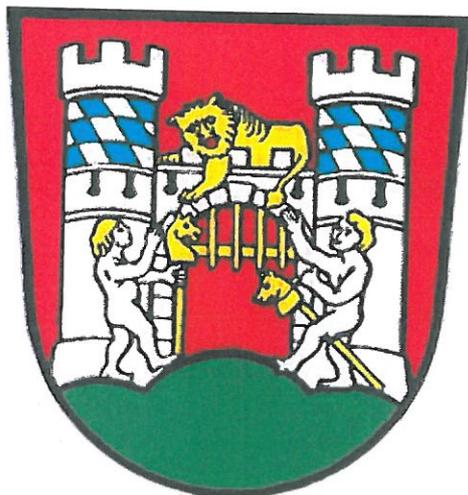




Stadt Neuburg an der Donau



Bebauungsplan

3 - 17 Eulatal Bittenbrunn

**ANLAGE 1
BEGRÜNDUNG**

BEGRÜNDUNG

Der Satzung der Stadt Neuburg an der Donau, für den Bebauungsplan

-3 -17 Eulatal, Bittenbrunn

Inhaltsverzeichnis.....	Seite
A Planungsgegenstand.....	3
1 Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
2 Plangebiet.....	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur.....	3
2.3 Eigentumsverhältnisse.....	3
2.4 Erschließung.....	3
2.5 Natur und Landschaft.....	3
2.6 Ortsbild.....	4
2.7 Boden.....	4
2.8 Immissionen /Emissionen.....	4
2.9 Planerische Ausgangssituation.....	4
B Planinhalt.....	4
1 Zweck des Bebauungsplans.....	4
2 Erläuterung einzelner beabsichtigter Festsetzungen.....	5

A Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Auf dem Grundstück befindet sich im Augenblick eine gewerbliche Lagerhalle, ca. 60 x 40 m. Diese ist sanierungsbedürftig. Der Eigentümer hat sich entschlossen, statt einer Sanierung und damit mit einer Festlegung der Gewerbebebauung auf lange Zeit, eine Wohnbebauung zu planen. Dies ist städtebaulich außerordentlich zu begrüßen, da die Nachbarbebauung Wohnbebauung ist und am Ortsrand von Bittenbrunn eine gewerbliche Nutzung als nicht ortsgemäß angesehen werden kann.

2 Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil der Flurnummern 401 und 482/24 sowie die Flurnummer 482/26, Gemarkung Bittenbrunn vollständig.

2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Bislang wurde das Grundstück als Gewerbegebiet, bebaut mit einer Lagerhalle benutzt. Westlich des Grundstücks befindet sich das Wohnhaus des Eigentümers sowie eine weitere Gewerbebebauung mit Büro und Halle. Die Gewerbegebäude sind entlang der Eulatalstraße situiert, so dass eine 200 m lange ortsuntypische geschlossene Bebauung existiert.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Schertler Packaging GmbH & Co. KG.

2.4 Erschließung

Das Grundstück ist über die Eulatalstraße erschlossen. Eine Einfahrt für die Parkflächen wird von der Eulatalstraße abgehen.

2.5 Natur und Landschaft

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Grundsätzlich werden größere Flächen entsiegelt und neu bepflanzt.

Die im Augenblick bebaute Fläche beträgt 2.645 m². Die neue Wohnbebauung hat eine überbaute Fläche von 1.073 m².

Die im Augenblick versiegelte Fläche (Gebäude und Asphalt) beträgt ca. 4.800 m². Die neue versiegelte Fläche beträgt ca. 3.400 m².

Eingriffe in den Auwald werden nicht vorgenommen.

Der Abstand zur ersten relevanten Baumreihe beträgt 22,5 m.

Der südliche ca. 13 m breite Streifen des Grundstückes liegt sowohl im FFH-Gebiet als auch im Landschaftsschutzgebiet.

Bei besagter Fläche handelt es sich um einen Teil des bisherigen Betriebsgrundstücks, das fast vollständig durch eine Asphaltfläche versiegelt ist und zur Anlieferung für die bestehende Gewerbebebauung diente. Dieser Zustand bestand Recherchen zufolge bereits bei Inkrafttreten der LSG-Verordnung, sodass davon auszugehen ist, dass die Aufnahme dieses Grundstücks in das Landschaftsschutzgebiet irrtümlich erfolgte.

Das real existierende FFH- und Landschaftsschutzgebiet bzw. der tatsächlich schützenswerte Bestand wird durch das geplante Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt.
Auch hier findet eine wesentliche Entsiegelung statt – die geplanten Stellplätze sind in sickerfähiger Ausführung herzustellen.

Das Vorhaben einer Wohnbebauung auf den bisher als Gewerbegebiet genutzten Grundstücken ist gemäß der erstellten FFH-Verträglichkeitsabschätzung als FFH-verträglich einzustufen. Es kann ausgeschlossen werden, dass eine Betroffenheit der Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet Nr. 7232-301 durch das geplante Vorhaben vorliegt, da lediglich Asphaltflächen innerhalb der kartierten FFH-Abgrenzung von dem Vorhaben betroffen sind. Außerdem sind keine negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

Voraussetzung für die Baugenehmigung für Zuwegungen und Stellplatzflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ist die Erteilung einer Erlaubnis nach § 6 Abs. 1 bzw. einer Befreiung nach § 8 Abs. 1 der LSG-Verordnung durch das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen. Diese ist durch den Bauherrn zu beantragen und mit dem Bauantrag vorzulegen. Dem Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis/Befreiung ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

2.6 Ortsbild

Die drei Gebäude an der Eulatalstraße werden mit ihrer Schmalseite zur Straße hin orientiert, um den Rhythmus der vorhandenen Wohnbebauung fortzuführen und um Durchblicke zum Auwald zu gewährleisten. Die Höhe der Bebauung zur Straße hin wird variiert, 2x E+II und 1x E+I (mit zurückversetzten 2. Obergeschoss) direkt an der Straße.

2.7 Boden

Sollten Bodendenkmäler aufgefunden werden, so ist Art. 8 DSchG zu beachten.

2.8 Immissionen /Emissionen

Im Augenblick entsteht durch die Gewerbeanlage der übliche Lieferverkehr. Die ca. 38 neuen Wohneinheiten werden das Verkehrsaufkommen nur geringfügig verändern.

2.9 Planerische Ausgangssituation

Für das Planungsgebiet besteht im Augenblick kein Bebauungsplan, jedoch ein Flächennutzungsplan, in dem dieses Gebiet als Gewerbliche Fläche dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

B Planinhalt

1 Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll mehrere Zwecke erfüllen:

- Er sorgt für eine homogenere Nutzung (Wohnen) im Ortsrandbereich von Bittenbrunn und beendet die als Fehlentwicklung erkannte Gewerbenutzung teilweise.
- der Wohnraumdruck auf die Stadt Neuburg wird durch die entstehenden ca. 38 Wohnungen gemildert
- Eine deutliche Entsiegelung findet statt

2 Erläuterung einzelner beabsichtigter Festsetzungen

Die GRZ wird mit 0,55 festgesetzt. Dieser Wert ergibt sich mitunter aufgrund der Vielzahl an benötigten Stellplätzen/Carports.

Die GFZ wird mit 0,65 festgesetzt.

Die geplanten Stellplätze werden auf dem Grundstück im Osten und Süden nachgewiesen.

Die Stellplätze entlang der Grenze zu Fl. Nr. 400 sind als Carport auszubilden. Dieses dient auch als Abschirmung der Lärmemissionen durch den Parkverkehr gegenüber der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung. Die Wandhöhe des Carports darf an der (Nord-)Ostseite des Carports max. 2,30 m betragen.

Besucherstellplätze entstehen als Längsparker entlang der Eulatalstraße.

Ein Gehweg wird bis zur Gewerbebebauung fortgeführt.

Die Festsetzungen der Gebäudegestaltung sind so gewählt, dass die geplanten Gebäude in ihrer Gesamterscheinung gerade zur Eulatalstraße hin maßstäblich erscheinen.

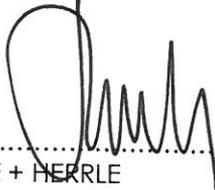
Die maximale Wandhöhe zur Traufe ist 9,35 m, die maximale Firsthöhe ist mit 10,50 m festgesetzt.

Innerhalb der Baufelder wurde die maximale Anzahl an Vollgeschossen unterteilt als E+I und E+II festgesetzt, wodurch eine durchgängige Bebauung mit drei Vollgeschossen ausgeschlossen wird.

Die Dachneigung wurde für die Pultdächer mit 5-15°, für die Flachdächer mit maximal 5° festgesetzt.

Die Dachdeckung wird nicht festgelegt.

Neuburg a.d. Donau, 14.04.2016



HERLE + HERRLE
Architekten BDA
Klemens Herrle



Neuburg a.d. Donau, 14.07.2016



Stadt Neuburg
Oberbürgermeister
Dr. Bernhard Gmeuling

11-17

