



Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung Nr. 1-69.1 "Am Stadtgraben"

Originalmaßstab: 1:500

Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung Nr. 1-69.1

gemäß § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung)

„Am Stadtgraben“

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Große Kreisstadt Neuburg an der Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 und § 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 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 271), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a, Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), 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 der Bebauungsplanänderung
- 1.2 Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1-69

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet: Zulässig sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten Anlagen (Ausnahmen) sind nicht zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind entsprechend § 14 (3) BauNVO sind -wie unter 6.4 Dächer beschrieben- zulässig. Oberirdische feldmeldetechnische (Neben-) Anlagen sind ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Überbaubare Grundfläche
Die überbaubare Grundfläche ergibt sich aus den Baugrenzen. Siehe auch Festsetzungen unter 4.
- 3.2 Maximale Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzung) des Hauptgebäudes: 390,60 m ü NN
- 3.3 Maximale Wandhöhe (Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut) des Hauptgebäudes: 367,18 m ü NN

4. Bauweise/-grenzen

- 4.1 Baugrenze
Im Süden des geplanten Wohnhauses ist über die Baugrenze hinaus eine Terrasse mit Überdachung etwa auf EG-Oberkante (Holzkonstruktion mit natürlicher Holzfarbe oder Fassadenfarbe des Wohngebäudes) bis zu einer Größe von maximal 18 m² zulässig. Die Seiten müssen dabei offenbleiben.
- 4.2 Zulässig ist ein Einzelhaus mit einer Wohneinheit
- 4.3 Hauptfirst-Richtung

5. Fassaden

- 5.1 Die Außenfassade ist als verputzte Fläche herzustellen und in einem mitchigen Brauntönen mit Weißbeseitungen strukturiert und farblich bzw. nur farblich entsprechend der beiliegenden Fotomontage zu gliedern. Zusätzliche Faschen um Fenster und Türen in Weiß sind zulässig.
- 5.2 Fenster und Türen sind in hochrechteckigem Format (außer den Dachgaubenfenstern) in Holzbauweise zu erstellen. Fenster, Fensterstürze und größere Glasflügelungen der Eingangstüre sind durch Sprossen (Wiener Sprossen oder echte Sprossen) zu gliedern. Auch bei Fensterarmen und Türen sind gedeckte Farben zu verwenden oder der Naturholztönen zu belassen. Dabei sind nur heimische Holzarten zu verwenden.
- 5.3 Metalle am Gebäude sind nur aus Kupfer oder mit dunkler, oder matter Oberfläche zulässig.



6. Dächer

- 6.1 Als Dachform ist für das Wohngebäude auf Fl.-Nr. 143 ein Mansarddach mit Krüppelwalim (siehe Darstellung unter 5.1) entsprechend der Darstellung in der Begründung festgeschrieben. Die südliche Terrasse kann mit einer Dachschleppe ab EG-Oberkante überdacht werden.
- 6.2 Als Dacheindeckungen sind im Änderungsbereich bei allen Gebäuden ausschließlich rote bis braune, nicht glasierte Bitumen- oder Ziegeldächer zulässig. Die Terrassenüberdachung kann abweichend davon mit einer Glaseindeckung ausgeführt werden.
- 6.3 Dachaufbauten sind nur als Schlegelgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten einer Dachseite darf ein Drittel der Traufhöhe nicht überschreiten. Die senkrechten Bauteile der Dachaufbauten sind zu verputzen oder vollständig mit Kupfer zu verkleiden.
- 6.4 Dacheinschnitte sind unzulässig. Eine nach dem neuesten Stand der Technik reifenreduzierte Photovoltaikanlage auf max. 17 m² Fläche ist als in-Dach-Konstruktion auf der W-Seite zulässig.

7. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für Garage (Ga), Carport (Cp), Stellplatz, Nebengebäude.
- 7.2 Die bestehende Flachdachgarage ist mit einem Satteldach zu überdecken, das noch einen Carportstellplatz in Holzbauweise auf der W-Seite umfasst. Die Holzteile sind im Naturfarbton oder in der Wohngebäude-Fassadenfarbe zu streichen sen. Maximale Firsthöhe der Garagen-/Carport-Kombination: 4,75 m ü Gok.
- 7.3 Die offene Seite des Carportanbaus ist mit Rankgewächsen (auch Spaliergehölze) dauerhaft zu begrünen.
- 7.4 Bei Abriss und Ersatz der Fertiggarage ist ein Mauerwerks- oder Holzbau mit Satteldach mit den genannten/ zeichnerisch dargestellten Maximalmaßen zu errichten.
- 7.5 Das bestehende Nebengebäude südlich des Wohnhauses kann bei Bedarf durch einen Holzbau (Schwarz-, Braun- oder Naturholztönen) mit roter Ziegeldacheindeckung in gleicher Größe und Form ersetzt werden.

8. Einfriedigungen

- 8.1 Die straßenseitigen Einfriedigungen sind im Zuge des Neubaus einheitlich als Holzzaun (Senkrechtlatten/-stäbe), durchlässig, mit max. 1,20 m Höhe in Brauntönen oder im natürlichen Holztönen zu errichten.
- 8.2 Der bestehende Maschendrahtzaun auf den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen ist bei Abriss entsprechend dem straßenseitigen Holzlattenzaun zu errichten.
- 8.3 Die bestehenden Betonsockel mit Betonpfosten sind im Falle größerer (> 50% des Bestands) Sanierungserfordernis ganz abzureißen. Aus Artenschutzgründen sind danach lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten zulässig. Entlang der Straße darf wegen der Funktion als Geländestütze ein Natursteinsockel oder ein natursteinverbundeter Sockel in der gleichen Höhe wieder errichtet werden.

9. Geländeoberfläche

- 9.1 Die bestehende Geländeoberfläche um die Gebäude ist grundsätzlich zu erhalten. Geringfügige Geländeangepassungen im Bereich von +/- 20cm sind durch einfaches Geländemodellieren oder durch Setzen von Jurastainen auszugleichen (siehe Hinweise: 1. Bodendenkmal).

10. Grundwasserschutz

- 10.1 Sämtliche Bodenbefestigungen (ausgenommen Terrasse) der auf ein Mindestmaß zu begrenzenden Wege, sind in sickerfälliger Ausführung (Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 3 cm breiten Rasenfugen, Schotter-, Kiesschüttungen) herzustellen.
- 10.2 Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuführen und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern (siehe Hinweise: 7. Niederschlagswasser) oder der Brauchwassernutzung (siehe Hinweise: 3. Brauchwassernutzung) zuzuführen.

11. Grünordnung/ Landschaftspflege

- 11.1 Private Grünfläche mit Baurecht (innerhalb der gekennzeichneten Baufelder und gemäß Satzungstext)
- 11.2 Baumbestand
- 11.3 Die bestehenden, naturraumfremden Nadelbäume müssen bei Fällung durch heimische Bäume entsprechend der Artenauswahlliste (PK. 11.7) ersetzt werden. Der genaue Pflanzstandort wird nicht festgelegt. Die Pflanzungen dürfen jedoch den neu freizulegenden Stadtmauer-Abschnitt nicht großflächig verdecken.
- 11.4 Im gesamten Gartenbereich sind ausschließlich heimische, naturnah- (Donauauen-)identische Bäume (siehe Artenauswahlliste für Bäume unter 11.7) und Sträucher zu pflanzen.
- 11.5 Flächige Kies- oder Schottererschüttungen („Schottergärten“) sind untersagt. Alle nicht überbauten oder für Wege befestigten Flächen sind zu begrünen.
- 11.6 Blickdichte, durchgehende Strauch- oder Hecken-Pflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind untersagt. Der neu freigelegte Stadtmauer-Abschnitt muss von außen sichtbar bleiben.
- 11.7 Artenauswahl für Baum-Pflanzungen:
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Robuche (Fagus sylvatica)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Traubenkirsche (Prunus padus)
 - Winter-Linde (Tilia cordata)
 - Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
 - Weiden (Salix spec.)
 - Flatterulme (Ulmus laevis)

und alle heimischen Obstbaumarten als Halb- oder Hochstamm

12. Werbeanlagen

- 12.1 Werbeanlagen jeglicher Art sind aufgrund der besonders schützenswerten Lage unzulässig.
- 12.2 Firmenschilder sind nur für den Ort der Geschäftsausübung unbeleuchtet, aus einfachem (Plexi-)Glas, flach auf die Außenwand angebracht, mit max. 0,15 m² Größe zulässig. Ihre Anbringung oder Änderung bedarf einer Anzeige bei der Stadt Neuburg.

13. Verkehrsflächen und Erschließung

- 13.1 Einfahrtbereich/ Zugang
- 13.2 Sämtliche Versorgungsanlagen und -leitungen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes unterirdisch zu verlegen.
- 13.3 Das Gebäude ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

14. Sonstige Zeichen/ Bestandsangaben

- 14.1 Baudenkmal
- 14.2 Nebengebäude
- 14.3 Gebäude zu entfernen
- 14.4 Bemaßung in Metern
- 14.5 Versorgungsleitungen:
 - Gas
 - Strom
 - Wasser
 - Abwasser

B. Hinweise:

- 1. Der Änderungsbereich ist als Bodendenkmal festgestellt. Vor Beginn jeglicher Erdbearbeiten ist daher die Erlaubnis der zuständigen Denkmalschutzbehörde erforderlich (Art. 7 DSchG).
- 2. Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg Zell ist eine Beschränkung der Höhe von Kränen nach § 15 (1) Satz 1 LuftVG zu beachten. Für den Einsatz von Baukränen ist rechtzeitig vor Einrichtung der Baustelle durch den Bauherrn die Genehmigung bei der Wehrbereichsverwaltung Süd als der zuständigen Militärischen Luftfahrtbehörde einzuholen. (Hinweis: In diesem Bereich (Baubeschränkungszone 1a) greift die Bauhöhenbeschränkung erst ab einer Höhe von 25 m und bedeutet daher normalerweise keine Einschränkungen für den privaten Hausbau.)
- 3. Bei Brauchwassernutzung besteht gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 Anzeigepflicht beim zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (Gesundheitsamt Neuburg).
- 4. Luftwärmepumpen emittieren tieffrequente Geräusche, die während der Nachtzeit besonders störend wirken. Bei der Auswahl dieser Geräte ist darauf zu achten, dass ein Schalleistungspegel von 45 dB(A) nicht überschritten wird.
- 5. Im Umgriff des Planungsbereiches sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altlagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Falls Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen im Zuge von Baumaßnahmen aufgedeckt werden, sind das LRA Neuburg-Schrobenhausen und das WWA Ingolstadt umgehend zu informieren.
- 6. Hausdrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 7. Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich ortsnah zu versickern. Die Aufnahmefähigkeit des Bodens muss dazu zunächst exemplarisch an verschiedenen Stellen über einen Sickerversuch überprüft werden. Falls sich hier zeigt, dass keine ausreichende Versickerung möglich ist, ist ein Anschluss an den Niederschlagswasserkanal und damit die Ableitung in die Donau über eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Großen Kreisstadt Neuburg (Amt 700) möglich. Für die Erleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine Beurteilung nach LfU-Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rücklaufflächen mit dem Tiefbauamt (Amt 700) der Stadt und dem Stadtbaumeister (Amt 600) abzustimmen und festzusetzen.
- 8. Das Planungsbereich liegt in der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ der Donau. Hier sind gemäß § 78 c WHG keine neuen Heizölverbrauchsanlagen zulässig, wenn andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
- 9. Für nicht im Bebauungsplan geregelte Anlagen oder Maßnahmen gilt die jeweils aktuelle Gestaltungsatzung für die Obere Altstadt.

C. Inkrafttreten:

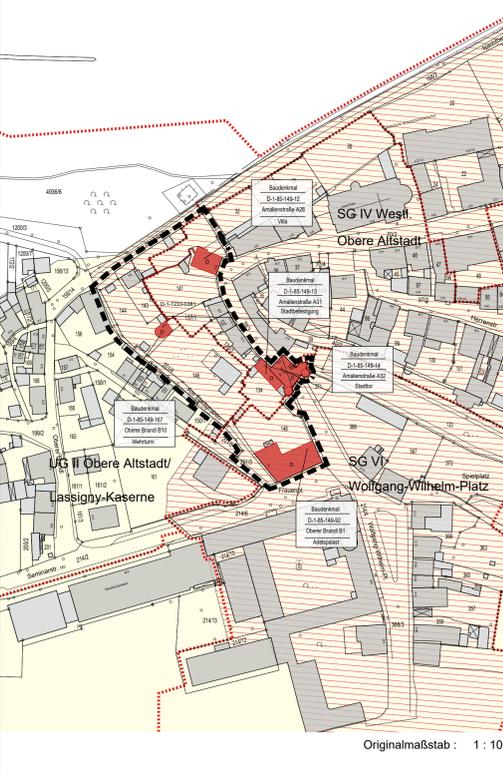
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Großen Kreisstadt Neuburg a.d. Donau in Kraft.

Neuburg a.d. Donau,
Stadt Neuburg a.d. Donau

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

Denkmalschutz und Sanierungsgebiete (Städtebauförderung)

- Baudenkmäler
- Baudenkmal- Ensemble
- Bodendenkmäler
- Grenzen Sanierungsgebiete



Originalmaßstab: 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 1-69 „Am Stadtgraben“ im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB:

- 1) Änderungsbeschluss:
vom: 29.03.2023 Nr.: 48
- 1a) Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB und gleichzeitige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt:
vom: 20.12.2023 Nr.: 47
- 2a) Anhörung für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB:
vom: 28.12.2023 bis: 09.02.2024
- 2b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB:
vom: 28.12.2023 bis: 09.02.2024
- 3) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am: 06.03.2024 Nr.: 32/2024
- 4) Ausfertigung:
Neuburg an der Donau, den... 07.03.2024
Stadt Neuburg an der Donau
- 5) Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt:
am: 27.03.2024 Nr.: 10

Die Bebauungsplanänderung 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, den... 28.03.2024...
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

Siegel

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung Nr. 1-69.1

"Am Stadtgraben"



Originalmaßstab: 1:500
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	11/2023 Huis
Gezeichnet:	11/2023 Schiele P.
Geprüft:	
Gedruckt:	
SG 603	

Gestud Huis
Georg Huis
Planung, SG-Leitung