

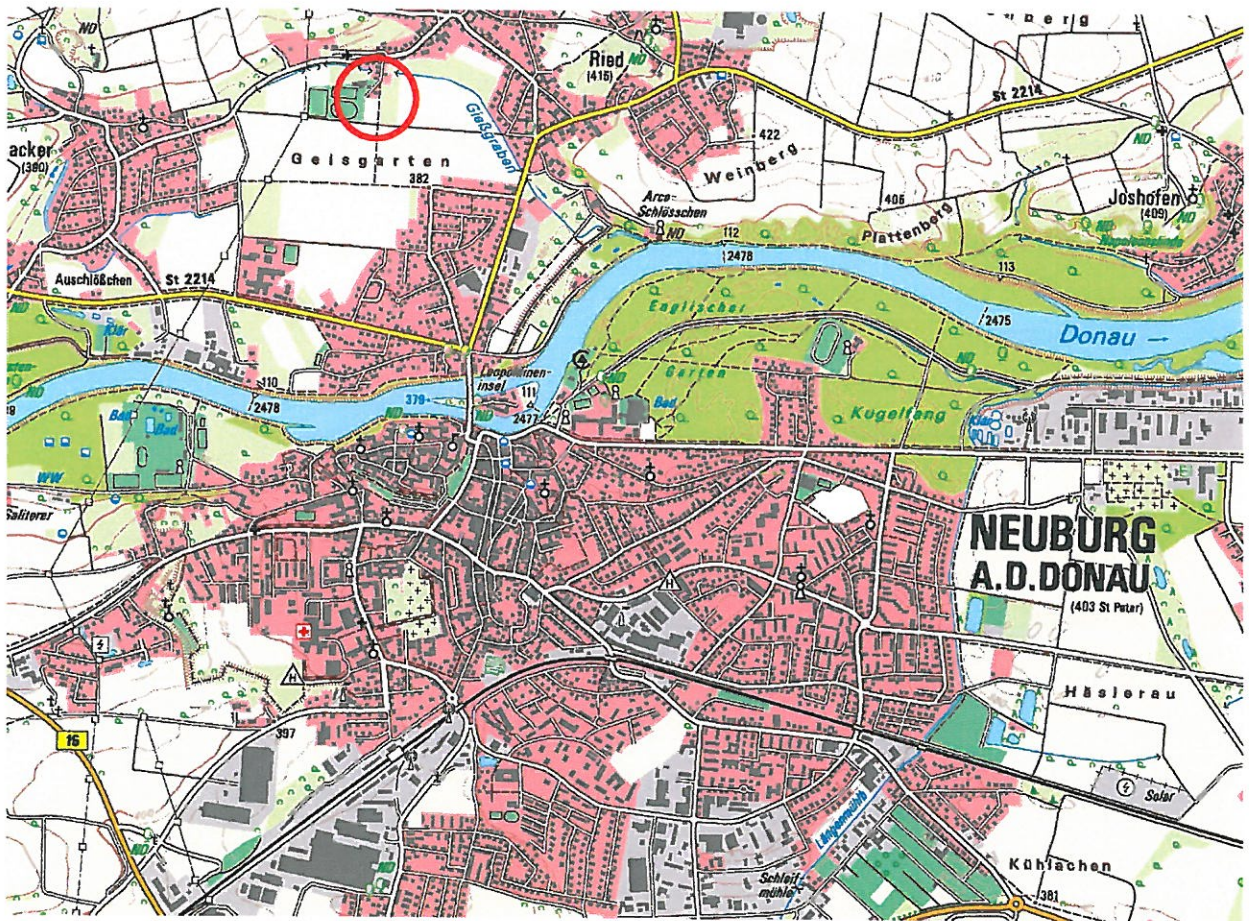
# Bebauungs- und Grünordnungsplan

## Nr. 8-15

### „Am Sportplatz“

nach § 13 b

## Begründung



**Stand: Juli 2022**

Ergänzt Oktober 2022

**Planung:**

Stadt Neuburg a.d. Donau  
David Riek (Landschaftsarchitekt)

**Begründung**

1. Verfahren
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich
3. Planungsvorgaben/ übergeordnete Planung
4. Ziel, Zweck und Inhalte der Planänderung
5. Erschließung
6. Grünordnung
7. Dachformen
8. Geländegestaltung
9. Grundwasserschutz
10. Hinweise

# Begründung

## 1. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat, aufgrund einer Anfrage betreffend das Flurstück Fl. Nr. 218/3 zur Ausweisung eines Wohngebiets mit einem Bauplatz, in seiner Sitzung am 06.04.2022 beschlossen für den Geltungsbereich, wie in der dieser Begründung zu Grunde liegenden Planung zu sehen, einen Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 13 b BauGB aufzustellen und den vorliegenden Planentwurf zu billigen.

Weiter wurde die Verwaltung beauftragt, für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 8-15 „Am Sportplatz“ die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzuholen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 28.04.2022 bis 18.05.2022 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 06.07.2022 des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses wurde die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durchgeführt. Die daraus resultierenden Änderungen und Ergänzungen wurden in der aktuellen, dieser Begründung zu Grunde liegenden, Planung berücksichtigt.

Vom 21.07.2022 bis einschließlich 20.09.2022 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

In seiner Sitzung vom 05.10.2022 des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses wurde die Abwägung der 2. Anhörung durchgeführt und die vorliegende Planung samt Satzung und Begründung gebilligt.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 8-15 befindet sich im Stadteil Hesselohle der Stadt Neuburg an der Donau. Das Planungsgebiet befindet sich ca. 1,6 km in nördlicher-Richtung vom Stadtzentrum entfernt. Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1023 m<sup>2</sup>.

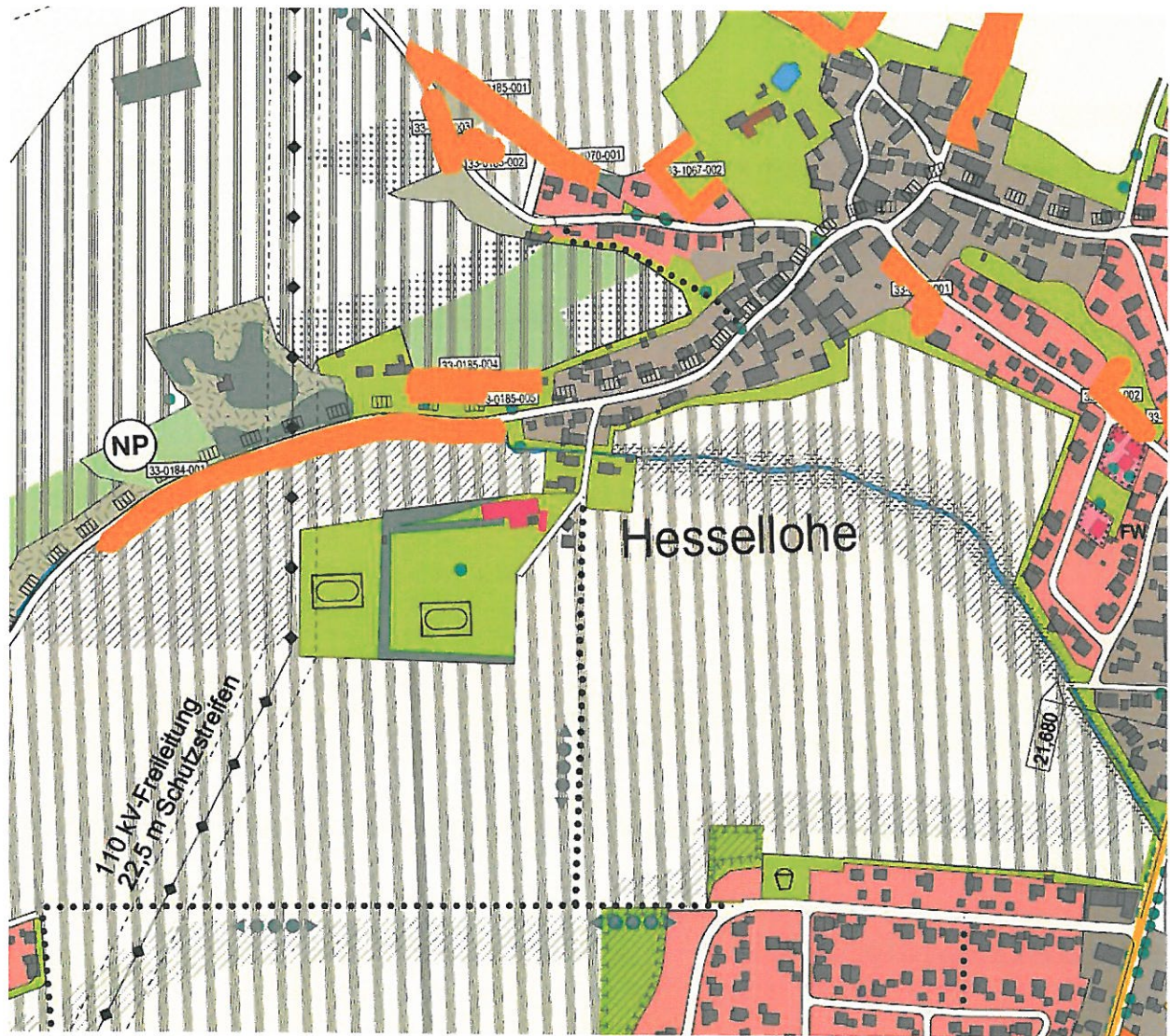


Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs in rot

### 3. Planungsvorgaben/ übergeordnete Planung

#### Flächennutzungsplan:

Im momentan rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Grünfläche dargestellt. Diese wird durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan in dörfliches Wohngebiet (MDW) bzw. private Grünfläche geändert. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan

### **Bodendenkmäler:**

Im Planungsgebiet sind gemäß dem aktuellen Bestandsverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler enthalten.

### **Baudenkmäler:**

Im Planungsgebiet sind gemäß dem aktuellen Bestandsverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege keine Baudenkmäler enthalten.

### **Luftfahrt:**

Das Planungsgebiet befindet sich in keiner Bauhöhenbeschränkungszone des Nato-Flugplatzes.

### **Altlasten:**

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## **4. Ziel, Zweck und Inhalte der Erweiterung**

### **Anlass zur Erweiterung und Zweck**

Für die derzeit unbebauten Gebiete liegt ein Antrag vor für einen Bauplatz vor. Das Planungsgebiet grenzt direkt an die bestehende Bebauung an und ist eine sinnvolle Ergänzung für eine Ortsrandbebauung bzw. Ortsrandabrundung.

**Diese Satzung ersetzt keine Baugenehmigung bzw. bildet die Grundlage für Genehmigungsfreistellungen.**

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es wird Dörfliches Wohngebiet MDW ausgewiesen.

Maximale Wandhöhe = 7,00 m

Maximale Firsthöhe = 10,50 m

Geschossigkeit = II+D

Es gilt die offene Bauweise. Es ist ein Einzelhaus mit max. drei Wohneinheiten oder ein Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten zulässig.

## 5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt von Norden über die bestehende Straße Am Sportplatz kommend von der Hesselhoher Straße.

## 6. Grünordnung

Die Randbereiche sind wie folgt einzugrünen:

### *Eingrünung private Grünfläche*

Es sind entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze alle 10 bis 15 m ein gebietsheimischer, standortgerechter Baum und auf mind. 60 % der Länge zweireihige Strauchpflanzungen, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m, zu pflanzen und dauerhaft als freiwachsende Pflanzung zu erhalten. Siehe Artenliste im Anhang. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

## 7. Dachformen

Als Dachformen sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) erlaubt bei einer Dachneigung von 22°-45°. Dachaufbauten sind nur für Sattel- oder Walmdächer ab einer Dachneigung von 38° als Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Firstlänge nicht überschreiten. Sämtliche Gauben eines Gebäudes haben eine einheitliche Form aufzuweisen. Dachöffnungen sind nur als Liegefenster oder Firstverglasung zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Dachform der Garagen ist frei. Bei einem Flachdach bei den Garagen wird festgelegt, dass dies zulässig ist, unter der Voraussetzung der Dachbegrünung.

## 8. Geländegestaltung

Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bspw. Aushubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann. Auf den ortsrandsseitigen Grundstücken muss das Gelände an der Grundstücksgrenze zum Ortsrand das ursprüngliche Gelände erreicht haben. Geländeabgrabungen dürfen nur bis maximal auf Höhe der nächstgelegenen Straßenoberkante erfolgen und nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den zur Straße nächstgelegenen Wohngebäudeseiten. Stützmauern werden bis 1,00 m Höhe zugelassen.

## 9. Grundwasserschutz

Sämtliche Bodenbefestigungen – auch Stellplatzflächen – sind in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen. Das auf Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen. Hausdrainagen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

## 10. Hinweise

### Grenzabstände

Es sind die erforderlichen Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen gem. Art. 48 AGBGB einzuhalten.

### Immissionsschutz

Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) hingewiesen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch von 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen.

### Bodendenkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG .

### Regenwasserbehandlung

Sollte eine Versickerung auf dem Baugrundstück auf Grund der Geologie und evtl. niedriger Grundwasserstände nicht möglich sein, kann ggf. in den in der Nähe vorbeiführenden Gießgraben eingeleitet werden.

Neuburg an der Donau, - 6. 10. 22  
Stadt Neuburg a.d. Donau

  
Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

