



M = 1:500

**Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung**  
Aufstellungsbeschluss nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

**Nr. 7-06**

**„Kreppe“ (Joshofen)**

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Große Kreisstadt Neuburg a. d. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 sowie § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2020 (BGBl. I, S. 1728 ff), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), 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 Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planihinhalts (PlanV 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 Bebauungsplans

**2. Art der baulichen Nutzung**

- MD 2.1 Dorfgebiet

**3. Maß der baulichen Nutzung**

**3.1 Maximale Wandhöhe**

Als Bezugspunkt zur Messung der Wandhöhe wird 395 m ü. NN für das nördliche Baufeld auf Fl. Nr. 50 Gemarkung Joshofen festgelegt. Die Lage des Bezugspunktes und die Höhenangabe sind im Bebauungsplan dargestellt.

Maximale Wandhöhe 4,30 m

**3.2 Maximale Firsthöhe:**

Als Bezugspunkt zur Messung der Firsthöhe wird 395 m ü. NN für das nördliche Baufeld auf Fl. Nr. 50 Gemarkung Joshofen festgelegt. Die Lage des Bezugspunktes und die Höhenangabe sind im Bebauungsplan dargestellt.

Maximale Firsthöhe 9,30 m

**4. Bauweise, -linien, -grenzen**

**4.1 Offene Bauweise**

Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BauGB.

**4.2 Nur Einzelhäuser zulässig**

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

**4.3 Baugrenze**

**5. Verkehrsflächen**

**5.1 bestehender öffentlich gewidmeter, ausgebauter Feldweg**

**5.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: private Zufahrt**

**6. Grünordnung**

**6.1 Öffentliche Grünfläche**

**6.2 Eingrünung öffentliche Grünfläche**

Als Ersatz für das entfernte Biotop und zur Durchgrünung des Straßenraums ist hier auf 50 % der Länge im südlichen Teil eine zweireihige Strauchpflanzung und auf 50 % der Länge im nördlichen Teil eine einreihige Strauchpflanzung, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m, zu pflanzen und dauerhaft als freiwachsende Pflanzung zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Im südlichen Bereich ist, wie im Plan ersichtlich, ein Baum zu pflanzen. Siehe Artenliste im Anhang.

**6.3 Private Grünfläche**

**6.4 Eingrünung private Grünfläche**

Es sind entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze alle 10 bis 15 m ein gebietsheimischer, standortgerechter Baum und auf mind. 60 % der Länge zweireihige Strauchpflanzungen, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m, zu pflanzen und dauerhaft als freiwachsende Pflanzung zu erhalten. Siehe Artenliste im Anhang. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

**6.5 Baum zu pflanzen. Siehe Artenliste im Anhang.**

**7. Ökologische Ausgleichsfläche**

Die erforderliche ökologische Ausgleichsfläche von insgesamt ca. 435 m² muss außerhalb des Geltungsbereichs des Planungsgebietes auf den Flächen des Donaumoos Zweckverbandes, Okopool Altstetten, Gemarkung Ammerfeld, Fl.Nr. 1184, erbracht werden.

**8. Dachformen**

**8.1 Als Dachformen sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) erlaubt**

**8.2 Dachneigung:**

SD, WD (E+D): 25°-45°

**8.3 Dachaufbauten**

sind nur für Sattel- oder Walmdächer ab einer Dachneigung von 38° als Schlep- oder Giebelgauben zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Firstlänge nicht überschreiten. Sämtliche Gauben eines Gebäudes haben eine einheitliche Form aufzuweisen. Dachöffnungen sind nur als Liegefenster oder Firstverglasung zulässig. Dachschneitten sind unzulässig.

**8.4 Die Dachform der Garagen**

ist frei. Bei einem Flachdach bei den Garagen wird festgelegt, dass dies zulässig ist, unter der Voraussetzung der Dachbegrenzung.

**9. Garagen und Stellplätze**

**9.1 Flächen für Garagen und Stellplätze**

Garagen und senkrechte Bauteile von Carports müssen mindestens 1,0 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

**9.2 Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze nachzuweisen.**

Stauraume vor Garagen oder Carports werden als Stellplatz angerechnet.

**9.3 Stellplätze/Stauraume**

sind in sickerfähiger Ausführung herzustellen.

**10. Einfriedungen**

**10.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe**

von 1,80 m nicht überschreiten.

**10.2 Durchgehende Betonsockel**

sind untersagt. Lediglich Punktfundamente für die Zaunstützen sind erlaubt.

**10.3 Maschendrahtzäune**

sind als Einfriedung an der zur Straße gelegenen Grundstücksgrenze unzulässig.

**11. Geländegestaltung**

**11.1 Geländeauffüllungen:**

Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bspw. Aushubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann. Auf den ortsrandsseitigen Grundstücken muss das Gelände an der Grundstücksgrenze zum Ortsrand das ursprüngliche Gelände erreicht haben.

**Geländebegradigungen**

dürfen nur bis maximal auf Höhe der nächstgelegenen Straßenebene erfolgen und nur zwischen der Straßenebenebegrenzungslinie und den zur Straße nächstgelegenen Wohngebäudeseiten.

**Stützmauern**

werden bis 1,00 m Höhe zugelassen.

**12. Grundwasserschutz**

**12.1 Sämtliche Bodenbefestigungen**

– auch Stellplatzflächen – sind in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen.

**12.2 Das auf Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser**

ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

**12.3 Hausdrainagen**

dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

**13. Sonstiges**

**13.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

ist zu berücksichtigen.

**13.2 Fernmeldeanlagen**

sind ausgeschlossen.

**13.3 Werbeanlagen**

(auch < 1 m²) sind aufgrund der Ortsrandlage genehmigungspflichtig.

**13.4 Versorgungsleitungen**

sind unterirdisch zu verlegen.

**B. Hinweise:**

**1. Bodendenkmalpflege**

Das Planungsgebiet befindet sich zu einem großen Teil auf dem Bodendenkmal D-1-7233-0235 (Siedlungen des Neolithikums, der frühen Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der späten Hallstattzeit, Siedlung und Verhüttungsplatz der Latènezeit sowie Siedlung (villa rustica) der mittleren römischen Kaiserzeit). Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.

**2. Hangwasser**

Durch Hangwasserabfluss aus dem nördlichen Bereich kann es zu Überflutungen kommen. Tiefliegende Gebäudeteile und Öffnungen sind entsprechend zu schützen. Der Hangwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

**3. Grenzabstände**

Es sind die erforderlichen Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen gem. Art. 48 ACGBG einzuhalten.

**4. Immissionen**

Benachbart zum Planungsgebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Es wird auf die üblichen Emissionen eines landwirtschaftlichen Betriebes hingewiesen. Dies gilt auch besonders für den öffentlich gewidmeten, ausgebauten Feldweg, welcher auch als Zufahrt zum Planungsgebiet dient. Hier ist mit landwirtschaftlichem Verkehr mit entsprechenden Immissionen zu rechnen.

**Artenauswahlliste der zu pflanzenden Bäume und Sträucher**

**1) Bäume:**

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 xv., m.Db., StU 14-16 cm, gebietsseigen

- |                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Feld-Ahorn        | Acer campestre    |
| Hainbuche         | Carpinus betulus  |
| Vogelkirsche      | Prunus avium      |
| Gemeine Eberesche | Sorbus aucuparia  |
| Speierling        | Sorbus domestica  |
| Eisbäre           | Sorbus torminalis |

Einheimische Obstbäume, entweder Halb- oder Hochstamm.

**2) Sträucher:**

Mindestpflanzqualität: v. Str., 3 bis 4 Triebe, 60 bis 100 cm, gebietsseigen

- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne |
| Berberis vulgaris  | Gewöhnliche Berberitze  |
| Cornus mas         | Kornelkirsche           |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel        |
| Corylus avellana   | Hasel                   |
| Prunus spinosa     | Gemeine Schlehe         |
| Rosa canina        | Hunds-Rose              |
| Rosa rubiginosa    | Wein-Rose               |
| Salix caprea       | Kätzchen-Weide          |
| Salix purpurea     | Purpur-Weide            |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder      |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball     |
| Viburnum opulus    | Wasser-Schneeball       |

**D. 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. Gmehling  
Oberbürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE ZUR AUFSTELLUNG DER EINBEZIEHUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG Nr. 7-06 Joshofen (Kreppe):**

- Aufstellungsbeschluss nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB:  
am: 28.10.2020, Nr.: 149/2020
- Bekanntmachung im Amtsblatt:  
vom: 20.01.2021, Nr.: 2
- Öffentliche Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB und gleichzeitig § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB:  
vom: 28.01.2021, bis: 12.03.2021
- Bekanntmachung im Amtsblatt:  
vom: 20.01.2021, Nr.: 2
- Erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB:  
vom: 07.06.2021, bis: 28.06.2021
- Bekanntmachung im Amtsblatt:  
vom: 26.05.2021, Nr.: .....
- Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB:  
im Amtsblatt vom: ....., Nr.: .....

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

Neuburg an der Donau, .....  
Stadt Neuburg an der Donau

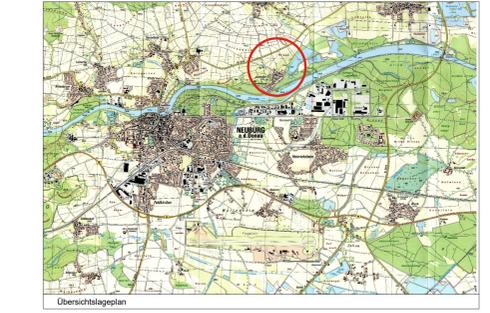
Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

Siegel

**Stadt Neuburg an der Donau**

Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 7-06

**"Joshofen - Kreppe"**



Originalmaßstab : 1 : 1.000  
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	27.11.2020 / Riek D.
Gezeichnet:	27.11.2020 / Schiele P.
Geprüft:	
Geschildert:	
SG 603	

David Riek  
M.A. Landschaftsarchitekt  
Planung

**Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 7-06 „Kreppe“ (Joshofen)**  
Aufstellungsbeschluss nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB: