



WA	
GRZ 0,55	GFZ 0,65
DN PD 5-15°	
DN FD bis 5°	

WA	
GRZ 0,55	GFZ 0,65
DN PD 5-15°	
DN FD bis 5°	

- 8. Stellplätze / Carports**
- 8.1 Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Neuburg a.d. Donau sind für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen außerhalb der Innenstadt für Wohnungen bis 60 m² ein Stellplatz und für Wohnungen über 60 m² zwei Stellplätze nachzuweisen.
  - 8.2 Oberirdische Stellplätze sind in **sickerfähiger Ausführung** herzustellen.
  - 8.3 Maximale Wandhöhe von Carports  $W_{Hmax}$  an der (Nord-) Ostseite: 2,30 m ü. GOK
  - 8.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen – Tiefgarage
- 9. Einfriedungen**
- 9.1 Einfriedungen dürfen eine **Gesamthöhe** von 1,20 m nicht überschreiten.
  - 9.2 Durchgehende Betonsockel sind untersagt. Lediglich Punktfundamente für die Zaunstützen sind erlaubt.
  - 9.3 Maschendrahtzäune sind als Einfriedung an der zur Straße gelegenen Grundstücksgrenze unzulässig.
- 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. Immissionsschutz**
- 11.1 **Lärmschutzwand** Höhe  $h = 4,0$  m über GOK, Gesamtlänge 23 m mit fugendichtem Anschluss an die bestehende Gewerbehalle
- 12. Sonstiges**
- 12.1 Relevante Baubestandsgrenze
  - 12.2 Bestandsgebäude
  - 12.3 abzubrechende Bestandsgebäude
  - 12.4 Flurstücksgrenze mit Flurnummer
  - 12.5 Bemaßung
  - 12.6 Fernmeldetechnische Anlagen sind ausgeschlossen.
  - 12.7 Werbeanlagen (auch  $< 1$  m²) sind genehmigungspflichtig.
  - 12.8 Versorgungsleitungen sind **unterirdisch** zu verlegen.
  - 12.9 Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“
  - 12.10 Abgrenzung FFH-Gebiet Nr. 7232-301 „Donau mit Jura-Hängen zwischen Leitheim und Neuburg“
  - 12.11 Abgrenzung Naturpark „Altmühltal“

**VERFAHRENSVERMERKE:**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3-17 „Eulatal“ (Erweiterung Geltungsbereich) im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB:**

- 1) Änderungsbeschluss am: 28.11.2018, Nr.: 213/2018
- 1a) Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB im Amtsblatt vom: 20.02.2019, Nr.: 10
- 2) Anhörung für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom: 21.02.2019 bis: 22.03.2019
- 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: 21.02.2019 bis: 22.03.2019
- 2b) Bekanntmachung im Amtsblatt vom: 20.02.2019, Nr.: 10
- 3) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom: 03.06.2019 bis: 10.07.2019
- 3a) Bekanntmachung im Amtsblatt am: 22.05.2019, Nr.: 22
- 4) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB am: 15.07.2019, Nr.: 130/2019
- 5) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Amtsblatt vom: 24.07.2019, Nr.: 30

Die Bebauungsplanänderung 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, 16.07.2019  
Stadtbauamt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeiling  
Oberbürgermeister

**1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 3-17 „Eulatal“ (Erweiterung Geltungsbereich) nach § 13a BauGB**

Planungsrechtliche Voraussetzungen:  
Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90), in der jeweils gültigen Fassung folgende Satzung:

- A. Festsetzungen:**
- 1. Grenzen**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3-17 "Eulatal"
  - 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3-17 "Eulatal"
- 2. Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ 0,55)  
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Höchstgrenze. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig. Bei sickerfähiger Ausführung von Stellplätzen, Wegen u. Plätzen werden diese nur zu 50 % auf die GRZ angerechnet.
  - 3.2 Geschossflächenzahl (GFZ 0,65)
  - 3.3 Maximale Zahl der Vollgeschosse (E+I / E+II)
  - 3.4 Maximale Wand- bzw. Firsthöhe  
maximale Wand- bzw. Firsthöhe, 10,10 m (§18 BauNVO) über Höhenbezugspunkt 383,33 m über NN
  - 3.5 Höhenbezugspunkt OK Deckel Schachtdeckel

- 4. Bauweise, -linien, -grenzen**
- 4.1 Offene Bauweise  
Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.
  - 4.2 Baugrenze
- 5. Verkehrsflächen**
- 5.1 Geh- und Radweg
  - 5.2 Zufahrt Tiefgarage
  - 5.3 Parkflächen mit Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)
- 6. Grünordnung**
- 6.1 Umgrenzung von Flächen mit folgender Bindung für die Erhaltung von Bäumen – Zweckbestimmung Schutz FFH-Gebiet  
Auf dieser Fläche sind die unter Ziff. 6.2 festgesetzten Bäume auf Dauer zu erhalten. Natürliche und sonstige Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle in gleicher Art und soweit möglich gleichwertig nachzupflanzen. Auf der Fläche sind nur heimische Gehölze zulässig, Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden. Bauliche Anlagen sowie Garagen, Carports, Stellplätze, Wege und Zufahrten sind nicht zulässig.
  - 6.2 Baum zu erhalten
  - 6.3 naturnaher Spielplatz, Spielgeräte sind nicht zulässig
  - 6.4 private Grünfläche / FFH-Gebiet Nr. 7232-301 Donau mit Jura-Hängen zwischen Leitheim und Neuburg, es gilt das Verschlechterungsverbot nach der FFH-Richtlinie
- 7. Dachformen**
- 7.1 Als Dachformen sind **Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD)** erlaubt.
  - 7.2 Dachneigung:  
PD: 5-15°  
FD: bis 5°

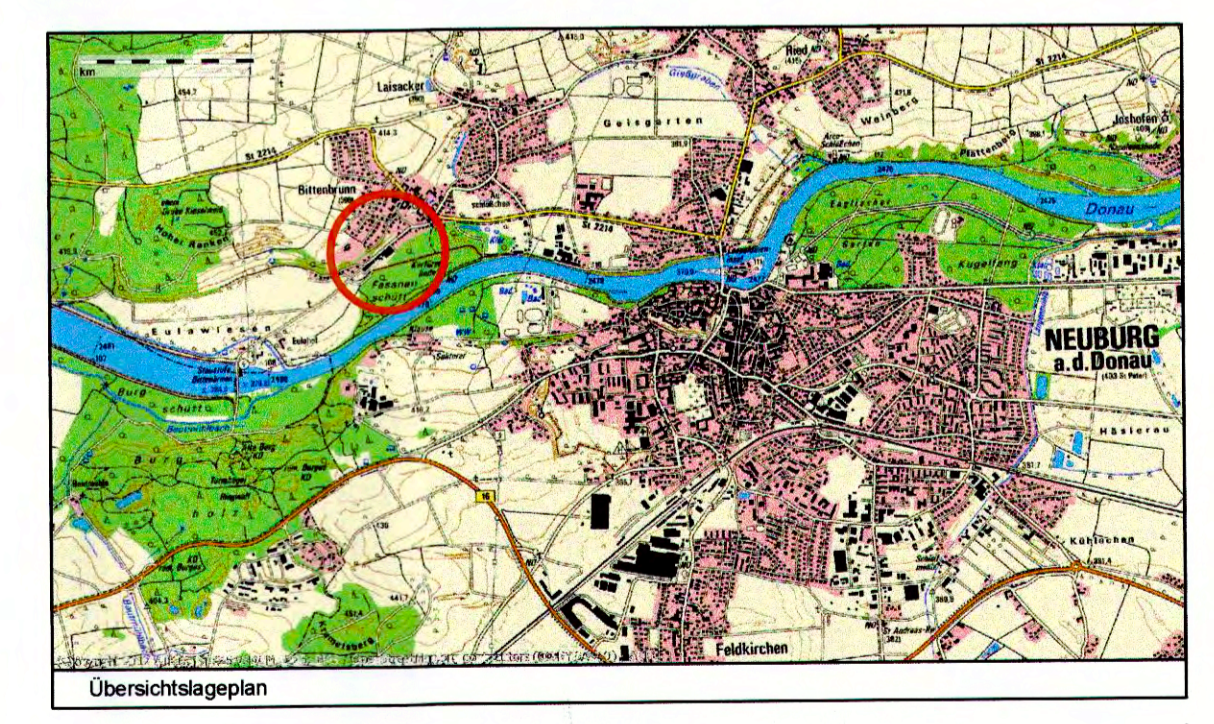
- 12.6 Fernmeldetechnische Anlagen sind ausgeschlossen.
  - 12.7 Werbeanlagen (auch  $< 1$  m²) sind genehmigungspflichtig.
  - 12.8 Versorgungsleitungen sind **unterirdisch** zu verlegen.
  - 12.9 Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“
  - 12.10 Abgrenzung FFH-Gebiet Nr. 7232-301 „Donau mit Jura-Hängen zwischen Leitheim und Neuburg“
  - 12.11 Abgrenzung Naturpark „Altmühltal“
- B. Hinweise:**
- Falls Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.
  - Das Planungsgebiet ist durch einen Hochwasserdeich vor einem 100-jährlichen Hochwasser geschützt. Es muss jedoch mit erhöhten Grundwasserständen gerechnet werden. Tiefliegende Gebäudeteile und Öffnungen sind gegen hohe Grundwasserstände zu sichern. Keller befinden sich im Grundwasserschwankungsbereich und sollen daher wasserdicht ausgeführt werden. Bei einem noch größeren (als 100-jährlichen) Hochwasserereignis oder beim Versagen der Hochwasserschutzanlagen muss mit einer Überflutung gerechnet werden. Daher sollen Heizöltanks gegen Auftrieb gesichert werden.
  - Bei Baumpflanzungen ist mit größeren Bäumen (wie z.B. Pappeln) ein Mindestabstand von 30 m zum landseitigen Deichfuß einzuhalten.
- 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.

Neuburg an der Donau, den 16.07.2019  
Stadtbauamt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeiling  
Oberbürgermeister

**Stadt Neuburg an der Donau**

**1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 3-17 "Eulatal" (Erweiterung Geltungsbereich) nach § 13a BauGB**



Originalmaßstab: 1 : 500  
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Planfertig:  
bearbeitet von Spiessen  
gezeichnet: Semmler  
Datum: 14.02.2019  
geändert: 16.05.2019  
Plan-Nr.: A474-101-01  
LW474\_PlanSchwerNDZg101\_BPaug01 BP

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10 • 85051 Ingolstadt  
Tel.: 0841 96641-0 • Fax: 0841 96641-25  
E-Mail: info@weinzierl-la.de

David Riek  
M.A. Landschaftsarchitekt

Neuburg an der Donau, den 16.05.2019