

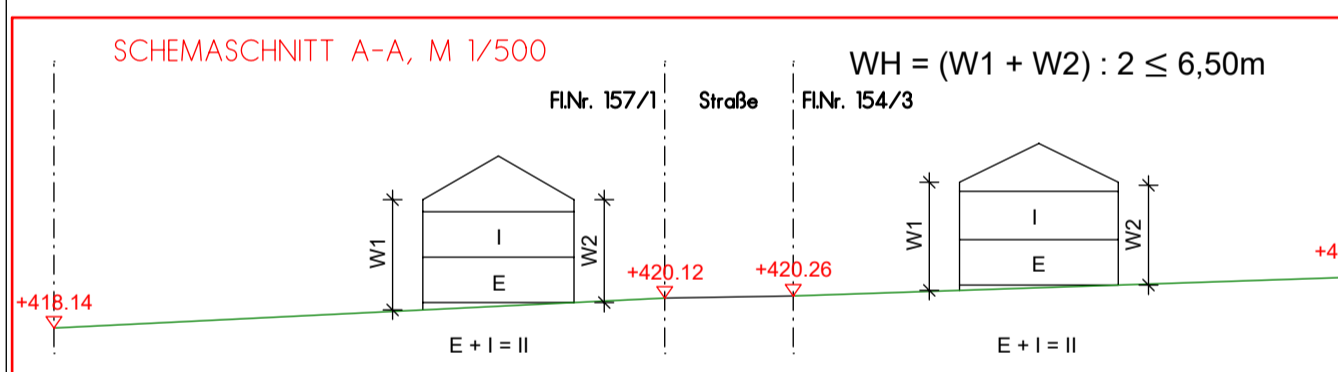


## Bebauungsplan Nr. 2-05 "Am östlichen Dorfeingang"

Die Große Kreisstadt Neuburg an der Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 sowie § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.09.2007 (GVBl. S. 388, BayRS 2032-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.12.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planshalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1922), folgende Satzung:

### A. Festsetzungen

- Grenzen**
  - 11 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
  - 12 Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung
  - 13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Art der baulichen Nutzung**
  - 21 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Grundflächenzahl
  - 3.2 Geschossflächenzahl
  - 3.3 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
  - 3.4 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
  - 3.5 Wandhöhe (Scheitelpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachstuhl)  
Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.  
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte bezogen auf das natürliche Gelände zu messen.



- Bauweise, -linien, -grenzen**
  - 4.1 Baugrenze
  - 4.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Gebäudegestaltung**
  - 5.1 Als Dachformen sind für Haupt-, Nebengebäude und Garagen ausschließlich Satteldächer und Walmdächer erlaubt.
  - 5.2 Für die Dacheindeckung sind kleinformige Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden.
  - 5.3 Dachneigung
- Verkehrs- und Erschließungsflächen**
  - 6.1 Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie
  - 6.2 Sichtdreieck
  - 6.3 Umformstation
- Grünordnung**
  - 7.1 öffentliche Grünfläche
  - 7.2 private Grünfläche
  - 7.3 anzupflanzende Bäume

### B. Hinweise/ Darstellungen

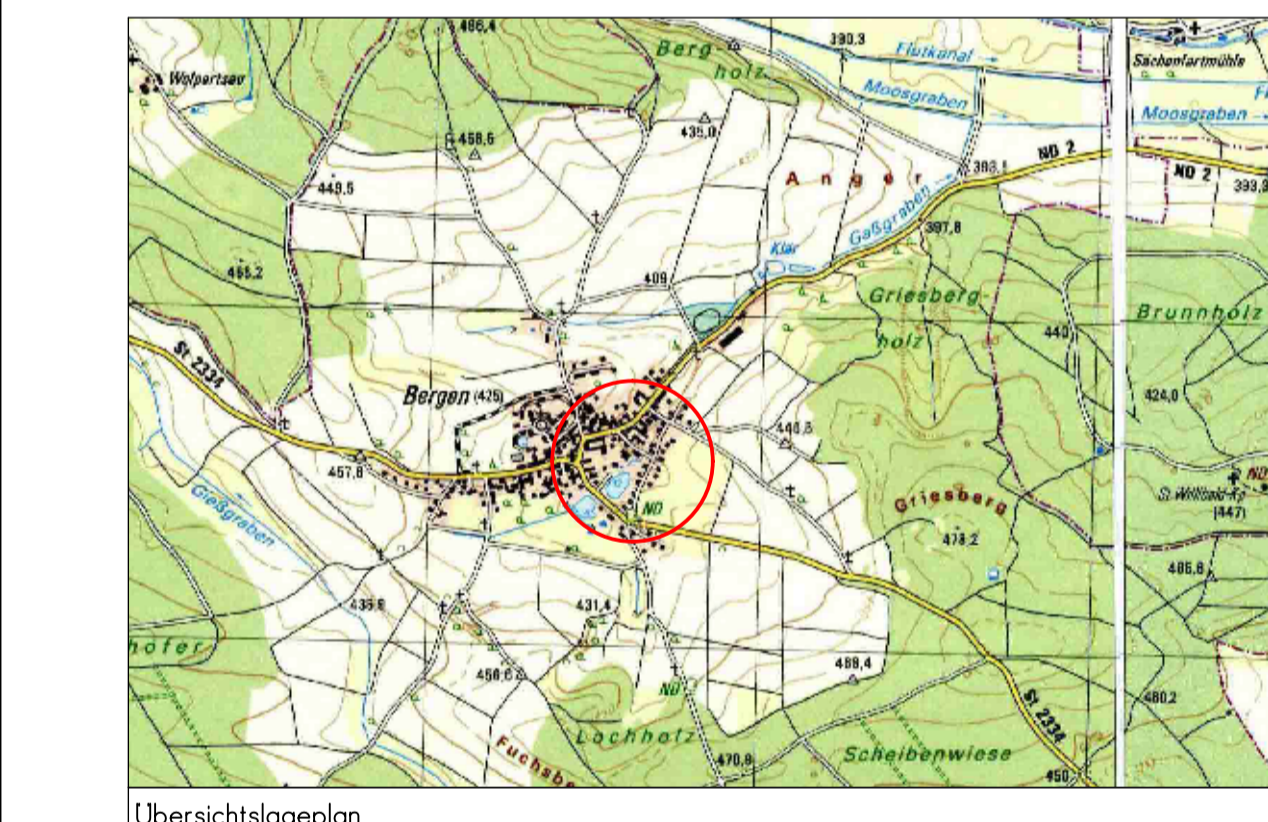
- 8.1 Wasserflächen mit Insel
  - 8.2 Abstand zur Staatsstraße, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist
- Vorhandene Bebauung (bestehendes Wohn-/Nebengebäude)  
 Flurstücksgrenze  
 Flurstücknummer  
 Nutzungsschablone

- Hangwasser:**  
Durch Hangwasserabfluss kann es zu Überflutungen kommen. Tiefliegende Gebäudeteile und Öffnungen sind entsprechend zu schützen. Der Hangwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke und Dritter verlagert werden.
- Bodendenkmalpflege:**  
Erwarte Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG. Das Grabungsbüro 86672, Thierhaupten, Klosterberg 8 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist umgehend zu informieren. (Tel.: 08271/815758)
- Bauverbot:**  
Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot. Innerhalb der Anbauverbotszone von 20,0m bzw. 12,0m zur Staatsstraße dürfen keine Gebäude errichtet werden.
- Emissionen und Lärmschutz:**  
Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bausträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
- Erschließung:**  
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2334, Abschnitt 130, Station 0,000 bis 0,020 sind nicht zulässig.
- Landwirtschaft:**  
Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wege darf durch die geplante Änderung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss - sofern erntebedingt erforderlich - zu jeder Tages- und Nachtzeit unangestört möglich sein. Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzungen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut "Ausführungsgesetz zum bürgerlichen Gesetzbuch" (AG-BGB), Art. 48, eingehalten werden. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind. Die Bauver, Erwerber und Bewohner der sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind auf ihre Duldungspflicht bzgl. landwirtschaftlichen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Bearbeitung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen hinzuweisen. Auch Emissionen durch Erntearbeiten zu den Zeiten nach 22.00 Uhr oder vor 06.00 Uhr und an Sonn- & Feiertagen sind zu dulden.

### C. Verfahrensvermerke

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-05 "Am östlichen Dorfeingang" im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- Änderungsbeschluss:  
am 12.07.2023 Nr. 91/2023
  - Bekanntmachung im Amtsblatt nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB  
am 25.09.2024 Nr. 30
  - Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
vom 26.09.2024 bis 18.10.2024
  - Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
vom 26.09.2024 bis 18.10.2024
  - Bekanntmachung im Amtsblatt nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB  
am 25.09.2024 Nr. 30
  - Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
vom 05.12.2024 bis 17.01.2025
  - Bekanntmachung im Amtsblatt  
am 27.11.2024 Nr. \_\_\_\_\_
  - Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:  
am \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_
  - Ausfertigung:  
Neuburg an der Donau, \_\_\_\_\_  
Stadt Neuburg an der Donau, \_\_\_\_\_
- Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister Siegel
- Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt  
vom \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_
  - Der Bebauungsplan ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, §§ 214, 214 Abs. 2a sowie 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.  
Neuburg an der Donau, \_\_\_\_\_  
Stadt Neuburg an der Donau, \_\_\_\_\_
- Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister Siegel

Nr.	Änderung in ...	RV seit:
2-05		14.11.1975
2-05.1	Planzeichnung/Satzung komplett	01.02.1984
2-05.2	Planzeichnung/Satzung komplett	



Originalmaßstab: 1:1000  
 Kartengrundlage: Digitale Flurkarte  
 Stand: 07.11.2024

ARCHITEKTURBÜRO BOHM  
 Architekten | PartG mbB  
 Am Weidenberg 21, 85072 Eichstätt  
 Telefon: 08421 / 90 787-0  
 Mail: architektur@buehm.de | online@buehm.de  
 www.architektur@buehm.de

STADT NEUBURG AN DER DONAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 2-05 (2A)  
 "AM ÖSTL. DORFEINGANG"  
 IN BERGEN