

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-69**

**„Am Stadtgraben“**

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145), Art.81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007, S. 588 ff), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. Nr. 13, S. 523 ff), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), folgende

**A. Festsetzungen:**

**1. Grenzen**

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
- 1.2 Nutzungsgrenze

**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. Weiterhin sind fernmelde-technische Anlagen und gewerbliche Nebenanlagen ohne zugehörige Hauptnutzung ausgeschlossen.

**3. Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Überbaubare Grundfläche: Die überbaubare Grundfläche ergibt sich aus den Baulinien und Baugrenzen. (Hinweise: Die nicht als Bauflächen abgegrenzten Wohngebäude haben Bestandsschutz.) Auf Fl.-Nr. 146 beträgt die maximal überbaubare Fläche für ein Wohnhaus 18 m x 9,5 m, für Garagen bzw. Carports zusammen in Verbindung mit Fl.-Nr. 134 maximal 12 m x 6 m in den dargestellten Bauräumen.
- 3.2 Maximale Traufhöhe = Tropfkante Dach bzw. OK Dachrinne in Metern über NN
  - Bauraum 1 (auf Fl.-Nr. 137/1): 405,60 m ü.NN
  - Bauraum 2 (auf Fl.-Nr. 137): 405,30 m ü.NN
  - Bauraum 3 (auf Fl.-Nr. 138/3): 405,50 m ü.NN
  - Bauraum 4 (auf Fl.-Nr. 146): 392,45 m ü.NN
- 3.3 Maximale Firsthöhe in Metern über NN
  - Bauraum 1 (auf Fl.-Nr. 137/1): 405,00 m ü.NN
  - Bauraum 2 (auf Fl.-Nr. 137): 408,00 m ü.NN
  - Bauraum 3 (auf Fl.-Nr. 138/3): 406,50 m ü.NN
  - Bauraum 4 (auf Fl.-Nr. 146): 396,90 m ü.NN
- 3.4 Maximale Wandhöhe auf Fl.-Nr. 146 (hier Höhendifferenz zwischen bestehender Geländeoberkante und Traufe) an der NW-Kante des Gebäudes unter Beibehaltung des natürlichen Geländes max. 4,75 m. Die Wandhöhe verringert sich ausgehend von diesem Punkt nach allen Seiten entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf und beträgt an der SW-Ecke noch max. 3,50 m.

**4. Bauweise/-grenzen**

- 4.1 Baugrenze: Auf Fl.-Nr. 146 sind über die Baugrenzen hinaus Terrassen bis zu einer Größe von maximal 18 m<sup>2</sup> zulässig, bei Doppelhausbebauung 18 m<sup>2</sup> je Haushälfte. Etwasige Anbauten (Wintergärten, Erker) dürfen maximal 3m Tiefe über den Baukörper hinausragen und werden bei den 18 m<sup>2</sup> berücksichtigt.
- 4.2 Baulinie: Balkone dürfen auf Fl.-Nr. 146 maximal 1,50 m über den Baukörper ragen und max. 4m Länge je Doppelhaushälfte oder je Giebelseite einnehmen.
- 4.3 Zulässig sind
  - Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten
  - auf Fl.-Nr. 146: Einzel- oder Doppelhaus mit insgesamt maximal 2 WE
- 4.4 Hauptfirst-Richtung
- 4.5 Nummerierung des Bauräume

**5. Fassaden**

- 5.1 Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder in Holzverschalung/reiner Holzbauweise herzustellen. Verputzte Fassaden sind entweder mit gebrochenem Weiß oder in einer dunkel-abgetönten/gedeckelten Farbe zu streichen. Die genaue Farbe ist im Entwurf mit der Unteren Denkmalschutzbehörde festzulegen. Holzfasaden sind ausschließlich in naturfarbener Ausführung zulässig.
- 5.2 Fenster und Türen sind in hochrechteckigem Format und in Holzbauweise oder zumindest mit Holzaußenseiten zu erstellen. Glasfüllungen der Fenster, Fenstertüren und Glasfüllungen von Türen (> 0,50 m<sup>2</sup>) sind durch Sprossen (Wiener Sprossen oder echte Sprossen) zu gliedern. Auch bei Fensterrahmen und Türen sind gedackte Farben (siehe 5.1) zu verwenden oder der Naturholztönen zu belassen. Dabei sind nur heimische Holzarten zu verwenden.
- 5.3 Metalle zur an der Fassade (wie z.B. Geländer, Absturzsicherungen vor tiefreichenden Fenstern oder Rahmen von Anbauten wie Glasdächer, Wintergärten) dürfen im gesamten Planungsgebiet keine hochglänzenden Oberflächen (z.B. Edelstahl) aufweisen.



**Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Originalmaßstab: 1:500

**6. Dächer**

- 6.1 Als Dachform für ein Wohngebäude auf Fl.-Nr. 146 ein Mansarddach mit giebelseitigen Krüppelwalm und einer Aufteilung 2:1 für das Verhältnis des Basisdachs zum Aufsatz zulässig. Die maximale Neigung des Basisdachs beträgt dabei 65 Grad. Für die übrigen Bauräume im Planungsgebiet sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer zulässig. Flach- und Pultdächer sind -auch für Nebengebäude- ausgeschlossen.
- 6.2 Für Dachneubauten sind im gesamten Planungsgebiet ausschließlich rote, nicht glasierte Biterschwanzel zulässig.
- 6.3 Dachaufbauten sind nur als hochrechteckige Satteldach- oder Schleppegauben zulässig. Sämtliche Giebel eines Gebäudes haben eine einheitliche Form aufzuweisen. 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.

**7. Garagen und Stellplätze**

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga) Carports (Cp) und Stellplätze (St).
- 7.2 Die maximale Firsthöhe eines neu zu errichtenden, jeweils max. 6m-breiten Doppelgaragen-/ Carportbaus auf Fl.-Nr. 134 und 146 liegt entsprechend dem gegenwärtigen Bestand auf 393,36 m ü.NN.
- 7.3 Als Dachformen von Garagen und Carports sind ausschließlich Satteldächer zulässig, die mit rot-, nicht glasierteschwarzblech zu versehen sind.
- 7.4 Je Wohneinheit auf Fl.-Nr. 146 mit Fl.-Nr. 134 sind im gemeinsamen Wohn-/ Carport/ Stellplatzraum zwei Stellplätze (offen oder in Garagen/ Carports) zu errichten. Stauraume vor Garagen werden dabei anerkannt. Für das restliche Planungsgebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neuburg vom 09.11.2017
- 7.5 Auf Flur-Nr. 134 bzw. 146 gilt: Als maximale Grundfläche für Garagen oder Carports sind zusammen 12m x 6m zulässig. Für Stellplatzflächen vor Garagen und Carports sind als maximale Grundfläche zusammen 12m x 5m zulässig. Nach maximal 6m Frontbreite ist das Garagen-/Carportgebäude zu teilen und der zweite, nördliche Teil lage- und etwas höhenversetzt (= tiefer) in Richtung des Geländegefälles zu bauen, um Geländeveränderungen/ Auffüllungen zu minimieren.
- 7.6 Stellplätze/ Stauraume sind in sickerfahiger Ausführung herzustellen (siehe auch Punkt 3.1: Maß der baulichen Nutzung und 10.1: Grundwasserschutz).

**8. Einfriedungen**

- 8.1 Einfriedungen sind als Holzzaune (Senkrechtlattung, blickdicht oder durchlässig) mit max. 1,80 m Höhe mit schwarzem Anstrich oder im natürlichen Holzton zu errichten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig, lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten sind erlaubt.

**9. Geländeoberfläche**

- 9.1 Die bestehende Geländeoberfläche ist grundsätzlich beizubehalten und darf nur im Bereich von Terrassen/ Anbauten dem Erdgeschossniveau des anschließenden Wohnhauses oder bei Stellplätzen/ Garagenzufahrten dem bodenniveau der anschließenden Garage/ des anschließenden Carports angepasst werden. Der Geländeausgleich darf ausschließlich durch einfaches Geländemodellieren oder durch Stützmauern erfolgen, die denen eine Jura-Natursteinmauer die äußere Ansicht bildet.
- 9.2 Im hangseitigen Bereich hinter dem geplanten Wohnhaus von Bauraum 4 ist eine Betonstützmauer mit der Längenausdehnung des Wohnhauses erlaubt, die das Absetzen des Gebäudekörpers vom Hang für den Hauseingang ermöglicht. Über den Gebäudekörper seitlich hinausragende Stützmauerschnitte sind mit einer vorge-schalteten Uramauer zu verkleiden.

**10. Grundwasserschutz**

- 10.1 Sämtliche Bodenbefestigungen, insbesondere Stellplatzflächen und Zugänge, sind in sickerfahiger Ausführung (Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 3 cm breiten Rasengruben) herzustellen.
- 10.2 Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung (siehe B. Hinweise, 3.) zuzuführen.
- 10.3 Das Oberflächenwasser von befestigten Hof- und Fahrfächern ist breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück zu versickern.

**11. Grünordnung/ Landschaftspflege**

- 11.1 Private Grünfläche
- 11.2 Baum zu erhalten: Bäume sind entsprechend der Planzeichnung zu erhalten, weitere Baumplantzungen sind an der beteiligten Artenauswahlliste zu orientieren.
- 11.3 Artenauswahl für weitere Baum-Plantzungen:
  - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
  - Spitzahorn (Acer platanoides)
  - Rothbuche (Fagus sylvatica)
  - Stieleiche (Quercus robur)
  - Traubeneiche (Quercus petraea)
  - Schwarzkiefer (Pinus nigra)
  - Wald-Kiefer (Pinus sylvestris)
  - Esche (Fraxinus excelsior)
  - Eberesche (Sorbus aucuparia)
  - Vogelkirsche (Prunus avium)
  - Traubenkirsche (Prunus padus)
  - Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
  - Weiden (Salix spec.)

und alle heimischen Obstbaumarten als Halb- oder Hochstamm

**12. Werbeanlagen**

- 12.1 Werbeanlagen jeglicher Art sind aufgrund der besonders schützenswerten Lage unzulässig. Firmenschilder sind nur für den Ort der Geschäftsausübung unbeleuchtet, aus einfachem Plexiglas, flach auf die Außenwand angebracht, mit max. 0,15 m<sup>2</sup> Größe zulässig. Ihre Anbringung oder Änderung bedarf einer Anzeige bei der Stadt Neuburg.

**13. Verkehrs- und Erschließungsflächen**

- 13.1 Einfahrtbereich
- 13.2 öffentlicher Weg mit Zufahrtsrecht für Fl.-Nr. 134, 146 und 148
- 13.3 Sämtliche Versorgungsanlagen und -leitungen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes unterirdisch zu verlegen.

**14. Sonstige Zeichen/ Bestandsangaben**

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

**B. Hinweise:**

- 1. Das Planungsgebiet umfasst Bereiche, die in mehrfacher Hinsicht (Baudenkmäler, Bodendenkmäler) vom Bayerischen Denkmalschutzgesetz erfasst sind - siehe Teilkarte auf diesem Plan. Das Planungsgebiet ist als Bodendenkmal dargestellt. Vor Beginn der Erdarbeiten ist daher das Landesamt für Denkmalpflege hinzuzuziehen (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 Errichtung der Baustelle durch den Bauherrn die Genehmigung bei der Wehreibereichsverwaltung Süd als der zuständigen Militärischen Luftfahrbehörde einzuholen. (Hinweis: In diesem Bereich greift die Bauhöhenbeschränkung erst ab einer Höhe von ca. 55m- und bedeutet daher normalerweise keine Einschränkungen für den privaten Hausbau).
- 3. Bei Brauchwassernutzung besteht gemäß §13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 Anzeigepflicht beim zuständigen Gesundheitsamt anzugeben (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 50 dB(A) nicht überschritten wird (siehe Leitfaden des Bayer. Landesamtes für Umwelt).
- 5. Im Umgriff des Planungsgebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Falls Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen im Zuge von Baumaßnahmen aufgedeckt werden, sind das LKA Neuburg-Schrobenhausen und das WWA Ingolstadt zu informieren.
- 6. 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, 14.03.2019  
Stadt Neuburg a.d. Donau

Dr. Gmeinhing  
Oberbürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE:**  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-69 „Am Stadtgraben“ im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB:

- 1) Aufstellungsbeschluss (alt – im Regelverfahren) am: 20.09.2016, Nr.: 192/2016
- Aufstellungsbeschluss (neu nach § 13a BauGB) am: 11.04.2018, Nr.: 60/2018
- 1a) Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB im Amtsblatt: vom: 25.04.2018, Nr.: 14
- 2) Anhörung für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB: vom: 26.04.2018, bis: 15.05.2018
- 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: 26.04.2018, bis: 15.05.2018
- 2b) Bekanntmachung im Amtsblatt: vom: 25.04.2018, Nr.: 14
- 3) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: vom: 20.12.2018, bis: 08.02.2019
- 3a) Bekanntmachung im Amtsblatt: am: 12.12.2018, Nr.: 47
- 4) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB: am: 13.03.2019, Nr.: 14
- 5) Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB: Amtsblatt vom: 20.03.2019, Nr.: 14

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

Neuburg an der Donau, 14.03.2019  
Stadt Neuburg an der Donau

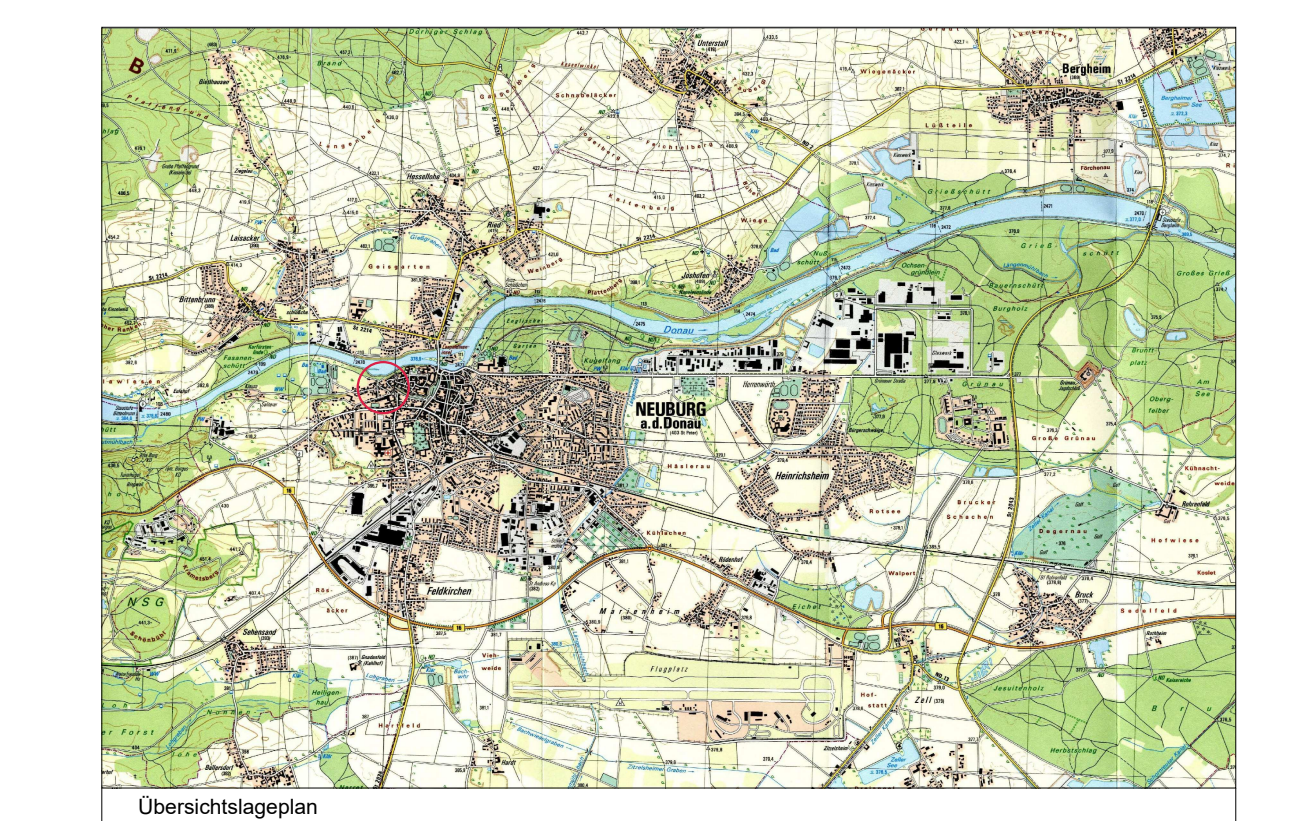
Dr. Gmeinhing  
Oberbürgermeister

Siegel

**Stadt Neuburg an der Donau**

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-69

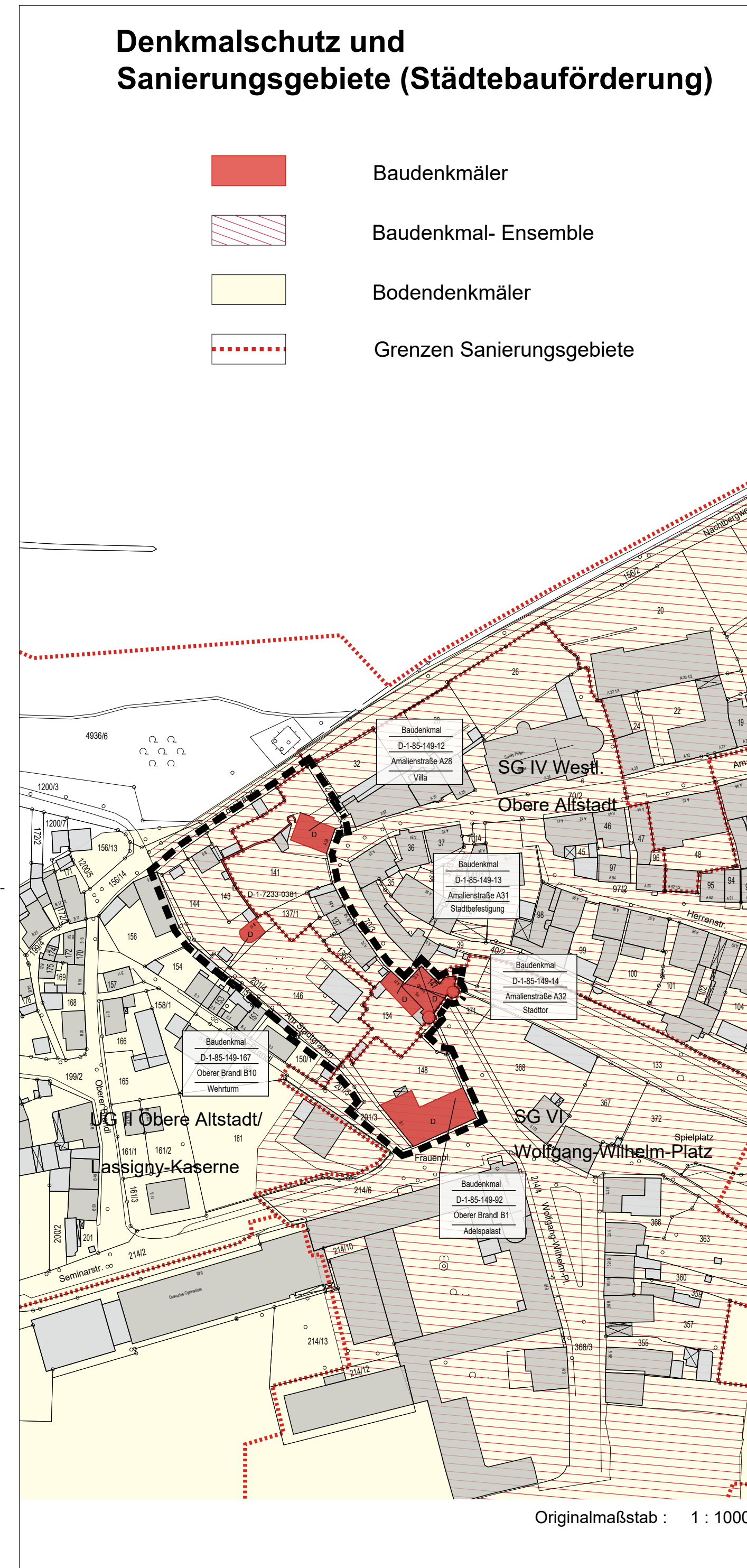
**"Am Stadtgraben"**



Originalmaßstab: 1 : 500  
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	2018/ Huis
Gezeichnet:	05.08.2016 / Schiele P., 03/2018 Jozimovic
Geprüft:	
Geändert:	
SG 603	

Georg Huis  
Gepl. u. Arch. u. Geogr.  
(Planung, SG-Leitung)



Originalmaßstab: 1 : 1000