



# Stadt Neuburg an der Donau



Übersichtslageplan Bergen

Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung  
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Eubelgasse Ried“

Nr. 8 - 12

B e g r ü n d u n g

<b>I n h a l t</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Lage</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
	<b>4.1 Anlass zur Planung</b>	<b>3</b>
	<b>4.2 Plangrundlagen</b>	<b>3</b>
	<b>4.3 Grundzüge der Planung</b>	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>Ökologische Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>4</b>

## 1. Verfahren

Im Dezember 2007 wurde durch den Stadtrat beschlossen, für das Grundstück Eubelgasse 3, Fl.Nr. 37 der Gemarkung Ried eine Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ried: Fl.Nrn. 36, 36/4, 37, 38, 56/1 und 56.

## 3. Lage

Das überplante Grundstück liegt am nordöstlichen Ortsrand von Hessellohe in der Eubelgasse 3, einer wenig befahrenen Einbahnstraße. Zur freien Landschaft hin steigt das Grundstück vor allem im rückwärtigen Bereich um mehrere Meter an.

## 4. Ziele und Zweck der Planung

### 4.1 Anlass zur Planung

Auf Antrag des Grundstückseigentümers zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Eubelgasse 3, Fl.Nr. 37 der Gemarkung Ried, hat das Stadtbauamt eine Prüfung der Bauvoranfrage vorgenommen. Dabei wurde geprüft, ob das Grundstück einer Bebauung in zweiter Reihe zugeführt werden kann. Im Rahmen der Bauvoranfrage überstieg das Vorhaben die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche um ca. 10 bis 12 m nach Nordosten.

Zur Regelung der städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die anschließenden Grundstücke hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 11.12.2007, auf Empfehlung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses, die Aufstellung einer Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 36 bis 56 der Gemarkung Ried beschlossen.

### 4.2 Plangrundlagen

Flächennutzungsplan: Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück Fl.Nr. 37 im vorderen, zur Erschließungsstraße hin gerichteten Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der rückwärtige Teil des Grundstücks, in dem das Vorhaben geplant ist, liegt im Bereich der Ortsrandeingrünung. Durch die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung wird die vorgesehene Fläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile miteinbezogen.

Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und die vorliegende Planung die Darstellungen im Flächennutzungsplan nur geringfügig überschreitet, ist eine Änderung nicht erforderlich.

### 4.3 Grundzüge der Planung

Die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung sieht eine Abrundung zwischen dem nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstück und den nordöstlich anschließenden Wohnbaugrundstücken vor.

Dabei wird das Grundstück in der Eubelgasse mit der Fl.Nr. 37 einer Bebauung in zweiter Reihe zugeführt. Der geplante Gebäudekörper soll sich in das natürliche Geländeneiveau, das nach Norden um mehrere Meter ansteigt, einfügen.

Die Satzung sieht die Ausweisung eines Mischgebietes entsprechend den angrenzenden, im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen vor. Des Weiteren wird die maximale Firsthöhe des Hauptgebäudekörpers wie auch eine Dachneigung von 28° bis 38° festgesetzt.

Um eine übermäßige Ausdehnung in die freie Landschaft zu vermeiden, ist in der Satzung eine nördliche Baugrenze im Abstand von 4,0 m zur Grundstücksgrenze dargestellt. Zudem soll das natürliche Geländeneiveau weitestgehend erhalten bleiben.

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 der Bayer. Bauordnung anzuwenden. Die Garagen und Stellplätze richten sich entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Neuburg.

## 5. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Nach Rückbau des bestehenden Stadels und Erstellung des geplanten Bauvorhabens kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung um ca. 5 m<sup>2</sup>. Da sich somit der Grad der Versiegelung durch die vorliegende Planung nicht maßgeblich verändert, kann auf ökologische Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

Grundflächenberechnung:

Geplantes Bauvorhaben:	ca. 120,00 m <sup>2</sup>
Rückbau Stadel:	ca. 115,00 m <sup>2</sup>

Neuburg an der Donau, 02.07. 2008

Stadt Neuburg an der Donau

  
Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

