

M = 1:500

## Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 8-15 "Am Sportplatz"

### Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 8-15 nach § 13 b BauGB

#### „Am Sportplatz“

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Große Kreisstadt Neuburg an der Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 sowie § 13b i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-5), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), folgende Satzung:

#### A. Festsetzungen:

##### 1. Grenzen

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans



##### 2. Art der baulichen Nutzung



##### 3. Maß der baulichen Nutzung

###### 3.1 Maximale Wandhöhe

Maximale Wandhöhe 7,00 m

###### 3.2 Maximale Firsthöhe:

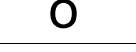
Maximale Firsthöhe 10,50 m

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



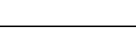
###### 4.1 Offene Bauweise

Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.



###### 4.2 Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig

Je Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.



###### 4.3 Baugrenze



##### 5. Grünordnung

###### 5.1 Private Grünfläche

Es sind entlang der südlichen und östlichen 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.



###### 5.2 Baum zu pflanzen. Siehe Artenliste im Anhang.

##### 6. Dachformen

###### 6.1 Als Dachformen sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) erlaubt

###### 6.2 Dachneigung: SD, WD: 22°-45°

###### 6.3 Dachaufbauten sind nur für Sattel- oder Walmdächer ab einer Dachneigung von 38° als Schlepp- 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. Dachanschnitte sind unzulässig.

#### 7. Garagen und Stellplätze



###### 7.1 Flächen für Garagen und Stellplätze

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

###### 7.2 Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze nachzuweisen

Stauräume vor Garagen oder Carports werden als Stellplatz angerechnet. Bei einer Wohnung bis 60 m² WF ist jeweils ein Stellplatz nachzuweisen.

###### 7.3 Stellplätze/Stauräume sind in sickerfähiger Ausführung herzustellen.

#### 8. Einfriedungen

###### 8.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten.

###### 8.2 Hinsichtlich der Sockelausbildung ist pro Zaunseite eine Öffnung von mindestens 15 x 15 cm einzuhalten. Durchgehende Betonsockel ohne Öffnungen sind untersagt.

###### 8.3 Maschendrahtzäune sind als Einfriedung an der zur Straße gelegenen Grundstücksgrenze unzulässig.

#### 9. Geländegestaltung

###### 9.1 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.

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

###### Stützmauern werden bis 1,00 m Höhe zugelassen.

#### 10. Grundwasserschutz

###### 10.1 Sämtliche Bodenbefestigungen – auch Stellplatzflächen – sind in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Raseinfugen, usw.) herzustellen.

###### 10.2 Das auf Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

###### 10.3 Hausdrainagen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

#### 11. Sonstiges

###### 11.1 Fernmeldetechnische Anlagen sind ausgeschlossen.

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

###### 11.3 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### B. Hinweise:

###### 1. Grenzabstände

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

###### 2. Immissionsschutz

Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen) hingewiesen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelastungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch von 6.00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleabfuhr und die daraus resultierenden Geruchsemissionen.

#### C. Anhang

##### Artenauswahlliste der zu pflanzenden Bäume und Sträucher

###### 1) Bäume:

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

Feld-Ahorn

Hainbuche

Gemeine Eberesche

Speierling

Eisbeere

Acer campestre

Carpinus betulus

Prunus avium

Sorbus aucuparia

Sorbus domestica

Sorbus torminalis

Einheimische Obstbäume, entweder Halb- oder Hochstamm.

###### 2) Sträucher:

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

Amelanchier ovalis

Berberis vulgaris

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Prunus spinosa

Rosa canina

Rosa rubiginosa

Salix caprea

Salix purpurea

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Viburnum opulus

#### 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

#### VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 8-15 „Am Sportplatz“ zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB:

##### 1) Aufstellungsbeschluss:

am:.....06.04.2022.....Nr.:.....61.....

##### 1a) Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB im Amtsblatt:

vom:.....27.04.2022.....Nr.:.....19.....

##### 2) Anhörung für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

vom:.....28.04.2022.....bis:.....18.05.2022.....

##### 2a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB:

vom:.....28.04.2022.....bis:.....18.05.2022.....

##### 2b) Bekanntmachung im Amtsblatt:

vom:.....27.04.2022.....Nr.:.....19.....

##### 3) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

vom:.....21.07.2022.....bis:.....20.09.2022.....

##### 3a) Bekanntmachung im Amtsblatt:

am:.....13.07.2022.....Nr.:.....32.....

##### 4) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:

am:.....05.10.2022.....Nr.:.....160.....

##### 4a) Ausfertigung:

Neuburg an der Donau, den...06.10.2022....  
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

5) Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt:

am:.....26.10.2022.....Nr.:.....45.....

Der Bebauungsplan ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4, §§ 214 und 214 Abs. 2a BauGB und § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Neuburg an der Donau, ..27.10.2022.....  
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

Siegel

Stadtbauamt Neuburg an der Donau

Bearbeitet: 05.07.2022 / Reik D.

Gereicht: 05.07.2022 / Landsberger J.

Gedruckt: .....

Geländert: .....

SG 603

Stadtbauamt Neuburg an der Donau

Bearbeitet: 05.07.2022 / Reik D.

Gereicht: 05.07.2022 / Landsberger J.

Gedruckt: .....

Geländert: .....

SG 603

Stadtbauamt Neuburg an der Donau

Bearbeitet: 05.07.2022 / Reik D.

Gereicht: 05.07.2022 / Landsberger J.

Gedruckt: .....

Geländert: .....

SG 603

Stadtbauamt Neuburg an der Donau

Bearbeitet: 05.07.2022 / Reik D.

Gereicht: 05.07.2022 / Landsberger J.

Gedruckt: .....

Geländert: .....

SG 603

Stadtbauamt Neuburg an der Donau

Bearbeitet: 05.07.2022 / Reik D.

Gereicht: 05.07.2022 / Landsberger J.

Gedruckt: .....

Geländert: .....

SG 6