

## Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-74 „Eybstraße“

Die Große Kreisstadt Neuburg an der Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 sowie § 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 14.06.2007 (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:**
- Grenzen**
    - 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
    - 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hinsichtlich der Art und des Maßes
  - Art der baulichen Nutzung**
    - 2.1 Allgemeines Wohngebiet westliche Teilfläche
    - 2.2 Allgemeines Wohngebiet östliche Teilfläche: Keine Wohngebäudenutzung zulässig. Nutzung als Stellplatzanlage bzw. Tiefgarage zulässig. Parkdeck als Integration ins Gelände zulässig. Oberirdisches Parkdeck unzulässig. In dieser Teilfläche ist ein Bereich (ober- oder unterirdisch) in der Größe einer Garage freizuhalten zur zukünftigen Installation eines Glasfaser-Sammelkabels. Auf dieser Fläche ist auch ein Spielplatz entsprechend der Spielplatzsatzung einzuplanen.
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - 3.1 Maximale Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) für westliche Teilfläche E+II = 12,50 m
    - 3.2 Firsthöhe maximal (FH max.) für westliche Teilfläche WH max. = 9,50 m
    - 3.3 Wandhöhe maximal (WH max.) für westliche Teilfläche SD = 9,50 m (gemessen ab Bezugspunkt Eybstraße)
  - Bauweise, -linien, -grenzen**
    - 4.1 Offene Bauweise: Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO.
    - 4.2 Baugrenze
  - Gestaltung der Gebäude**
    - 5.1 Als Dachformen sind für Hauptgebäude nur Satteldächer, für Garagen und Nebenanlagen auch Flachdächer zugelassen.
    - 5.2 Sockelhöhe: OK FF max. 50 cm über natürlicher bzw. von der Baugenehmigungsbehörde festgelegter Geländeoberkante.
  - Garagen**
    - 6.1 Je Wohneinheit sind ein Stellplatz nachzuweisen. Stauraum vor Garagen oder Carports werden als Stellplatz angerechnet.
    - 6.2 Zusammengebaute Grenzgaragen müssen gleiche First- und Traufhöhe, einheitlich gestaltete Vorderfronten und gleiches Einfahrtniveau aufweisen.
    - 6.3 Die Garagenanlagen können auf der östlichen Teilfläche errichtet werden. Hierbei soll die Höhe der Anlage so gering wie möglich gehalten werden. Es ist der Geländeunterschied zwischen Eybstraße und Nibelungenstraße soweit möglich zu nutzen.
  - Einfriedungen / Geländegestaltung**
    - 7.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.
    - 7.2 Einfriedung sind durchlässig zu erstellen.
    - 7.3 Durchgehende Betonsockel sind untersagt. Lediglich Punktfundamente für die Zaunstützen sind erlaubt.
    - 7.4 Das natürliche Geländevieau ist zu erhalten.
  - Grundwasserschutz**
    - 8.1 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sicherfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen.
    - 8.2 Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten über sicherfähige Schächte bzw., falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

### 9. Grünordnung

- 9.1 Private Grünflächen sind großzügig im östlichen Teil des Baufelds darzustellen.
- 9.2 Private Grünflächen sind mit heimischem Laub- und Obstgehölz (Arten und Qualität siehe Anhang) dicht zu bepflanzen.
- 9.3 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlliste im Anhang) auf dem Grundstück zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

### 10. Verkehrs- und Erschließungsflächen

- 10.1 Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie

### 11. Sonstige Planzeichen

- 11.1 Bemaßung in m

### B. Hinweise:

- Das Planungsgebiet überlagert das Bodendenkmal D-1-7233-0301 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Stadtweiterungen von Neuburg bis ins 19. Jh. einschließlich Eisenbrücke und Leopoldineinsel“. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Aufgrund der Lage in der sog. Bauhöhenbeschränkungszone des Flugplatzes Neuburg/ Zell ist die Beschränkung der Bauhöhen nach § 12 (3) Ziff. 1a LuftVG bzw. die Höhe von Kränen nach § 15 (1) Satz 1 LuftVG zu beachten. Bau-Kranhöhen unter 25,00 m sind ohne, über 25,00 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zugelassen.
- Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 508552536 und 508559227 (Linknummer) befinden sich in einem vertikalen Korridor zwischen 26 m und 56 m über Grund, somit besteht durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung. Die Richtfunktrasse mit Schutzkorridor ist im Bebauungsplan dargestellt. Bei Bautätigkeit mit Kranaufstellung ist dies mit der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG im Vorfeld abzustimmen, um etwaige längere Störungen zu vermeiden.

### C. Inkrafttreten:

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

### ANHANG

#### Artenauswahlliste standortgerechter, heimischer Laubgehölze

Qualität	Mindest-Stammumfang	10 cm, mind. 3 x verpflanzt.
Ahorn, Feld-	<i>Acer campestre</i>	Birke, Hänge- <i>Betula pendula</i>
Ahorn, Spitz-	<i>Acer platanoides</i>	Ahorn, Berg- <i>Acer pseudoplatanus</i>
Buche, Rot-	<i>Fagus sylvatica</i>	
Eiche, Stiel-	<i>Quercus robur</i>	Erle, Grau- <i>Alnus incana</i>
Erle, Schwarz-	<i>Alnus glutinosa</i>	Holunder, Schwarzer <i>Sambucus nigra</i>
Härtriegel, Roter	<i>Cornus sanguinea</i>	Kirsche, Vogel- <i>Prunus avium</i>
Kirsche, Trauben-	<i>Prunus padus</i>	Linde, Winter- <i>Tilia cordata</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Rose, Hunds- <i>Rosa canina</i>
Rose, Feld-	<i>Rosa canina</i>	Ulme, Feld- <i>Ulmus carpinifolia</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Wainuß <i>Juglans regia</i>
Ulme, Flatter-	<i>Ulmus laevis</i>	Weide, Silber- <i>Salix alba</i>
Weide, Ohr-	<i>Salix aurita</i>	Weide, Asch- <i>Salix cinerea</i>
Weide, Sal-	<i>Salix caprea</i>	
Weißdorn, Eingr.	<i>Crataegus mono-</i>	

weiterhin: heimische Obstbäume, Halb- oder Hochstamm

### VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 1-74 „Eybstraße“ im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB:

- Aufstellungsbeschluss: am: 03.02.2021 Nr. 23
- Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB im Amtsblatt: vom: 21.04.2021 Nr. 23
- Anhorung für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB: vom: 22.04.2021 bis: 14.05.2021
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB: vom: 22.04.2021 bis: 14.05.2021
- Bekanntmachung im Amtsblatt: vom: 21.04.2021 Nr. 23
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: vom: 23.09.2021 bis: 25.10.2021
- Bekanntmachung im Amtsblatt: am: 15.09.2021 Nr. 58
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB: am: 10.11.2021 Nr. 145
- Ausfertigung: Neuburg an der Donau, den 11.11.2021 Stadt Neuburg an der Donau

Siegel

Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

5) Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB: im Amtsblatt vom: 24.11.2021 Nr. 69

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 25.11.2021  
Stadt Neuburg an der Donau

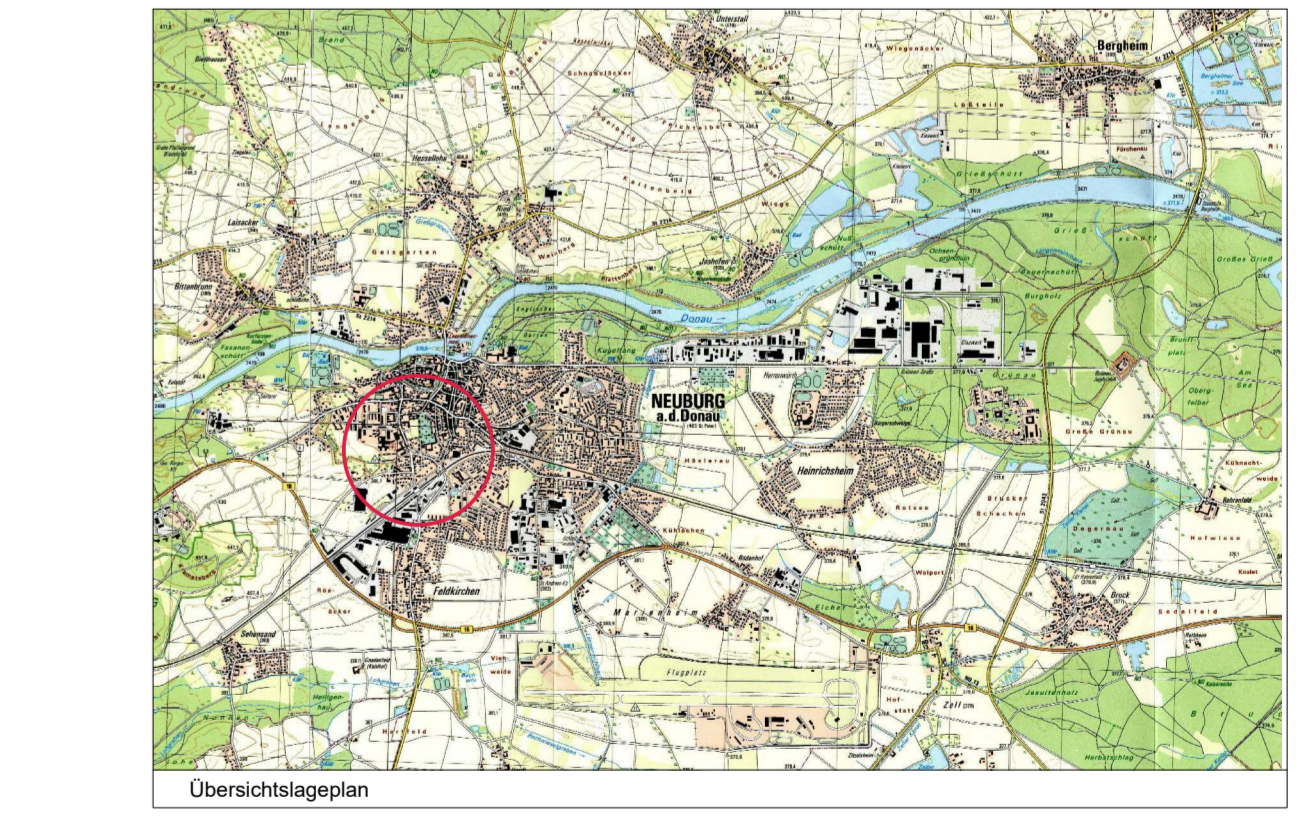
Siegel

Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

## Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-74

## "Eybstraße"



Originalmaßstab : 1 : 500  
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Beauftragt:	02.02.2021 / Riek D.
Gesetzt:	02.02.2021 / Schmale P.
Gepflicht:	
Geländert:	
SG 603	

David Riek  
M.A. Landschaftsarchitekt  
Planung

Neuburg an der Donau, 08.07.2021