

M = 1:500

### Bebauungs- und Grünordnungsplan 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-B), 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. 58), 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

- 2.1 Dörfliches Wohngebiet

##### 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. Dachweinschritte 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**  
Stauraume vor Garagen oder Carports werden als Stellplatz angerechnet. Bei einer Wohnung bis 60 m² WF ist jeweils ein Stellplatz nachzuweisen.
- 7.3 Stellplätze/Stauraume 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 Betonsöckel 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 Straßeneberkante 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 Rasenfugen, 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.

#### 3. Bodendenkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

#### 4. Regenwasserbehandlung

Sollte eine Versickerung auf dem Baugrundstück auf Grund der Geologie und evtl. niedriger Grundwasserstände nicht möglich sein, kann ggf. in den in der Nähe vorbeführenden Gießgraben eingeleitet werden.

#### C. Anhang

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

- 1) **Bäume:**  
**Mindestpflanzqualität:** Hochstamm, mind. 3 xv., m.Db., STU 14-16 cm, gebietseigen
- |                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Feld-Ahorn        | Acer campestre    |
| Hainbuche         | Carpinus betulus  |
| Vogelkirsche      | Prunus avium      |
| Gemeine Eberesche | Sorbus aucuparia  |
| Speierling        | Sorbus domestica  |
| Eisbeere          | Sorbus torminalis |
- Einheimische Obstbäume, entweder Halb- oder Hochstamm.
- 2) **Sträucher:**  
**Mindestpflanzqualität:** v. Str., 3 bis 4 Triebe, 60 bis 100 cm, gebietseigen
- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| 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       | Katzchen-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

#### 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.: .....
- 4) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:  
am: ..... ..... Nr.: .....
- 4a) Ausfertigung:  
Neuburg an der Donau, den .....  
Stadt Neuburg an der Donau
- Dr. Gmeihing  
Oberbürgermeister
- 5) Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt:  
am: ..... ..... Nr.: .....

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, .....  
Stadt Neuburg an der Donau

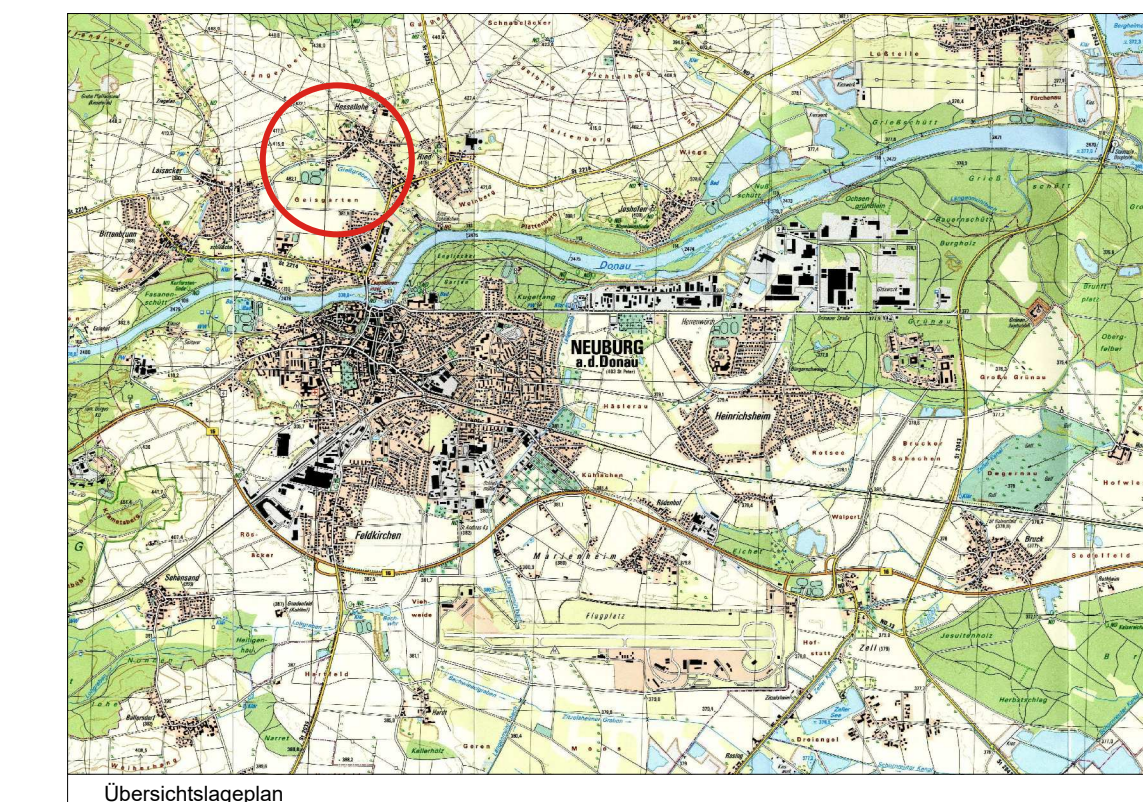
Dr. Gmeihing  
Oberbürgermeister

Siegel

## Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungsplans- und Grünordnungsplan Nr. 8-15 nach § 13 b BauGB

### "Am Sportplatz"



Originalmaßstab: 1 : 500  
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Stadtbauamt Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	05.07.2022 / Riek D.
Gerechicht:	05.07.2022 / Landsberger J.
Geprüft:	
Gelindert:	
SG 603	

David Riek  
M.A. Landschaftsarchitekt  
Planung

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