

# Stadt Neuburg an der Donau

## 2.Änderung Bebauungsplan Nr. 2-05 „Am östlichen Dorfeingang“ in Bergen

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

#### **Entwurfsverfasser:**

Architekturbüro Böhm  
Architekten PartG mbB  
Am Weinberg 21  
85072 Eichstätt  
Tel. 08421/907670  
Fax. 08421/9076729

#### **1.0 Allgemeines**

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in den bezeichneten Gebieten.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenordnung einschl. Umliegung, für die Enteignung und Erschließung.

Die Aufstellung von Bauleitplänen wird von der Stadt Neuburg an der Donau in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 13 BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen und Planungsnotwendigkeiten (§ 30 BauGB).

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Landesentwicklungsprogramm Bayern, kommt einer nachhaltigen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und Wirtschaft besondere Bedeutung zu. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist dabei möglichst zu achten. Weiteres, für die vorliegende Planänderung maßgebliches Ziel des Landesentwicklungsprogramms ist es, durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, der Nachfrage nach einer Fläche für ein Wohngebiet Rechnung zu tragen.

## 1.1 Anlass zur 2.Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 2-05 „Am östlichen Dorfeingang“ in Bergen der Stadt Neuburg an der Donau wurde in der 1.Änderung am 05.05.1981 als Satzung beschlossen.

Der Stadtrat Neuburg an der Donau hat am 28.02.2024 einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Planungskosten im Zusammenhang mit der Bauleitplanung für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-05 „Am östlichen Dorfeingang“ in der Stadt Neuburg an der Donau, vertreten durch den Oberbürgermeister Dr. Bernhard Gmehling, Karlsplatz A12, 86633 Neuburg und dem Vorhabensträger Herrn Alois Krämer, Am Heiliggrund 8, 86633 Neuburg a.d. Donau beschlossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll den Wünschen der Eigentümer der Flurnummern 154/2, 154/3, 154/4 und 154/5 nach Errichtung von 2-geschossigen Gebäuden Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB geändert, weil Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-05 – „Am östlichen Dorfeingang“ ist städtebaulich erforderlich, da aufgrund der Wohnraumknappheit und auch wegen sparsamen Flächenverbrauchs eine Nachverdichtung in bereits bestehenden Baugebieten als sinnvoll erscheint. Bisher war im Baugebiet auf den betreffenden Grundstücken nur eine eingeschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen zulässig. Durch die Erweiterung auf zweigeschossige Gebäude soll die Schaffung von weiterem Wohnraum und damit weiteren Wohneinheiten ermöglicht werden.

Die Stadt Neuburg a.d.Donau berücksichtigt durch die Planung weiterhin die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Jedoch muss auch die künftige Gestaltung der Dächer wegen der Anbringung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen berücksichtigt werden. Daher sollen künftig für die Dacheindeckung kleinformatige Dachziegel oder Dachsteine verwendet werden.

## 1.2 Folgende Änderungen wurden in der 2. Änderung beschlossen und in die Satzung eingearbeitet:

1.2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Änderungsbereich mit II festgesetzt.

1.2.2 Die Dachneigung wird mit 18°- 33° festgesetzt.

1.2.3 Die Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut) wird mit 6,50 m im Mittel zwischen der Wandhöhe W1 und Wandhöhe W2 (siehe Schemaschnitt) festgesetzt. 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.

1.2.4 Neben Satteldächern sind zusätzlich auch Walmdächer zulässig.

1.2.5 Die Grundflächenzahl wird von 0,3 auf 0,35 erhöht.

1.2.6 Das Sichtdreieck wurde den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

- 1.2.7 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.
- 1.2.8 Bodendenkmalpflege:  
Etwasige 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.
- 1.2.9 Bauverbot:  
Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot. Innerhalb der Anbauverbotszone von 20,0 m bzw. 12,0 m zur Staatsstraße dürfen keine Gebäude errichtet werden.
- 1.2.10 Emissionen und Lärmschutz:  
Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
- 1.2.11 Erschließung:  
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2334, Abschnitt 130, Station 0,000 bis 0,020 sind nicht zulässig.
- 1.2.12 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 uneingeschränkt 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 Bebauung, 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.

### 1.3 Sonstiges:

Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch das 2. Änderungsverfahren keinen zusätzlichen Bedarf.

„Die ursprünglichen Unterlagen (Begründung, Satzung, etc.) bleiben in ihrer Gültigkeit für die restlichen Grundstücksflächen des Bebauungsplanes erhalten.“

### 2.0 Beachtung der Belange des Naturschutzes:

Naturschutz, Anwendung der Eingriffsregelung, Ermittlung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen  
Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

Da sich der Umgriff des bisher genehmigten Bebauungsplanes nicht ändert, kann auf ökologische Ausgleichsflächen verzichtet werden.

Eichstätt, 26.11.2024

Neuburg, 26.11.2024  
Stadt Neuburg a.d. Donau

.....  
Josef Böhm, Architekt

.....  
OB Dr. Bernhard Gmehling

S:\OfficeRechner\Bebauungspläne\Neuburg\Krämer, Bergen\Schriftverkehr\Begründung\Begründung\_überarbeitet  
26.11.2024.docx