenzenden Straße/ der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Gebäudekante Stützmauern sind unzulässig. Auf den ortsrandsseitigen Grundstücken muss das Gelände an der Grundstücksgrenze zum Ortsrand bzw. zur öffentlichen Grundfläche des ursprünglichen Gelände erreicht haben. Die Auffüllungen benachbarter Grundstücke sind an den Grenzen anzulegen. Dabei hat sich der jeweils spätere Bau nach dem vorher genehmigten / schon bestehenden zu richten.
- 10.3** Für eventuelle **Geländeauffüllungen** darf nur **inertes Material** (bspw. unbelastetes Aushumaterial) verwendet werden.
- 11. Grundwasserschutz**
- 11.1 Sämtliche Bodenbefestigungen** - Stellplatzflächen, Eingangsbereiche/ Zugänge - sind in **sicherfalliger Ausführung** (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit **mindest** 3 cm **Rasengitter**, usw.) herzustellen und werden dann nur zu 50% ihrer Fläche bei der GRZ-Berechnung berücksichtigt.
- 11.2 Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke** ist auf den Grundstücken **inoffiziell zu versickern**, sofern ein entsprechender Grundwasserflurstand gegeben ist. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschicht) kann nur zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.
- Brauchwassernutzung** des Niederschlagswassers siehe unter B. Hinweise.
- 11.3** Hausdrainagen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.
- 12. Sonstiges**
- 12.1 Sichtfelder**
Dichtere Vegetation, niedrigere Baumkronenansätze oder sonstige sichtbar behindernde Anlagen (Schilde, Tafeln im öffentlichen Straßenraum) sind hier in der Höhe zwischen 0,80 m bis 2,50 m über der jeweiligen Straßenebenkante nicht zulässig.
- 12.2 Werbeanlagen:**
1. sind nur am Ort der Geschäftsausübung zulässig;
 - dürfen jeweils nicht größer als 1m² sein;
 - eine Häufung (mehr als 2 Werbeanlagen) sind unzulässig;
 - dürfen außerhalb des/ am Gebäude/ weder angestrahlt noch selbstleuchtend sein;
 - dürfen nicht in das Lichtamprofil öffentlicher Wege, Straßen und Anlagen ragen und
 - die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht behindern.
- 12.3 Versorgungsleitungen** sind **unterirdisch** zu verlegen.
- 12.4 20 kV-Erdkabel (mit Schutzstreifen)**
- 12.5 Regenwasserkanal**
- 12.6 Sickerbeckenüberlaufkanal**
- 12.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) 5m breiter Streifen für: Spielplatzzugang, 20kV-Erdkabel, Regenwasserkanal, Sickerbeckenüberlaufkanal**
- 12.8 Bemähtung in Metern**
- B. Hinweise:**
1. 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.
 2. Das Baugebiet wird seitens des Landesamtes für Denkmalpflege als **Vermutungsbereich für Bodendenkmäler** gewertet. Bodenergriffe bedürfen daher einer vorhergehenden Erlaubnis nach Art. 7, 1 DShNG. Der Antrag ist an die Untere Denkmalschutzbehörde (Stadtbaumeister Neuburg) zu legen.
 3. Lüftungspumpen emittieren heftigere 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).
 4. Im Umgriff des Planungsbereiches sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altlagierungen 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.
 5. 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 Begriff Regenwassernutzung).
 6. Im Baugebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

ANHANG

ARTENAUSWAHLLISTE DER LAUBBÄUME
(Mindeststammumfang 12 cm in privaten Grünflächen, 16 cm in öffentlichen Grünflächen)

Apleidom	Cornus x laevale	Kirsche, Vogel-	Prunus avium
Ahorn, Spitz-	Acer platanoides	Pflaumenhain	Prunus spinosa
Ahorn, Fels-	Acer campestre	Linde, Winter-	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia	Linde, Sommer	Tilia platyphyllos
Eiche, Stiel-	Quercus robur	Speierling	Sorbus domestica
Eiche, Trauben-	Quercus petraea	Walnus	Ulmus glabra
Eläbäre	Sorbus torminalis	Walnus	Ulmus regia
Eiche, Gemeine	Fraxinus excelsior	Weißel, Buch-	Prunus mahaleb
Kastanie-Ross-	Aesculus hippocastanum	Weißel, Sill-	Salix fragilis
		Weißel, Silber	Salix caprea
			Salix alba

und alle heimischen, regionstypischen Obstbaumsorten (keine Zierorten) als Hochstämme

ARTENAUSWAHLLISTE DER STRÄUCHER
(Balkenware oder mind. 2x verpfanzte Ware)

Faulbaum	- Frangula alnus	Liguster, Gemeiner	Ligustrum vulgare
Felsenbirne	- Amelanchier lamarckii	Pflaumenhain	Evonymus europaeus
Haseel	- Corylus avellana	Schalee	Prunus spinosa
Hainbühl-Roter	- Cornus sanguinea	Schneeball, Gemeiner	Viburnum opulus
Heckenkirsche, Gemeine	- Lonicera xylosteum	Traubeneiche	Prunus glabra
Höhlender, Schwarzer	- Sambucus nigra	Weide, Purpur	Salix purpurea
Höhlender, Roter	- Sambucus racemosa	Weißdorn, Eingriffl.	Crataegus monogyna
Kornelkirsche	- Cornus mas	Weißdorn, Zweigriffl.	Crataegus laevigata

C. Inkrafttreten:
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Große Kreisstadt Neuburg an der Donau in Kraft.

Neuburg an der Donau,
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeinhilf
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1) Aufstellungsbeschluss:
am: 20.01.2016 Nr.: 4/2016
- 2) Bekanntmachung:
am: 10.02.2016 Nr.: 5
- 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
vom: 17.11.2016 bis: 19.12.2016
- 4) Bekanntmachung:
am: 16.11.2016 Nr.: 43
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
vom: 18.01.2016 bis: 23.02.2016
- 6) Bekanntmachung:
am: 10.01.2016 Nr.: 1
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am: 07.03.2016 Nr.: 38/2016
- 8) Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB:
am: Nr.:
- 9) Der Bebauungsplan 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,
Stadt Neuburg an der Donau

Siegel

Dr. Gmeinhilf
Oberbürgermeister

Stadt Neuburg an der Donau
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.6-09(2)
"Heinrichsheim Mitte West"

Originalmaßstab : 1 : 500
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

0 5 10 15 20 25 m

Stadtbauamt Neuburg an der Donau
Bearbeitet: 11/2016, Heckt P., 04/2017, 12/2017, Heckt G.
Gezeichnet: 11/2016, 04/2017, Schöpe P.
Geprüft:
Geändert: 12/2017, Hoffmann I.

Stadtbauamt Neuburg an der Donau
M. St., Geographie

Geodät Hecht
Dipl.-Geogr. (Soll. Leitungsplanung)

Neuburg an der Donau, 30.11.2017