

**Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Nr. 3-17

„Eulatal“

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) und Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) und § 13a BauGB vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82), 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 Gesetz vom 21.11.2014 (GVBl. Nr. 19, S. 478), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), folgende

**A. Festsetzungen:**

**1. Grenzen**

1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans

**2. Art der baulichen Nutzung**

2.1 Allgemeines Wohngebiet

**3. Maß der baulichen Nutzung**

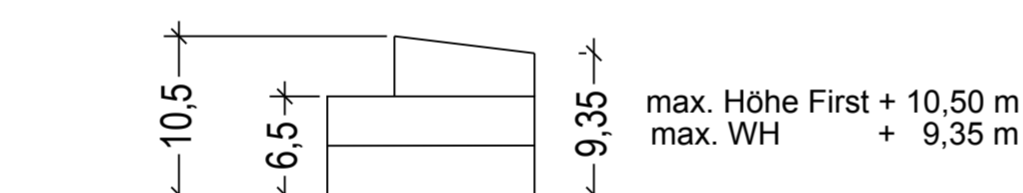
3.1 Grundflächenzahl (GRZ 0,55)  
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Höchstgrenze. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig. Bei sickerfähiger Ausführung von Stellplätzen, Wegen u. Plätzen werden diese nur zu 50 % auf die GRZ angerechnet.

3.2 Geschossflächenzahl (GFZ 0,65)

3.3 Maximale Zahl der Vollgeschosse

3.4 Maximale Wandhöhe  
=Oberkante Straße (± 383,60 m ü. NN) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut auf der Traufseite:  
WH 9,35 m

3.5 Maximale Firsthöhe:  
FH 10,50 m



Originalmaßstab : 1 : 500

**4. Bauweise, -linien, -grenzen**

4.1 Offene Bauweise  
Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

4.2 Baugrenze

**5. Verkehrsflächen**

5.1 Private Straßenverkehrsfläche

5.2 Geh- und Radweg

5.3 Interne Plätze u. Wegeverbindungen

5.4 Parkflächen mit Umgrenzung von Flächen für Stellplätze(St), Gemeinschaftstellplätze(GSt) u. Gemeinschafts-carports(GCp).

**6. Grünordnung**

6.1 Private Grünfläche

6.2 Baum zu erhalten

6.3 Baum zu pflanzen

6.4 Strauch zu pflanzen

**7. Dachformen**

7.1 Als Dachformen sind Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) erlaubt.

7.2 Dachneigung:  
PD: 5-15°  
FD: bis 5°

**8. Stellplätze / Carports**

8.1 Je Wohneinheit sind entsprechend der Stellplatzverordnung der Stadt Neuburg an der Donau mind. 1,5 Stellplätze (offen bzw. in Carports) nachzuweisen.

8.2 Stellplätze sind in sickerfähiger Ausführung herzustellen.

8.3 Maximale Wandhöhe von Carports  
WHmax an der (Nord-) Ostseite: 2,30 m ü. GOK

**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. Sonstiges**

- 11.1 Relevante Baumbestandsgrenze
- 11.2 Bestandsgebäude
- 11.3 Flurstücksgrenze
- 11.4 Bemaßung
- 11.5 Spielplatz
- 11.6 Flurnummer
- 11.7 Fernmeldetechnische Anlagen sind ausgeschlossen.
- 11.8 Werbeanlagen (auch < 1 m²) sind genehmigungspflichtig.
- 11.9 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 11.10 Geländeauffüllungen und -abgrabungen sind untersagt.
- 11.11 Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet



**B. Hinweise:**

1. Voraussetzung für die Baugenehmigung für Zuwegungen und Stellplatzflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 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.
2. Falls Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.
3. Das Planungsgebiet ist durch einen Hochwasserdeich vor einem 100-jährigen 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-jährigen) Hochwasserereignis oder beim Versagen der Hochwasserschutzanlagen muss mit einer Überflutung gerechnet werden. Daher sollen Heizöltanks gegen Auftrieb gesichert werden.
4. 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, 14.07.2016  
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE:**  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3-17 „Eulatal“ im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB:

- 1) Aufstellungsbeschluss:  
am:.....25.11.2015.....Nr.:.....196/2015.....
- 1a) Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB im Amtsblatt:  
vom:.....13.01.2016.....Nr.:.....1.....
- 2) Anhörung für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB:  
vom:.....14.01.2016.....bis.....29.01.2016.....
- 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:.....14.01.2016.....bis.....29.01.2016.....
- 2b) Bekanntmachung im Amtsblatt:  
vom:.....13.01.2016.....Nr.:.....1.....
- 3) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
vom:.....12.05.2016.....bis.....14.06.2016.....
- 3a) Bekanntmachung im Amtsblatt:  
am:.....04.05.2016.....Nr.:.....17.....
- 4) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:  
am:.....13.07.2016.....Nr.:.....
- 5) Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:  
vom:.....Nr.:.....

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, 14.07.2016  
Stadt Neuburg an der Donau

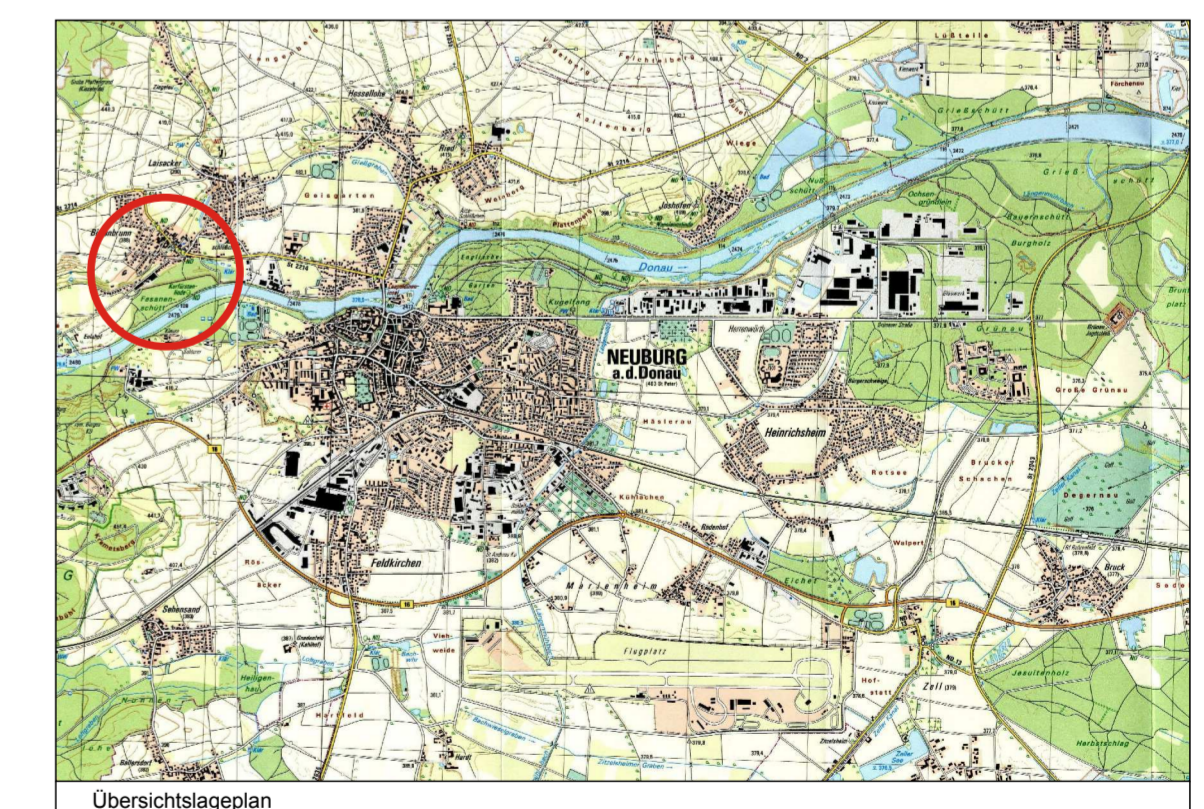
Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

Siegel

**Stadt Neuburg an der Donau**

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 3 - 17

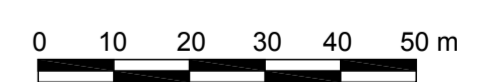
**"Eulatal"**



Übersichtslageplan

Originalmaßstab : 1 : 500

Kartengrundlage : Digitale Flurkarte



Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Beauftragt:	12/2015 Heckl P.
Gezeichnet:	12/2015 Schiele P.
Geprüft:	
Geändert:	04/2016 Heckl P. / Schiele P.

P. Heckl  
Petra Heckl  
M.Sc. Geographie

HERLE + HERRLE  
architekten BDA  
Sudetenlandstr. 21 86633 Neuburg

Neuburg an der Donau, 14.04.2016