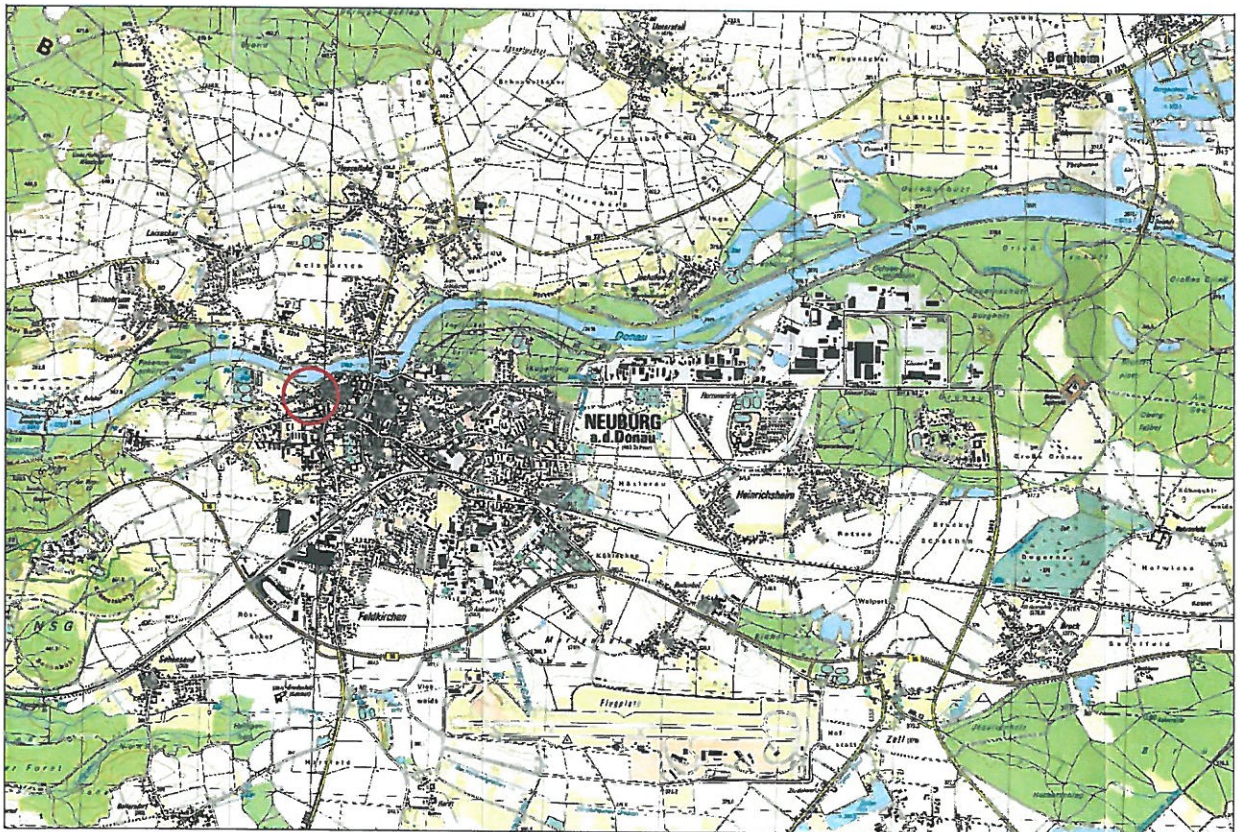


BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 1-69 „Am Stadtgraben“

Begründung



Übersichtslageplan

Inhalt

BEGRÜNDUNG

- 1. Anlass zur Planung / Vorgeschichte**
- 2. Naturräumliche Lage und räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Vorgaben übergeordneter oder sonstiger Planungen/ Erfassungen**
- 4. Ziel, Zweck und Inhalte der Planung**
- 5. Erschließung**

BEGRÜNDUNG

1. Anlass zur Planung/ Vorgeschichte

Ein Anfang der 70-er Jahre seitens der Stadt schriftlich zugesichertes Baurecht auf einer aufgefüllten Fläche des ehemaligen westlichen Stadtgrabens gab Anlass zu kontroversen Diskussionen bezüglich des Gestaltungsspielraums für eine Bebauung. Letztlich entschied man sich, einen Bebauungsplan über den gesamten Westhang der Oberen Altstadt aufzustellen und auch die Ergebnisse der detaillierten Baumuntersuchung im Rahmen des Gesamtkonzepts Altstadtberg Neuburg a.d. Donau zu übernehmen, was die zu erhaltenden Bäume anbelangt.



2. Naturräumliche Lage und räumlicher Geltungsbereich

Neuburg befindet sich an der Grenze der Naturräume Donaumoos und Südliche Frankenalb.

Der Neuburger Altstadtberg sticht als isolierter Jurasporn (Malmkalke) prägnant aus der umgebenden Flusslandschaft hervor. Das Planungsgebiet umfasst mit dem westlichen Hang dieses Jurasporns die westliche Altstadtansicht bis zur Amalienstraße.

Das Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst eine Fläche von 7.056 m².

3. Vorgaben übergeordneter oder sonstiger zu berücksichtigender Planungen/ Erfassungen

- Flächennutzungsplan (FNP):



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuburg stellt den westlichen Altstadtthang zu einem großen Teil als Wohnbauflächen dar. Das aktuelle Bauleitplanverfahren wird im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgrund des räumlich begrenzten Geltungsbereichs von rd. 7.000 m² und der sehr geringen zusätzlichen Baufläche durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird dabei im Wege der Berichtigung angepasst.

- **Bodendenkmäler:**

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler (Karten-Auszug aus dem Bayernviewer):



D-1-7233-0301: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Stadterweiterungen von Neuburg bis ins 19. Jh. einschließlich Eisenbrücke und Leopoldineninsel. Nachqualifiziert

D-1-7233-0342: Untertägige Fundamente des mittelalterlichen/neuzeitlichen Stadttors "Oberes Tor". Nachqualifiziert

D-1-7233-0373: Freilandstation des Paläolithikums und Mesolithikums; Siedlung der Bronze-, Hallstatt und Latènezeit, der römischen Kaiserzeit, der Völkerwanderungszeit, des Mittelalters und der frühen Neuzeit; Befestigung vorgeschichtlicher Zeitstellung; Gräber der römischen Kaiserzeit und des Frühmittelalters. Nachqualifiziert

D-1-7233-0520: Untertägige Teile der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung der Altstadt von Neuburg a.d. Donau mit vorgelagerten Terrassen, Bastionen und Zwinger sowie einem Graben mit Wallaufschüttung. Nachqualifiziert

D-1-7233-0525: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der seit dem frühen 15. Jh. vollständig besiedelten und befestigten westlichen Oberstadt von Neuburg a.d. Donau. Nachqualifiziert

D-1-7233-0527: Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der oberen Vorstadt um den Wolfgang-Wilhelm-Platz. Nachqualifiziert

Eine Genehmigung für Erdarbeiten ist daher im gesamten Planungsgebiet gemäß Art. 7 DSchG erforderlich.

- **Baudenkmäler:** Die Bebauung dieser früh besiedelten Jurakuppe weist viele Baudenkmäler auf.

Im Planungsgebiet sind gemäß dem aktuellen Bestandsverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege folgende fünf Baudenkmäler enthalten:

Baudenkmal

Aktennummer	D-1-85-149-12
Adresse	Amalienstraße A 28
Funktion	Villa

Bilder	 <p>Bilder © BLfD</p>
--------	---

Beschreibung	Villa, zweigeschossiger freistehender Bau mit Walmdach, spätes 19. Jh. Mit Teilen der Stadtbefestigung auf dem Flurstück. Siehe Eintrag Stadtbefestigung.
--------------	---

Baudenkmal

Aktennummer	D-1-85-149-167
Adresse	Oberer Brandl B 10
Funktion	Wohnturm

Bilder	 <p>Bilder © BLfD</p>
--------	--

Beschreibung	Ehem. Wehrturm, Wohnturm, zweigeschossig, westlich mit gerundetem Abschluß, frühes 16. Jh. Siehe auch Listeneintrag Stadtbefestigung.
--------------	---

Baudenkmal

Aktennummer	D-1-85-149-13
Adresse	Amalienstraße A 31
Funktion	Wohnhaus, syn. Wohngebäude

Bilder



Bilder © BLfD

Beschreibung	Wohnhaus, zweigeschossig, Straßenfassade mit Rechteckzinnen, Restbestandteil der feldseitigen Mauer, im Kern 14./15. Jh.
--------------	--

Baudenkmal

Aktennummer	D-1-85-149-92
Adresse	Oberer Brandl B 1
Funktion	Adelspalast, syn. Adelspalais

Bilder



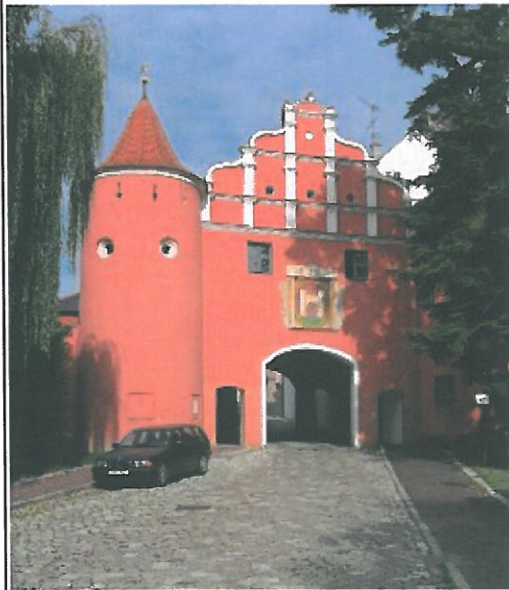
Beschreibung

Beschreibung	Ehem. Adelspalais, sog. Graf Türheimisches Haus, zweigeschossiger winkelförmiger Bau mit stuckierter und gegliederter Fassade, Osttrakt mit Schopf- Mansarddach und Volutengiebel mit Pilastergliederung, Westtrakt mit Walmdach und gartenseitig mit Loggia, 1718/19, im Inneren um 1800 verändert.
--------------	--

Baudenkmal

Aktennummer	D-1-85-149-14
Adresse	Oberes Tor A 32
Funktion	Stadttor

Bilder



Bilder © BLfD

Beschreibung	Ehem. Torhaus, sog. Oberes Tor, zweigeschossiger giebelständiges Stadttor mit zwei flankierenden Rundtürmen mit Zelt Dach, 1541. Siehe auch Eintrag Stadtbefestigung.
--------------	---

- **Naturschutz:** Aufgrund der Bedenken der Naturschutzbehörde nach eventuellen Habitatfunktionen (Sommer-/ Winterquartier) von besonders geschützten Fledermäusen im Stadel/ Eiskeller auf Flur-Nr. 146 wurde in einem eigenen Gutachten das Gelände und das alte Bauwerk hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Bedeutung untersucht (Gutachten liegt bei). Die Beobachtungen ergaben, dass sowohl Vorkommen als auch Quartiere des zum Abriss vorgesehenen Stadels ausgeschlossen werden können. Untersuchung der Vorkommen geschützter (Tier- und Pflanzen-) Arten waren u.a. Inhalt der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Altstadtbergs. Auch hier waren im Planungsbereich und auf der Fläche, auf der in absehbarer Zeit ein Ersatzbau für den vorhandenen Stadel erfolgen soll, keine geschützten Arten registriert worden.
- **Luftfahrt:** Das Planungsgebiet befindet sich in der **Bauhöhenbeschränkungszone 1a** des Nato-Flugplatzes. In diesem Bereich greift die Bauhöhenbeschränkung ab einer Höhe von etwa 25 m. Für den privaten Hausbau selbst sind aufgrund der Festsetzungen keine Einschränkungen zu erwarten. Auch Kräne für den privaten Hausbau im Planungsgebiet werden kaum die erlaubte Höhe überschreiten. Ansonsten wäre eine Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich.
- **Altlasten:** Im Baugebiet sind nach Auskunft der zuständigen Behörde im Landratsamt bis dato (Stand: 29.11.2016) keine Altlasten bekannt.

4. Ziel, Zweck und Inhalte der Planung

Ziel der Planung war es, das hier schwer definierbare (Innenbereichs-) Baurecht in diesem äußerst ortsbildsensiblen Bereich genauer zu fixieren und hier sowohl die Belange des Naturschutzes (insbesondere Baumschutz an diesem Altstadthang), als auch des Denkmalschutzes hier aus dem Blickwinkel des Erhalts einer historisch geprägten, aber auch belebten, bewohnten und attraktiven Altstadtansicht, umzusetzen.

Zum Schutz der Altstadtansicht wurden die Trauf- und auch die Firsthöhen der Gebäude an der Amalienstraße, die nicht unter Denkmalschutz stehen, auf den heutigen Stand begrenzt, um die Strukturvielfalt der Ansicht nicht weiter zu reduzieren, d.h. noch mehr der dahinterliegenden Gebäude zu verdecken.



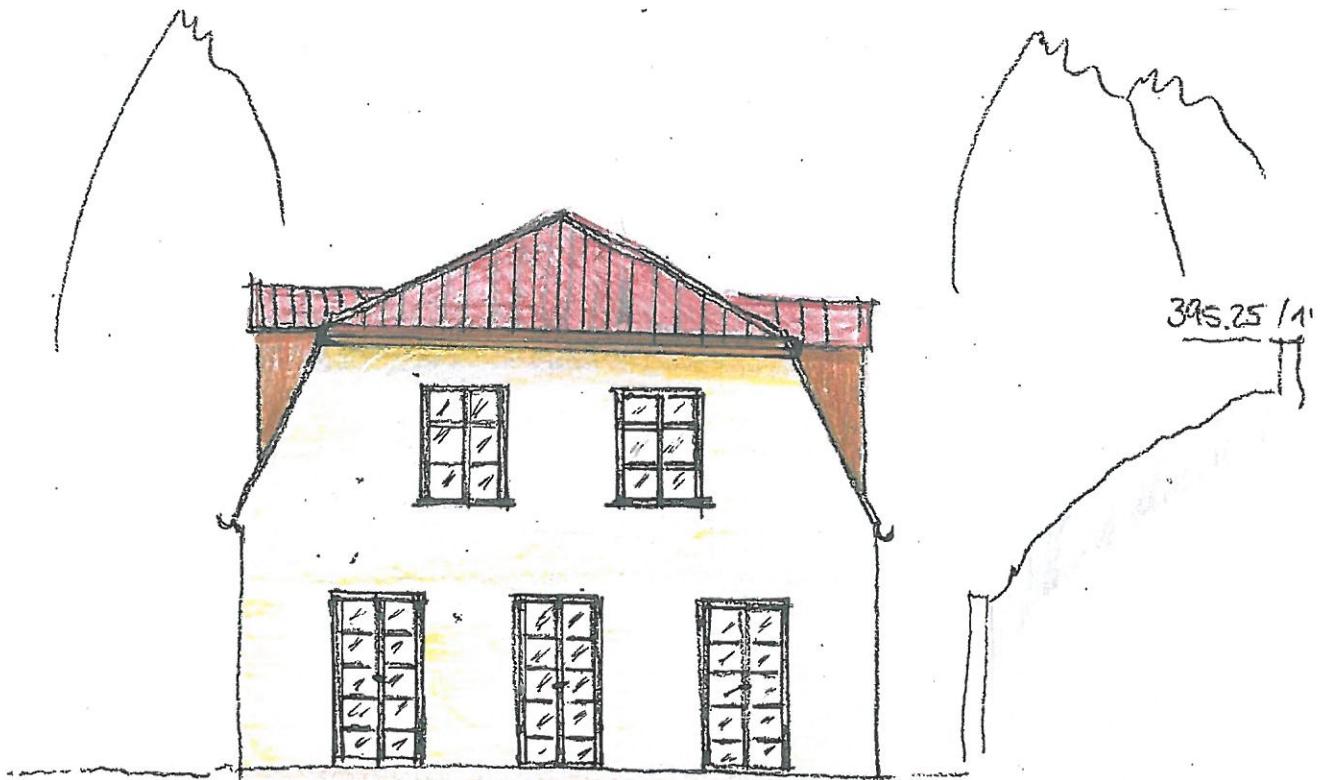
Zum Schutz der Altstadtansicht wurden auch fernmeldetechnische Anlagen ausgeschlossen und auch die Vorgabe gemacht, Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Hochglänzende Metalle, die hier an den Fassaden bspw. als Wintergartenrahmenkonstruktion, Geländer, etc. als Fremdkörper im historischen Umfeld wirken würden, wurden ausgeschlossen.

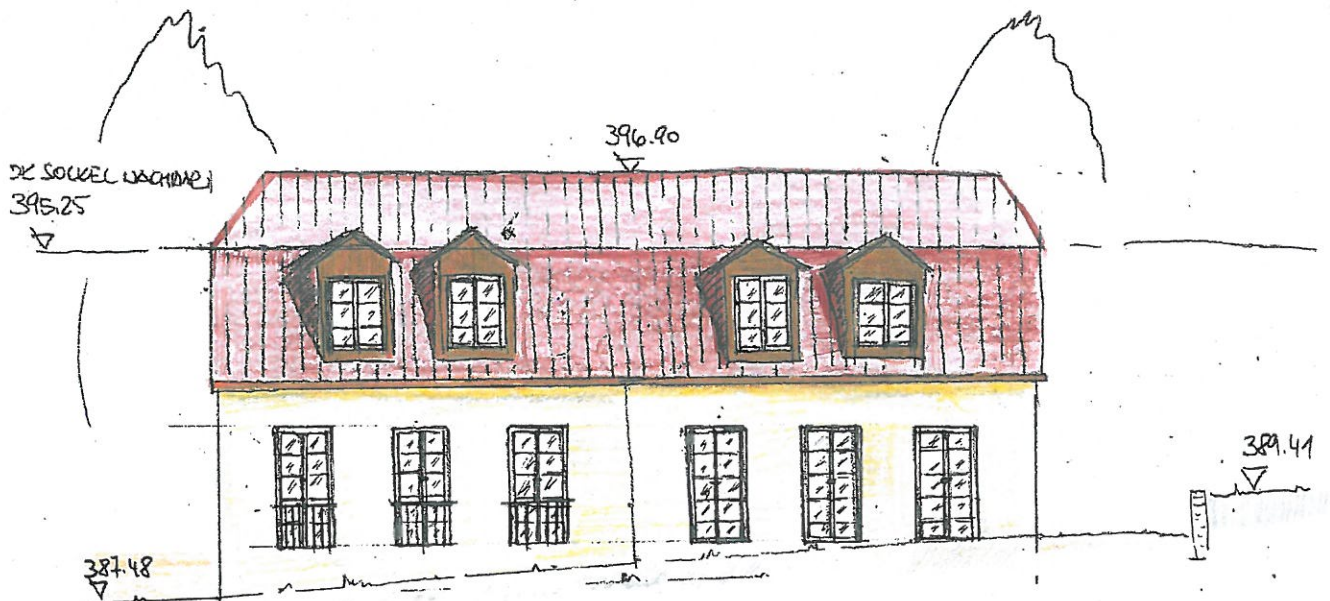
Einer der Hauptaugenmerke des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans liegt auf der **Eingliederung eines neuen Wohnhauses** im dort aufgefüllten Bereich des Stadtgrabens als Ersatz für den dortigen alten Stadel mit angebautem Freisitz und Eiskeller. Hierfür wurden weitere gestalterische Festsetzungen getroffen, um die Altstadtansicht nicht negativ zu verändern:

- **Begrenzung der Firsthöhe des Wohngebäudes und Garagen bzw. Carports:** Die maximale Firsthöhe des neuen Gebäudes entspricht nun mit 396,9 m ü. NN der Höhe des bestehenden Stadels plus 30 cm.
Die maximale Höhe des künftigen Garagen-/ Carport-Firstes wurde vom Bestand der heute dort vorhandenen Wellblechgarage auf Fl.-Nr. 146 übernommen.
- Auch die **Wandhöhe** des Neubaus übernimmt mit einer geringfügigen Erhöhung um rd. 35 - 40 cm die optisch wirksame Wandhöhe (Höhendifferenz zwischen Traufe und Geländeoberkante) des jetzigen Stadels.

- Der **Bauraum** wurde ebenfalls im Großen und Ganzen vom jetzigen Stadelgrundriss übernommen.
- Im hangseitigen Bereich hinter dem geplanten Wohnhaus ist eine Betonstützmauer erforderlich zum Absetzen des Gebäudekörpers vom Hang für den dort vorgesehenen Hauseingang. Die noch über den Gebäudekörper seitlich hinausragenden Stützmauerabschnitte sind dann aus Ortsbildgründen zumindest mit einer vorgeschalteten Juramauer zu verkleiden.
- Die **Fassaden** sollen entweder als verputzte Mauerflächen mit gedeckter Farbgebung oder mit einer Holzfassade/ in Holzbauweise unter Erhalt der natürlichen Holztöne das neue Gebäude optisch möglichst zurückhaltend in dieser Umgebung wirken lassen.
- Die Glasflächen von **Fenstern und Türen** wurden flächenmäßig begrenzt. Auch bei Fenstern und Türen wurde die Farbauswahl auf gedeckte Farben oder Belassen des Naturtons der hier zu verwendenden heimischen Hölzer festgelegt.
- Das **Material für Dacheindeckungen** wurde im Neubau, aber auch im restlichen Planungsgebiet, ausschließlich rote, nicht glasierte Biberschwanzziegel beschränkt.
- Auch die Form und die Verkleidung/ Außenhaut von **Dachaufbauten** wurde gemäß den historischen Vorbildern der Umgebung festgesetzt.
- **Dachform:** Bezüglich der Dachgestaltung wurden detaillierte Pläne in Zusammenarbeit mit dem Bauherrn erstellt, die letztlich zur Festlegung eines Mansarddachs mit Krüppelwalm führten (siehe folgende Skizze). Hier konnten sowohl die Wohnflächenansprüche des Bauherrn, als auch die aus Stadtbildgründen akzeptable maximale Wand- oder Giebelfläche umgesetzt werden.



SÜDANSICHT



WESTANSICHT

Die für ein heutiges Wohnhaus erforderlichen Garagen und Stellplätze wurden dabei noch berücksichtigt mit zwei Stellplätzen pro Wohneinheit. Die Garagen-/ Carport- und Stauraumflächen stellen die hierfür maximal überbaubare Fläche dar. Die Eingliederung dieser Nutzungen sollte mit möglichst geringer Flächenversiegelung einhergehen. Daher wurden die erforderlichen Rangierflächen genau untersucht inwieweit sie den asphaltierten, öffentlichen Weg dort in Anspruch nehmen können - ohne Fußgänger zu gefährden.

Weiterhin wurden im gesamten Planungsgebiet.....

...als **Bauräume** nur die faktisch bebauten (bzw. auf Fl.-Nr. 146 der Grundriss des Stadel-Ersatzbaus) Flächen von Baudenkmalern und der Wohngebäude an der Amalienstraße dargestellt. Der Rest der Flächen wurde als private Grünfläche festgesetzt. Aus diesem Grund erübrigt sich die Festlegung einer GRZ (überbaubare Grundfläche). Der Altstadthang soll mit seinem Gebäude- und Grünflächenbestand grundsätzlich so erhalten bleiben.

Die sonstigen bestehenden Gebäude im Geltungsbereich genießen Bestandsschutz.

... **Einfriedungen** in diesem ortsbildsensiblen Bereich als Holzzäune (Senkrechtlattung, blickdicht oder durchlässig) mit max. 1,80 m Höhe mit schwarzem Anstrich (wie hier schon bestehend) oder im natürlichen Holzton festgelegt. Durchgehende Betonsockel unter den Einfriedungen wurden aus ökologischen und optischen Gründen untersagt.



... zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes **Werbeanlagen** aufgrund der besonders schützenswerten Lage gänzlich ausgeschlossen. Zulässig sind hier nur Firmenschilder am Ort der Geschäftsausübung und in Anlehnung an die Gestaltungssatzung der Oberen Altstadt als einfaches, unbeleuchtetes Plexiglasschild mit max. 0,15 m² Größe, das flach an die Außenwand anzubringen ist. Eine Anzeige ist hierfür bei der Stadt erforderlich.

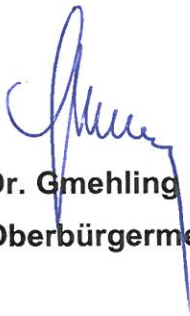
... die wenigen zusätzlich zu **befestigenden Flächen** für Stellplätze, Zufahrten oder Rangierflächen nicht nur aus Gründen des Wasserschutzes und der Verbesserung des Mikroklimas, sondern auch wegen des Ortsbildes nur in sickerfähiger Ausführung (Rasengitter oder Pflaster mit mind. 3 cm breiten Rasenfugen) für zulässig erklärt.

5. Erschließung

Sämtliche öffentlichen Erschließungsanlagen sind bereits im Gebiet vorhanden und sollen bis auf die Vergrößerung der Zufahrtbreite (auf Privatgrund, Fl.-Nr. 146) auch nicht geändert oder ausgebaut werden. Die Zufahrt für den geplanten Neubau wird nach wie vor über den schmalen, asphaltierten Weg („Am Stadtgraben“), der im südlichen Abschnitt auch als Zufahrt für die Garagen/ Carports/ Stellplätze der Flurstücke 146, 134 und 148 dient (siehe Foto vorherige Seite) abgewickelt. Der nördliche Teil ab dieser Zufahrt ist derart schmal, dass er nur für Fußgänger zugelassen ist. Mit wenigen Stufen mündet dieser im Norden auf den dortigen Weg „An der Lände“.

Neuburg an der Donau, den 14.03.2019

Stadt Neuburg an der Donau



Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

