



## Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 8-13

M 1 : 1.000

### Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 8 - 13

#### „Bullbug“

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. 798), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. 2012 S. 366), 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 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), folgende Satzung:

#### Festsetzungen:

##### 1. Grenzen

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans

##### 2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

##### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **Maximale Grundfläche (GR) für Hauptgebäude**  
Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen (GR) sind Höchstgrenzen. Die maximale Grundfläche für Hauptgebäude kann nicht ausgenutzt werden, wenn die Baufelder aufgrund der nach BayBO erforderlichen Abstandsflächen kleiner bemessen sind.
- 3.2 **Maximale Wandhöhe**  
**Nördlich der Straße Bullbug: WH<sub>max</sub> 6,60 m**  
(= Oberkante natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der südöstlichen Ecke des Gebäudes)  
**Südlich der Straße Bullbug: WH<sub>max</sub> 5,60 m**  
(= Oberkante Gehweg bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss max. - 0,35 m unter Oberkante Gehweg (jeweils gemessen an der nordwestlichen Ecke des Gebäudes)  
Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern ist die maximale Wandhöhe bei beiden Doppelhaushälften einzuhalten.
- 3.3 **Maximale Firsthöhe**  
**Nördlich der Straße Bullbug: FH<sub>max</sub> 9,60 m** über Oberkante natürliches Gelände (gemessen an der südöstlichen Ecke des Gebäudes)  
**Südlich der Straße Bullbug: FH<sub>max</sub> 8,60 m** über Oberkante Gehweg, Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss max. - 0,35 m unter Oberkante Gehweg (jeweils gemessen an der nordwestlichen Ecke des Gebäudes)  
Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern ist die maximale Firsthöhe bei beiden Doppelhaushälften einzuhalten.

##### 4. Bauweisen, -grenzen

- 4.1 **Offene Bauweise**  
Es gelten die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO).
- 4.2 **Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
- 4.3 **Baugrenze**  
Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Baugrenze ist der maximalen Grundfläche (GR) für Hauptgebäude übergeordnet. Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

##### 5. Verkehrsflächen

- 5.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

##### 6. Grünflächen

- 6.1 Öffentliche Grünflächen
- 6.2 Private Grünflächen

##### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 7.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.2 Baum zu erhalten
- 7.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier Biotop mit Nummer

##### 8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

##### 9. Dächer

- 9.1 **Dachformen**  
Als Dachformen sind **Sattel- (SD) und Walmdächer (WD)** zulässig.
- 9.2 **Zulässige Dachneigung**  
SD, WD **E+D, U+E+D 32°-40°**  
SD, WD **E+I 20°-25°**
- 9.3 **Dachaufbauten**  
**Dachaufbauten** sind nur für Sattel- und Walmdächer ab einer Dachneigung von 32° als Schiepp- 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.  
**Dacheinschnitte** sind unzulässig.
- 9.4 **Zulässige Haupt-Firstrichtung**

##### 10. Einfriedungen

- 10.1 **Straßenseitige Einfriedungen** dürfen eine Gesamthöhe von **1,20 m**. Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen **1,60 m** nicht überschreiten.

##### 11. Anzahl der Wohneinheiten

- 11.1 Je **Einzelhaus** sind **zwei Wohneinheiten** zulässig, je **Doppelhaushälfte** ist eine **Wohneinheit** zulässig.

##### 12. Garagen und Stellplätze

- 12.1 Auf allen Baugrundstücken sind je **Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze** zu errichten. Stauräume vor den Garagen werden dabei angerechnet.

##### 13. Geländeoberfläche

- 13.1 **Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen sind untersagt.**

##### 14. Grünordnerische Maßnahmen

- 14.1 Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist auf dem Grundstück mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

##### 15. Grundwasserschutz

- 15.1 **Sämtliche Bodenbefestigungen** – auch Stellplatzflächen – sind in **sickerfähiger Ausführung** (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen.
- 15.2 Das auf **Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser** ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu **versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen**.
- 15.3 Das **Oberflächenwasser** von befestigten Hof- und Fahrflächen ist **breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern**.

#### Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Großen Kreisstadt Neuburg a.d. Donau in Kraft.

Neuburg a.d. Donau, 17.03.16  
Stadt Neuburg a.d. Donau

Dr. Gmeuling  
Oberbürgermeister



#### VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8-13 „Bullbug“ im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB:

- 1) Aufstellungsbeschluss:  
am:.....10.06.2015.....Nr.:.....91/2015.....
- 1a) Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB im Amtsblatt:  
vom:.....24.06.2015.....Nr.:.....21.....
- 2) Anhörung für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB:  
vom:.....25.06.2015.....bis:.....10.07.2015.....
- 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:.....25.06.2015.....bis:.....10.07.2015.....
- 2b) Bekanntmachung im Amtsblatt:  
vom:.....24.06.2015.....Nr.:.....21.....
- 3a) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
vom:.....15.10.2015.....bis:.....17.11.2015.....
- 3a) Bekanntmachung im Amtsblatt:  
am:.....07.10.2015.....Nr.:.....35.....
- 3b) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:  
vom:.....11.02.2016.....bis:.....26.02.2016.....
- 3b) Bekanntmachung im Amtsblatt:  
am:.....03.02.2016.....Nr.:.....4.....
- 4) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:  
am:.....16.03.2016.....Nr.:.....37/2016.....
- 5) Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:  
vom:.....23.03.2016.....Nr.:.....11.....

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, 17.03.2016  
Stadt Neuburg an der Donau

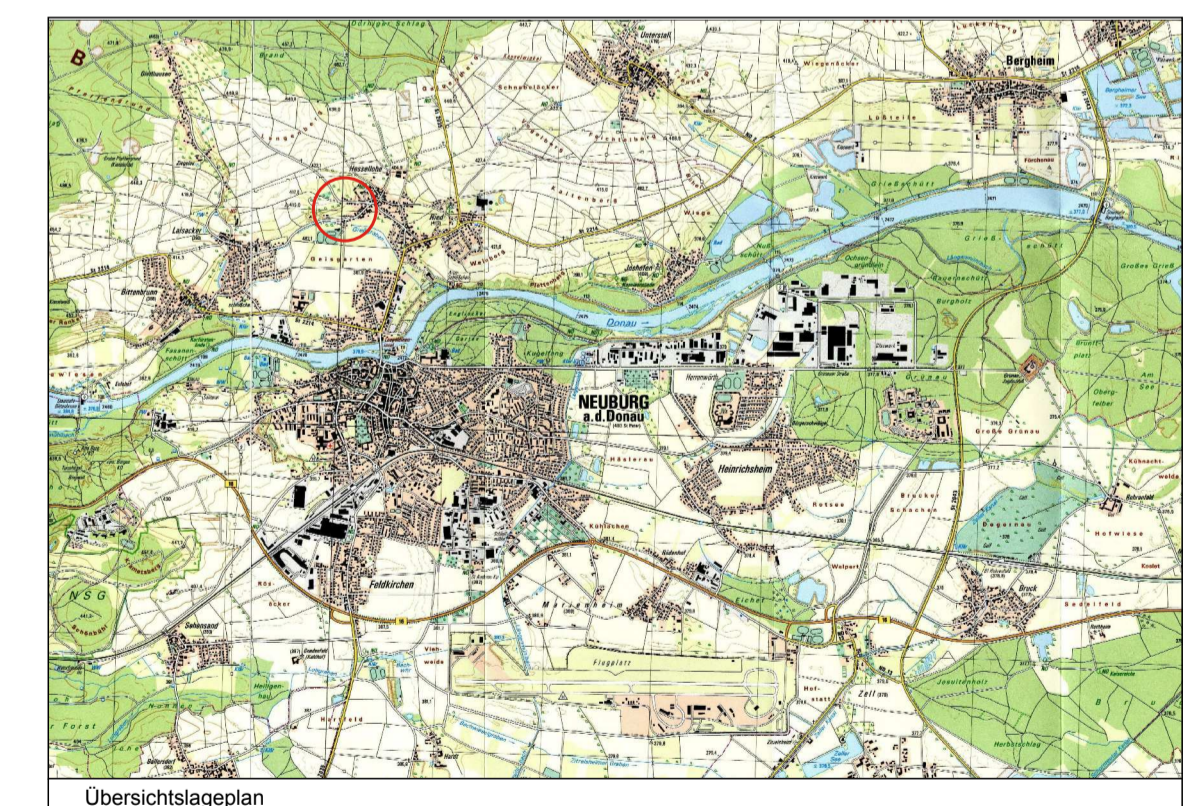
Dr. Gmeuling  
Oberbürgermeister



Siegel

# Stadt Neuburg an der Donau

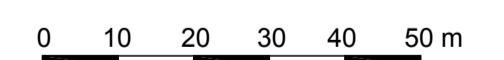
## Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 8-13 "Bullbug"



Übersichtslageplan

Originalmaßstab : 1 : 1.000

Kartengrundlage : Digitale Flurkarte



#### Stadtbauamt Neuburg an der Donau

Bearbeitet:	06/2015	Heckl
Gezeichnet:	06/2015	Heckl/Schießler
Geprüft:	06/2015	Heckl
Geändert:	09/2015	Heckl/Schiele
Geändert:	01/2016	Heckl/Hoffmann

P. Heckl  
Petra Heckl  
M. Sc. Geographie

Neuburg an der Donau, 21.01.2016