

Bebauungsplan- und Grünordnungsplan

Nr. 9 - 02

"Rödenhof-Ost"

Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718) und Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I Nr. 31 S. 1358), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 26.07.1997 (GVBl. I S. 344; BayRS 2020-1-1), Art. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. I S. 433), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planierteils (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58), und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen vom 22.06.1961 folgende Satzung:



Bebauungsplan Nr. 9-02 "Rödenhof-Ost"

M 1 : 1.000

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplan
- 1.2 Bebauungsplanänderung
- 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Gewerbegebiet
- 2.2 Mischgebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sind Höchstgrenzen. Die GRZ beinhaltet bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen, Stellplätzen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig.
- 3.2 Geschosflächenzahl (GFZ)
Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sind Höchstgrenzen.
- 3.3 maximale Zahl der Vollgeschosse
- 3.4 Maximale Firsthöhe
- 3.5 Maximale Wandhöhe

4. Gebäudegestaltung

- 4.1 Dachneigung
- 4.2 Als Dachformen sind für Haupt-, Nebengebäude und Garagen ausschließlich Sattel-, Pult- und Flachdächer erlaubt.
- 4.3 Hauptfirstrichtung
- 4.4 Metallverkleidungen auf Dachflächen sind unzulässig.

5. Baugrenzen, -linien

- 5.1 Baugrenze
- 5.2 offene Bauweise
Es gelten die Abstandflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO
- 5.3 Nur Einzelhäuser zulässig
- 5.4 nur einzel- oder Doppelhäuser zulässig

6. Garagen / Stellplätze

- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports
Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der Baugrenze mit einer maximalen Stauraumtiefe von 7 m zur erschließungsetzigen Grundstücksgrenze oder in den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 6.2 Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze
Die Stellplätze sind in einem versickerungsfähigen Material auszubilden.

7. Einfriedungen / Geländegestaltung

- 7.1 Es sind Maschendrahtzäune und Stabzäune mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 7.2 Durchgehende Betonsockel sind untersagt. Lediglich Punktfundamente für die Zaunstützen sind erlaubt.
- 7.3 Das natürliche Geländeniveau ist zu erhalten.

8. Grabenentwicklung / Grundwasserschutz

- 8.1 Der verrohrte Graben auf dem Grundstück Fl.Nr. 1216/4 ist zu öffnen. Von der Böschungsoberkante bis zum Straßenrand ist ein Abstand von 75 cm einzuhalten, u.U. ist der Graben zur Einhaltung dieses Abstandes in das Grundstück zu verlegen. Einzäunungen entlang des Grabens sind unzulässig.

9. Grünordnung

- 9.1 Private Grünfläche
- 9.2 Private Grünfläche als Ortsrandeingerüstung
Der private Grünstreifen ist mit heimischen Laubbäumen entsprechend der Plandarstellung und mit mindestens drei heimischen Laubsträuchern pro Laufmeter Abschnittsfläche (Arten und Qualität siehe Anhang) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 9.3 Private Grünfläche mit Graben
- 9.4 Private Grünfläche mit Holzbestand
Der Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten.
- 9.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsfläche)
1. Öffnung des Grabens (siehe auch 8.1)
2. Entwicklung einer extensiv genutzten saarreichen Nasswiese
3. Eine Einfriedung ist nur auf der südöstlichen Seite der Fläche zulässig.
- 9.6 Zu pflanzende Bäume (Arten und Qualität siehe Anhang)
- 9.7 Öffentliche Grünfläche
- 9.8 kartiertes Biotop Nr. 7233-0158-00

10. Immissionsschutz

- 11.1 Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie
- 11.2 öffentliche Wegeverbindung: Wirtschaftsweg
- 11.1 Sichtdreieck: Das im Plan eingetragene Sichtdreieck ist von Sichtbeeinträchtigungen jeder Art grundsätzlich freizuhalten. Baumkronen dürfen erst in einer Höhe von 4,0 m über Geländeoberkante ansetzen.

12. Sonstige Planzeichen:

- 12.1 Bemaßung in m
- 12.2 Unterirdische Versorgungsleitung
- 12.3 Umformstation

B. Hinweise:

- 1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
- 2. Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg/ Zell ist die Beschränkung der Bauhöhen nach § 12 (3) Ziff. 1a LuftVfG bzw. die Höhe von Kränen nach § 15 (1) Satz 1 LuftVfG zu beachten. Bau-/ Kranhöhen unter 25,0 m sind ohne, über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigbar.
- 3. Da mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden muss, sollten Keller wasserdicht gebaut und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- 4. Aufgrund von Bodenauffüllungen kann ein Altlastenverdacht im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind entsprechende Untersuchungen zu veranlassen.

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, 01.02.2006
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

ANHANG

Artenauswahlliste standortgerechter, heimischer Laubbäume

Qualität allgemein: Mindest-Stammumfang: 10 cm; mind. 3 x verpflanzt
Qualität Ortsrandgrün: Bäume: H: 8 x v. m. B: StU 12-14 cm
Straucher: v. Str. 3 Tr. 60-100 cm

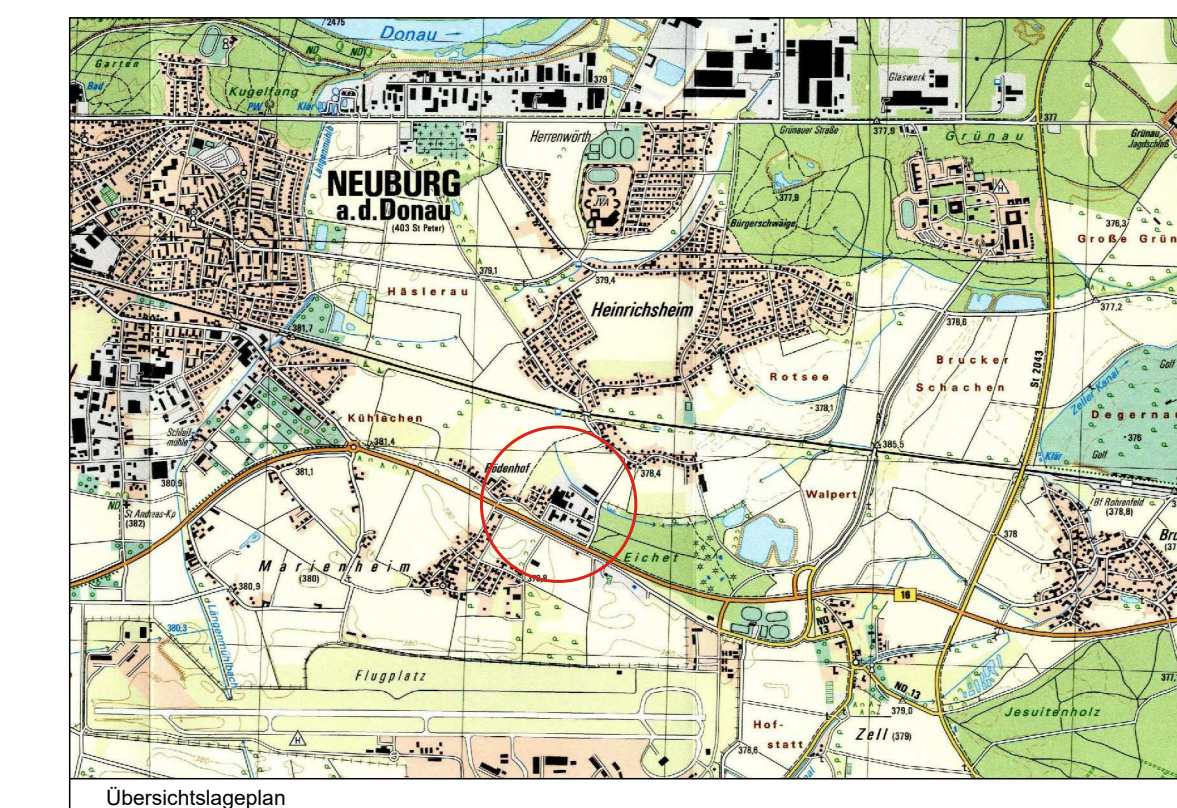
Ahorn, Feld-	Acer campestre	Birke, Hänge-	Betula pendula
Ahorn, Spitz-	Acer platanoides	Ahorn, Berg-	Acer pseudoplatanus
Buche, Rot-	Fagus sylvatica	Eberesche	Sorbus aucuparia
Eiche, Stiel-	Quercus robur	Eiche, Grau-	Alnus incana
Erlä, Schwarz-	Alnus glutinosa	Fasche, Gemeine	Fraxinus excelsior
Hartleienf., Roter	Cornus sanguinea	Holunder, Schwarzer	Sambucus nigra
Kirsche, Trauben-	Prunus padus	Kirsche, Vogel-	Prunus avium
Kornelkirsche	Cornus mas	Linde, Winter-	Tilia cordata
Rosa, Feld-	Rosa canina	Rosa, Hundst-	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa	Ulme, Feld-	Ulmus campestris
Ulme, Flatter-	Ulmus laevis	Waldnuß	Juglans regia
Weide, Ohr-	Salix aurita	Weide, Silber-	Salix alba
Weide, Sat-	Salix caprea	Weide, Asch-	Salix cinerea
Weißdorn, Einor	Crataegus mono		

weiterhin: heimische Obstbäume, Halb- oder Hochstamm

Nr.	Änderung in ...	RV seit:
9-02		24.05.1974
9-02.1	Planzeichnung/Satzung	22.12.1982
9-02.2	Planzeichnung/Satzung	23.07.1986
9-02.3	Planzeichnung/Satzung	01.03.1989
9-02.4	Planzeichnung/Satzung eingestellt	
9-02.5	Planzeichnung/Satzung	08.02.2006

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungsplan Nr. 9 - 02 (5Ä)
"Rödenhof - Ost"



Originalmaßstab : 1 : 1.000
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte
Stand Juli 2009

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	
Gezeichnet:	
Geprüft:	
Geändert:	
Digital eingearb.:	07/2009 Schiedler
Geprüft:	