



Die Stadt Neuburg a.d. Donau erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378), § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Bek. vom 06.05.1993 (BGBl. I S. 623), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 18.06.1993 (GVBl. S. 392)), Art. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO), i.d.F. der Bek. v. 18.04.1994 (GVBl. I S. 251), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 26.01.1990 (BGBl. I S. 133), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58), und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 folgende, mit Schreiben der Stadt Neuburg vom 08. Sep. 1991 der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung vorgelegte u. 03. April 1995

S a t z u n g

zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3

"Joshofen II"

§ 1

Geltungsbereich:

1) Für das Gebiet mit der Begrenzung:

- ausgehend von der Westgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 35 entlang der Donaustraße nach Osten bis zur Nußschütt unter Einbeziehung der bereits bestehenden Parkbucht bis zur Nordostecke des Flurstücks Nr. 83/2, entlang dessen Nord- und Westgrenzen bis zur Nordgrenze von Fl.Nr. 81/2, von dort nach Westen entlang der Nordgrenze von Fl.Nr. 81/2, 80 und 35 bis zur Nordwestecke von Fl.Nr. 35, von diesem Punkt entlang der Westgrenze von Fl.Nr. 35, bis zum Ausgangspunkt (jeweils Gemarkung Joshofen)

gilt die Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom Sept. 94, die Bestandteil dieser Satzung ist.

- 2) Außer den aus der Planzeichnung ersichtlichen Festsetzungen gelten noch die nachfolgenden Bestimmungen:

§ 2

Art der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird für die südlichen bebauten Teile der Grundstücke Fl.Nrn. 31, 32, 33, 34 und 35 Gemarkung Joshofen als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 und der übrige Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung:

- 1) Im Bebauungsplangebiet wird für das Dorfgebiet (MD) eine zweigeschossige Bebauung und für das allgemeine Wohngebiet (WA) E + D als Höchstmaß festgesetzt.
- 2) Im Dorfgebiet (MD) beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschosßflächenzahl (GFZ) 0,6. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und die Geschosßflächenzahl (GFZ) 0,5.
- 3) Zum Schutz der dörflichen Struktur des Gebiets wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei pro Gebäude beschränkt.

§ 4

Gestaltung des Geländes:

- 1) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abtragungen nicht wesentlich verändert werden. Als natürliche Geländeoberfläche gilt die Straßenhöhe.
- 2) Erforderliche Geländemodellierungen sind in natürlicher Geländeneigung bis 5 % vorzunehmen. Mauern und Abtreppungen zur Überwindung von Höhendifferenzen des Geländes sind nicht zugelassen.

§ 5

Gestaltung:

- 1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Dachneigung auf 40 ° bis 45 ° festgesetzt.
- 2) Bei einer Bebauung von E + D darf der Kniestock eine Höhe von 0,5 m, bei einer zweigeschoßigen Bebauung 0,3 m nicht überschreiten.
- 3) Im gesamten Bebauungsplangebiet sind nur Satteldächer zugelassen.
- 4) Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,5 m.
- 5) Die Dacheindeckung ist mit kleinformatigen, roten Dachplatten oder -pfannen vorzunehmen.
- 6) Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und Leichtmetall sowie Glasbau-
steinflächen sind untersagt.

§ 6

Garagen und Nebengebäude:

- 1) Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Bau-
grenzen zulässig.
- 2) Garagen und Nebengebäude mit gleicher Firstrichtung wie das Hauptge-
bäude sind mit Satteldächern (40 ° bis 45 °) zu versehen. In allen übrigen
Fällen beträgt die Dachneigung 30 °.

§ 7

Einfriedungen:

- 1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur durchbrochene Einfrie-
dungen, jedoch keine Betongitter- oder Kunststoffzäune zulässig.
- 2) Die Höhe der Einfriedungen darf 1,2 m nicht übersteigen.
- 3) Die höchstzulässige Sockelhöhe beträgt 0,25 m.

§ 8

Grünordnung:

- 1) In der Mitte des Wendehammers der inneren Erschließungsstraße ist eine Linde vorgesehen.
- 2) Südwestlich des Wendehammers ist ein Nußbaum und südöstlich ein Ahorn zu pflanzen.
- 3) Die Bepflanzung des ca. 15 m breiten Grüngürtels entlang der Nordgrenze des Baugebiets sowie im Westteil der Fl.Nr. 83/2 Gemarkung Joshofen, hat mit heimischen Obstbäumen (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge) entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erfolgen.
- 4) Die bestehenden Obstbäume in den nicht überbaubaren Flächen und die Hecke entlang der Nordgrenze von Fl.Nr. 83/2 sind wie im Plan dargestellt zu erhalten.
- 5) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die beiliegende "Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen" ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 9

Grundwasserschutz:

- 1) Befestigte Flächen sind im Interesse einer Minimierung der Versiegelungsflächen nur in unbedingt notwendigem Umfang als Zugang oder Zufahrt zulässig.
- 2) Auf den Zufahrten zu den Garagen sind Flächenbefestigungen nur mit Rausengittersteinen oder als Fahrspuren zulässig.
- 3) Niederschlagswasser von Dächern, Wegen usw. ist, soweit technisch und rechtlich möglich, zu versickern.

§ 10

Hochwasserschutz:

- 1) Wohngebäude müssen mindestens ein über eine Innentreppe erreichbares Obergeschoß erhalten.
- 2) Keller sind in wasserdichter Ausführung zu erstellen.

- 3) Lagerbehälter für Heizöl sind gegen Auftrieb sicher zu verankern.

§ 11

Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Großen Kreisstadt Neuburg a.d. Donau in Kraft.

Neuburg a.d. Donau, 10. Jan. 1996
Stadt Neuburg a.d. Donau

Hünia
Hünia
Oberbürgermeister



Vorschlagsliste für Gehölzpflanzen

zum Bebauungsplan Nr. 3

"Joshihofen II"

- 1) Obstbäume: heimische Obstbäume (Mindestens Halbstämme)
- 2) Laubbäume:

-	Feldahorn	(Acer capestre)
-	Spitzahorn	(Acer platanoides)
-	Hängebirke	(Betula pendula)
-	Hainbuche	(Carpinus betulus)
-	Rotbuche	(Fagus sylvatica)
-	Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
-	Vogelkirsche	(Prunus avium)
-	Steinweichsel	(Prunus mahaleb)
-	Traubenkirsche	(Prunus padus)
-	Stieleiche	(Quercus robur)
-	Aschweide	(Salix cinerea)
-	Purpurweide	(Salix purpurea)
-	Gemeine Eberesche	(Sorbus aucuparia)
-	Eßbare Eberesche	(Sorbus aucup. moravica)
-	Winterlinde	(Tilia cordata)