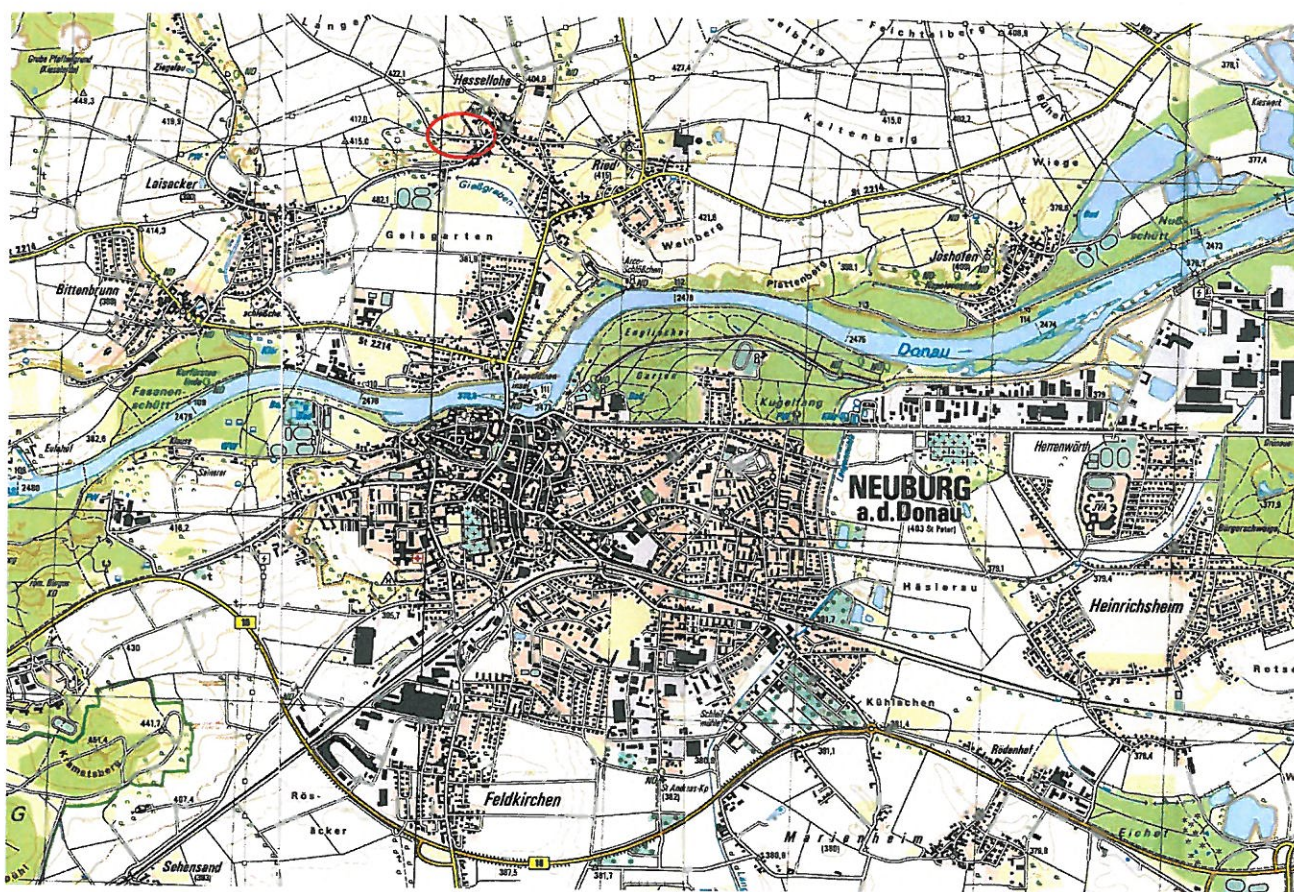


# Bebauungs- und Grünordnungsplan



## Nr. 8-13 „Bullbug“

### Begründung



Planung: Stadt Neuburg a.d. Donau

Stadtbauamt

Petra Heckl  
(M.Sc. Geographie)

21.01.2016

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b> .....	<b>SEITE</b>
1. Planungsgrundlagen .....	3
2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet.....	3
2.1 Lage und Größe des Planungsgebiets.....	3
2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
2.3 Topographische Gegebenheiten.....	4
2.4 Bestehende Nutzung des Planungsgebietes .....	5
2.5 Biotopschutz.....	5
2.6 Bau- und Bodendenkmäler .....	5
2.7 Altlasten.....	5
3. Erschließung .....	6
4. Planungsziel .....	6
5. Inhalt des Bebauungsplans.....	6
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	6
5.3 Dachformen.....	7
6. Grünordnung .....	7

---

# 1. Planungsgrundlagen

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 15.04.2015 beschlossen zur Absicherung der Bebauung hinsichtlich Art und Maß der Bebauung einen Bebauungsplan für den Straßenzug Bullbug (Hs. Nrn. 3-16) aufzustellen.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 16.09.2015 wurde die Erweiterung des Geltungsbereichs um die Fl. Nr. 12 Gemarkung Ried (Hs. Nr. 1) sowie die vollständige Aufnahme der Fl. Nr. 15 in den Geltungsbereich beschlossen.

Das Gebiet wird zum Großteil als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO – sowie eine Teilfläche als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist weitestgehend aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan entwickelt.

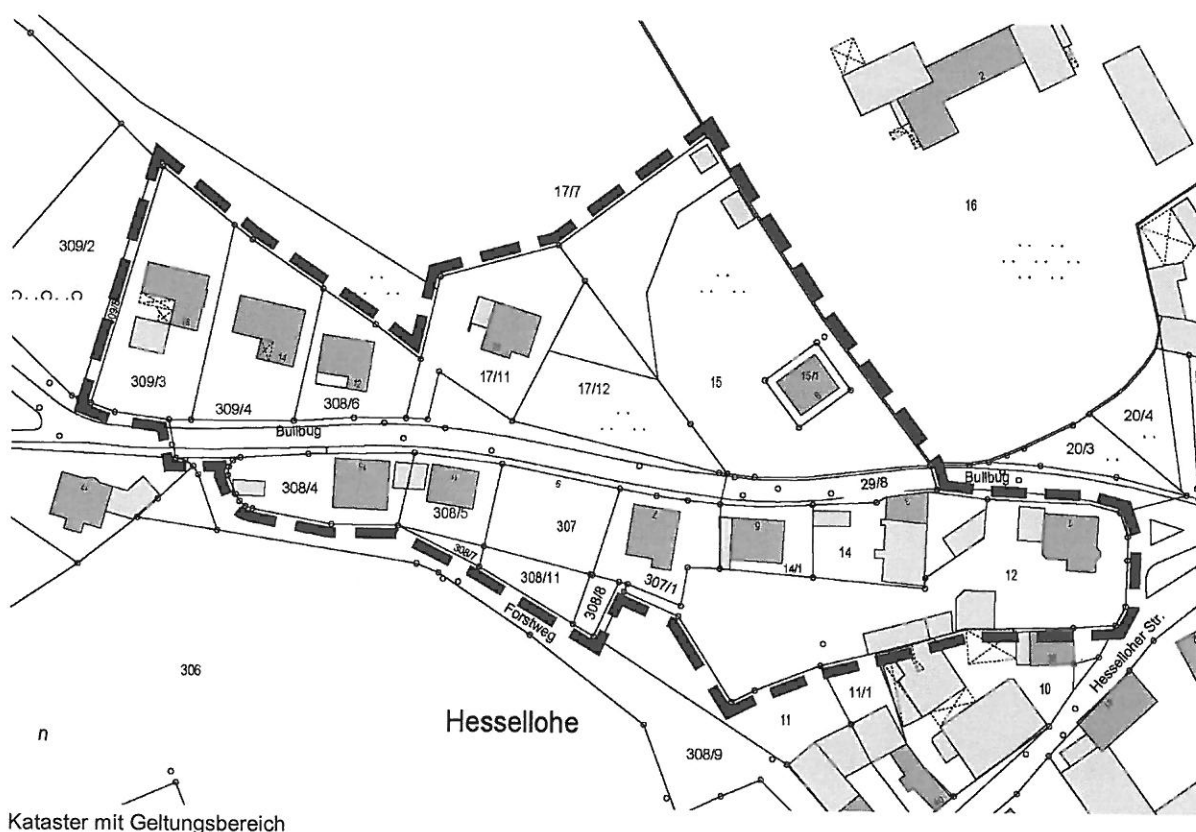
Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Bereich des Geltungsbereichs und aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung östlich des Planungsgebietes wird der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

## 2. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet

### 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Hessellohe, der nördlich der Donau sowie der Kernstadt liegt. Östlich des Geltungsbereichs schließt Wohnbebauung an, im Süden, Westen und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südwestlich grenzt zudem der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung 8-09 an.

Das Planungsgebiet besitzt eine Fläche von ca. 1,58 ha und umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Ried ganz oder teilweise: 12, 14, 14/1, 15, 15/1, 17/11, 17/12, 29/8 (Tfl.), 307, 307/1, 308 (Tfl.), 308/4, 308/5, 308/6, 308/7, 308/8, 308/11, 309/3, 309/4.



## 2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

**Regionalplan:** Das Planungsgebiet befindet sich gemäß dem Regionalplan der Planungsregion 10 im Naturpark Altmühltal.

**Flächennutzungsplan (FNP):** Das geplante Baugebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neuburg a. d. Donau größtenteils als Wohnbaufläche sowie teilweise als Gemischte Baufläche beziehungsweise als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wurde weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (ausgenommen der Grünflächen). Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

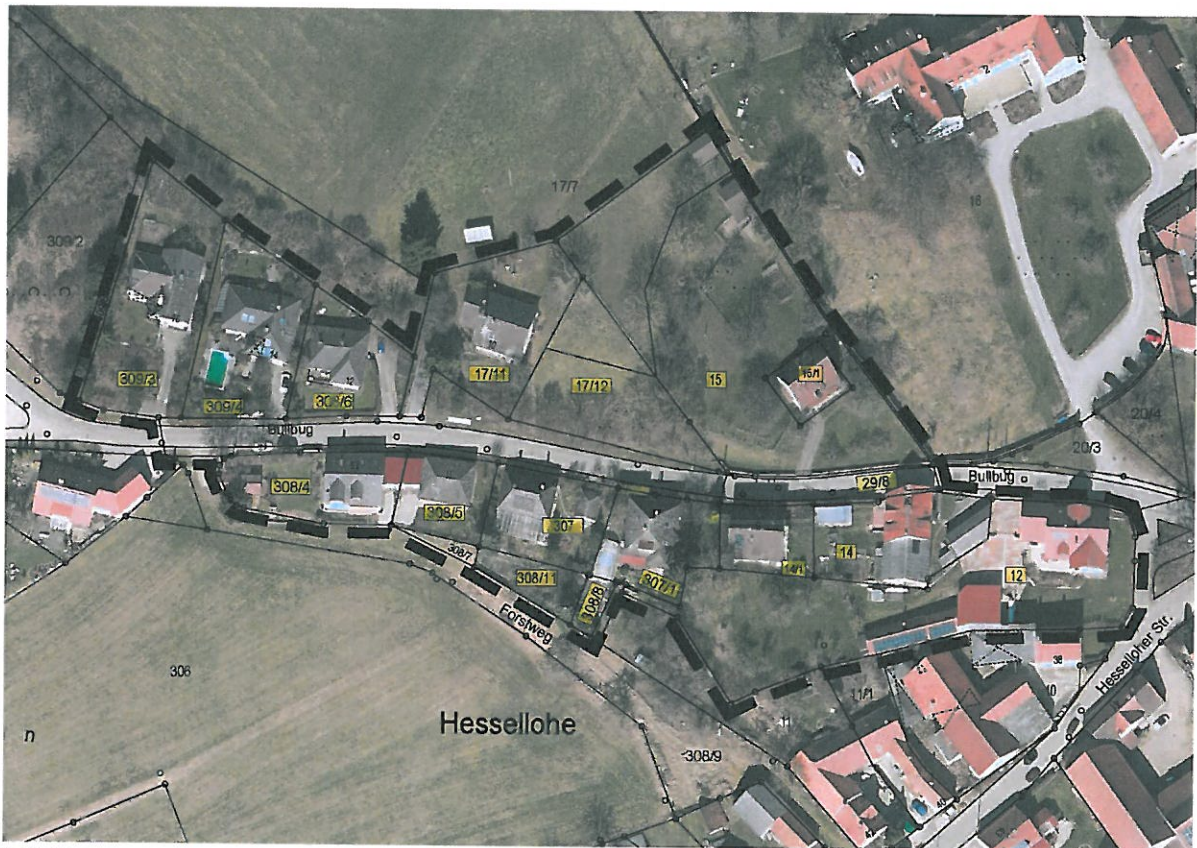
## 2.3 Topographische Gegebenheiten

Das Planungsgebiet weist ein Gefälle von ca. 410 m ü. NN im Nordwesten auf ca. 390 m ü. NN im Südosten auf.

Zur Sicherung des bestehenden Geländeverlaufs werden im Bebauungsplan Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb des Geltungsbereichs als unzulässig festgesetzt.

## 2.4 Bestehende Nutzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet ist bereits voll erschlossen und mit Einzelhäusern bebaut. Darüber hinaus ist das Gebiet geprägt von Grünbeständen innerhalb der Grundstücksflächen sowie im öffentlichen Raum.



Luftbild

## 2.5 Biotopschutz

Im nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches befindet sich eine kleine Teilfläche des amtlich kartierten Biotops Nr. 7233-1070-001 (Hecken und magere Altgrasfluren bei Hessellohe und Neuburg). Im Osten des Geltungsbereiches sowie daran angrenzend befindet sich das Biotop Nr. 7233-1067-002 (Streuobstwiesen und artenreiche Extensivwiesen bei Hessellohe), das sich innerhalb privater Grundstücke befindet. Die Biotope werden von der Planung nicht berührt.

## 2.6 Bau- und Bodendenkmäler

Nach den neuesten Erfassungen des Landesamtes für Denkmalpflege liegen innerhalb des Baugebietes keine Bau- oder Bodendenkmäler. An das Planungsgebiet grenzt jedoch nordöstlich das Baudenkmal D-1-85-149-269 Bullbug 2 (Schlosspark, Hofgarten, Schlossgarten) an. Die Blickbeziehungen zu diesem Baudenkmal werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

## 2.7 Altlasten

Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten bekannt.

### **3. Erschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Straße Bullbug. Um ein vermehrtes Parken im Straßenraum zu vermeiden sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Der Stauraum vor der Garage wird dabei angerechnet.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neuburg. Die Bauparzellen sind sowohl an den bestehenden Schmutzwasser- als auch an den bestehenden Regenwasserkanal angebunden.

### **4. Planungsziel**

Ziel der Planung ist es, Rechtssicherheit zu schaffen in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ergeben sich an der Ostseite der Gebäude je nach Gefälle innerhalb der Bauparzellen hohe Wandhöhen. Durch die getroffenen Festsetzungen zu den Wand- und Firsthöhen sollen Gebäude mit größeren Höhen als die Bestandsgebäude ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzungen zu den Höhen, zu den Dachformen und Dachneigungen, zu der Firstrichtung sowie zu den Baufeldern soll eine Homogenisierung der Gesamtstruktur angestrebt und eine möglichst einheitliche Gestaltung der Gebäudeansichten erzielt werden.

### **5. Inhalt des Bebauungsplans**

Das Planungsgebiet umfasst 13 Bauparzellen, auf denen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser gebaut werden dürfen. Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO – sowie eine Teilfläche als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Die zulässigen Wand- und Firsthöhen wurden infolge einer Vermessung der bestehenden Bebauung bestimmt, wobei sich die nun gewählten Werte für die Wandhöhen an den höchsten bestehenden Gebäuden im Planungsgebiet orientieren, die festgesetzten Werte für die Firsthöhen liegen unter den maximalen Höhen der Bestandsgebäude. Die zulässigen Wand- und Firsthöhen liegen zwar teils auch deutlich über den Höhen bestehender Gebäude, sie tragen jedoch einer flächensparenden Bauweise Rechnung.

Nördlich der Straße „Bullbug“ ist eine maximale Wandhöhe von 6,60 m (= Oberkante natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) und eine maximale Firsthöhe von 9,60 m über der Oberkante des natürlichen Geländes zulässig, gemessen an der südöstlichen Ecke der Gebäude.

Südlich der Straße „Bullbug“ ist die maximale Wandhöhe auf 5,60 m (= Oberkante Gehweg bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) und die maximale Firsthöhe auf 8,60 m über der Oberkante des Gehweges festgesetzt, gemessen an der nordwestlichen Ecke der Gebäude. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss ist an der nordwestlichen Ecke des Gebäudes mit max. – 0,35 m unter der Oberkante des Gehwegs auszurichten.

Bei der Bebauung durch Doppelhäuser gelten die genannten Festsetzungen zu den Wand- und Firsthöhen jeweils für beide Doppelhaushälften.

Im Gebiet „Bullbug“ ist die offene Bauweise festgesetzt.

Um die Ausmaße der Baukörper zu begrenzen wurden für alle Bauparzellen einzelne Baufelder für die Hauptgebäude dargestellt. Im Sinne einer homogenen Bebauung wurden diese für die Bauparzellen einheitlich groß bemessen, wobei die Maße für das Baufeld für die südlich der Straße Bullbug gelegenen Grundstücke auf 15 m x 14 m (Breite x Tiefe) begrenzt wurden und für die nördlich der Straße gelegenen Grundstücke aufgrund der größeren Grundstücksflächen auf 16 m x 14 m (Breite x Tiefe).

Es ergibt sich daraus nördlich der Straße Bullbug eine maximale Grundfläche für die Hauptgebäude von 224 m<sup>2</sup> und südlich der Straße von 210 m<sup>2</sup>. Die maximale Grundfläche für Hauptgebäude kann nicht ausgenutzt werden, wenn die Baufelder aufgrund der nach BayBO erforderlichen Abstandsflächen kleiner bemessen sind.

Für die Fl. Nr. 15/1, die innerhalb der Fl. Nr. 15 liegt, wurde die überbaubare Fläche gemäß der Baugrenze, die der gesamten Flurstücksgröße entspricht, festgelegt.

Der Bestand der Hauptgebäude wurde dabei vollständig in die Baugrenzen integriert, sofern die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten wurden.

### 5.3 Dachformen

Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- sowie Walmdächer zugelassen, um ein Einfügen der Neubebauung in die bestehende Bebauung zu erreichen. Die Dächer sind bei der Bauweise E+D sowie U+E+D mit einer Dachneigung von 32°-40° zu errichten, bei der Bauweise E+I mit einer Dachneigung von 20°-25°.

## 6. Grünordnung

Zur Sicherung der Durchgrünung des Gebietes wurden im öffentlichen Raum und auf den privaten Grundstücken entsprechende Festsetzungen getroffen.

Entlang der Straße wurde eine öffentliche Grünfläche als Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Zur Sicherung der Durchgrünung des Gebietes ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Dabei ist der vorhandene Baumbestand des jeweiligen Baugrundstücks zu berücksichtigen. Offensichtlich in der Vitalität stark geminderte Bäume werden nicht angerechnet.

**Neuburg an der Donau, den 17.03.2016**

**Stadt Neuburg an der Donau**

  
**Dr. Gmehling**

**Oberbürgermeister**



