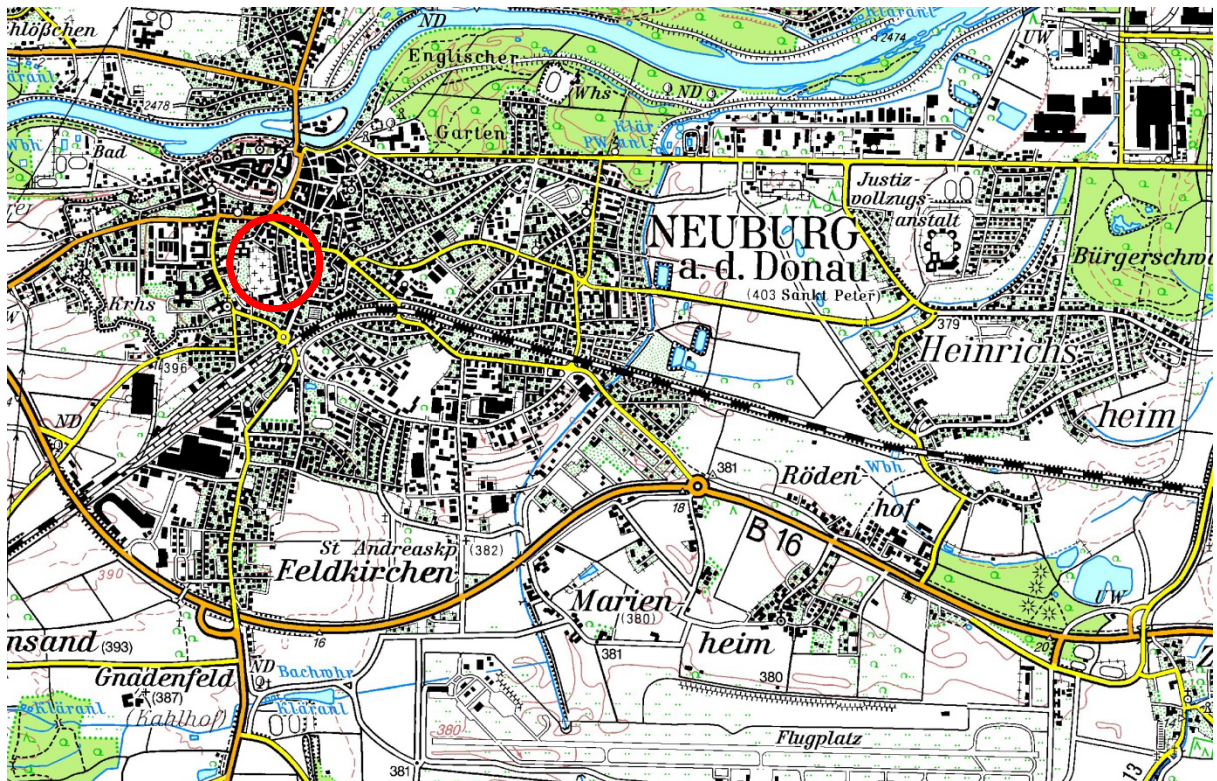


# Bebauungs- und Grünordnungsplan

## Nr. 1-74

### „Eybstraße“

## Begründung



**Stand: September 2021**

**Planung:**

Stadt Neuburg a.d. Donau  
David Riek (Landschaftsarchitekt)

**Begründung**

1. **Verfahren / Vorgeschichte**
2. **Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs**
3. **Vorgaben übergeordneter oder sonstiger zu berücksichtigender Planungen/  
Erfassungen**
4. **Ziel, Zweck und Inhalte der Planung**
5. **Erschließung**
6. **Grünordnung**
7. **Hinweise**

# Begründung

## 1. Verfahren / Vorgeschichte

An der Eybstraße soll ein neues Wohnungsbauprojekt der GeWo entstehen. Dazu ist es nötig, einen Bebauungsplan aufzustellen um die entsprechende Grundlage zu schaffen. Aufgrund der Größe und der Wiedernutzbarmachung von Flächen sind die Voraussetzungen für eine Bebauungsplan-Aufstellung im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach §13a BauGB gegeben.

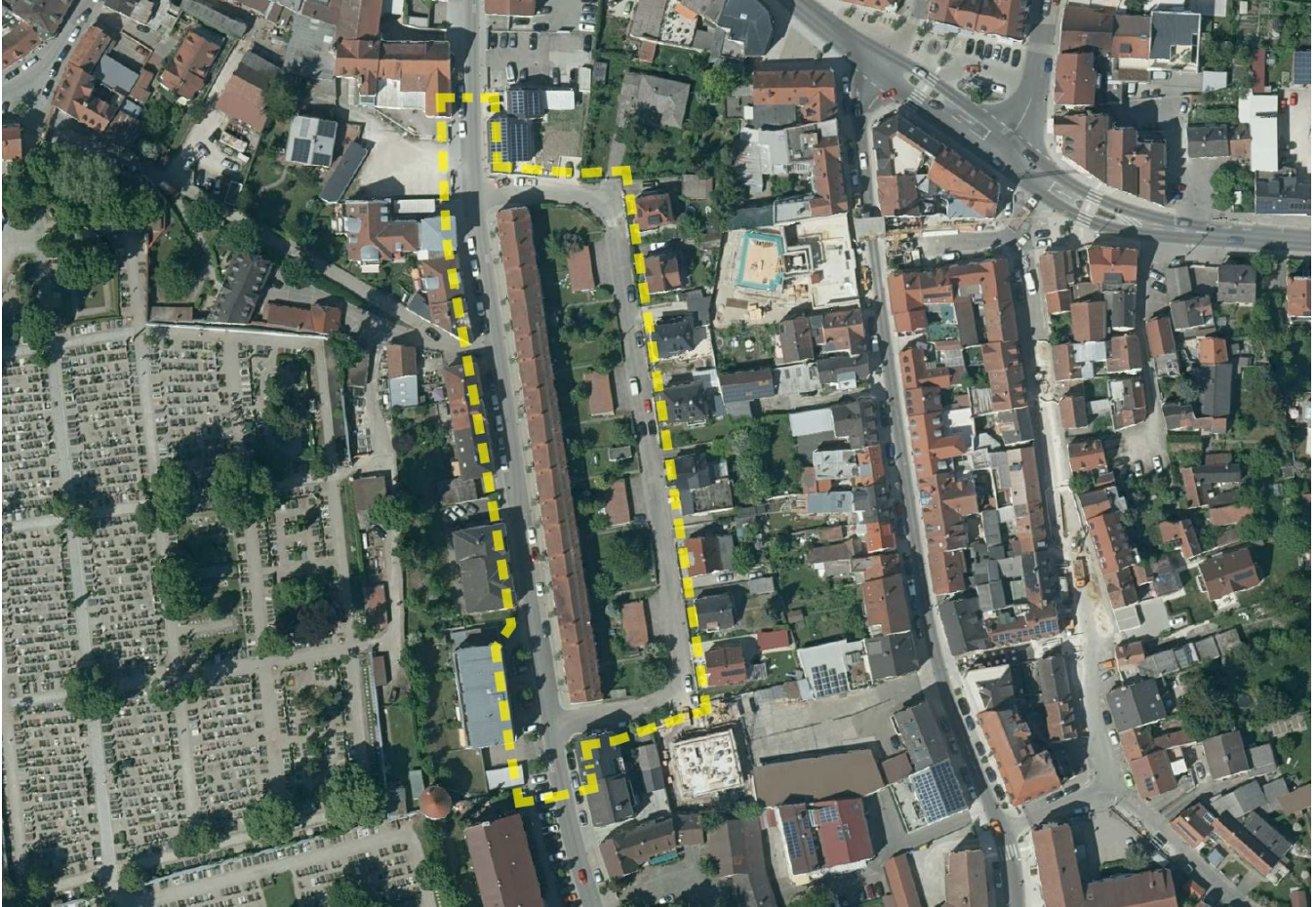
In seiner Sitzung am 03.02.2021 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschlossen einen Bebauungsplan mit entsprechendem Geltungsbereich aufzustellen.

In seiner Sitzung am 03.03.2021 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss dann die dieser Begründung zu Grunde liegende Planung gebilligt und die Verwaltung beauftragt, für die Bebauungsplanänderung die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen; sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzuholen.

In seiner Sitzung am 07.07.2021 des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses wurde die Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Die relevante Stellungnahme der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu vorhandenen Richtfunkverbindungen wurde in dieser Begründung unter Hinweise ergänzt.

## 2. Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs

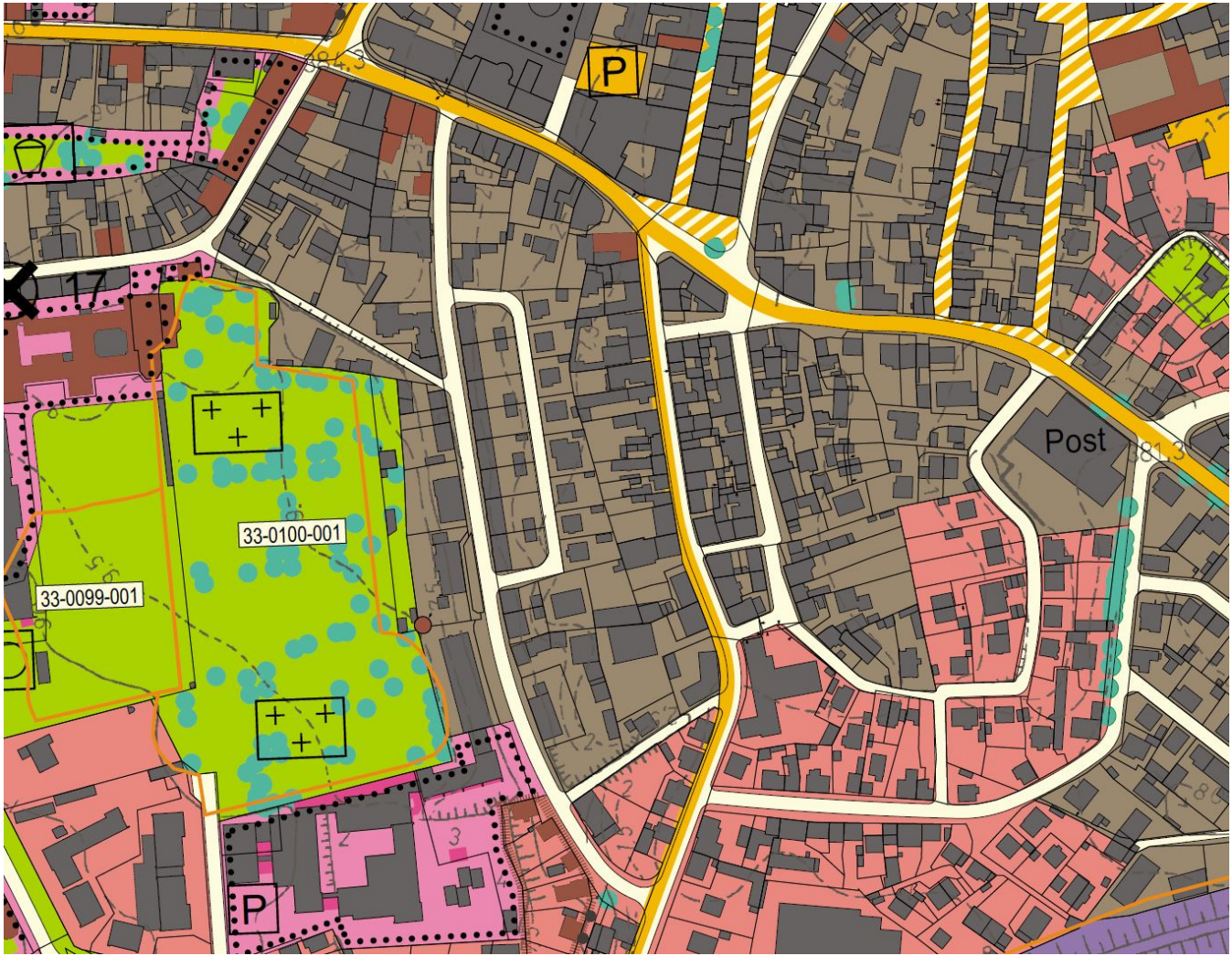


Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.Nr. 452, 452/2, 425/13, 452/14, 452/15, 452/16, 452/17 und 452/18. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 7.750 m<sup>2</sup>.

### 3. Vorgaben übergeordneter oder sonstiger zu berücksichtigender Planungen/ Erfassungen

#### Flächennutzungsplan:

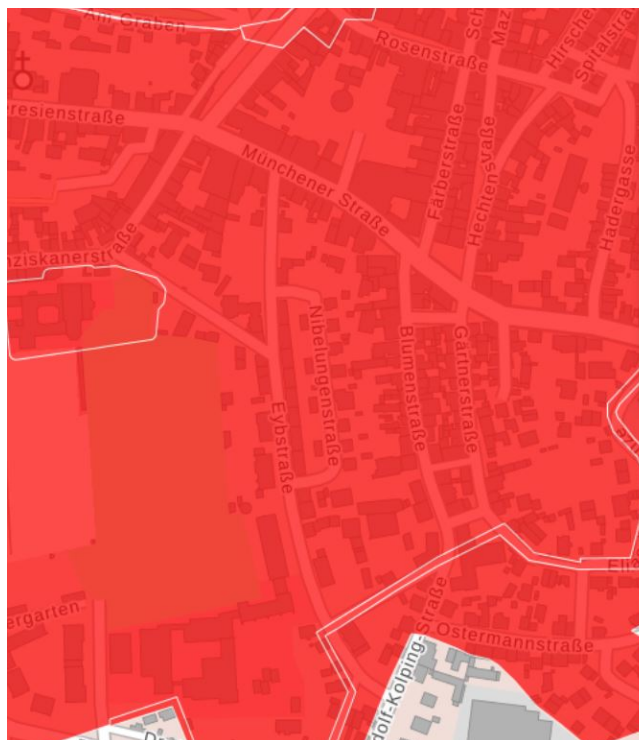
Im momentan rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Dies wird durch den Bebauungsplan in Wohnbaufläche umgewandelt. Aufgrund des räumlich begrenzten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die aktuelle Bauleitplanung im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird dabei im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem aktuell rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

### **Bodendenkmäler:**

Laut Bayern Atlas (Stand 21.04.2021) wird das Planungsgebiet von dem Bodendenkmal D-1-7233-0301 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Stadterweiterungen von Neuburg bis ins 19. Jh. einschließlich Eisenbrücke und Leopoldineninsel“ überlagert. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist“.



Bodendenkmal	
Aktennummer	D-1-7233-0301
Kurzbeschreibung	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Stadterweiterungen von Neuburg bis ins 19. Jh. einschließlich Eisenbrücke und Leopoldineninsel.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
Detailinformationen	<a href="#">Weitere Informationen...</a>

### **Baudenkmäler:**

Im Planungsgebiet sind gemäß dem aktuellen Bestandsverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege keine Baudenkmäler enthalten.

### **Luftfahrt:**

Aufgrund der Lage in der sog. Bauhöhenbeschränkungszone des Flugplatzes Neuburg/ Zell ist die Beschränkung der Bauhöhen nach § 12 (3) Ziff. 1a LuftVG bzw. die Höhe von Kränen nach § 15 (1) Satz 1 LuftVG zu beachten. Bau-/ Kranhöhen unter 25,00 m sind ohne, über 25,00 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zugelassen.

### **Altlasten:**

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## **4. Ziel, Zweck und Inhalte der Planänderung**

### **4.1 Anlass der Planung**

An der Eybstraße soll ein neues Wohnungsbauprojekt der GeWo entstehen. Dazu ist es nötig einen Bebauungsplan aufzustellen, um die entsprechende Grundlage für weitere Planungen zu schaffen.

Zu dem Wohnungsbauprojekt ist dann in Folge des Bauleitplanverfahrens ein Wettbewerb geplant.

### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzungen**

Das Baufeld wird auf der gesamten Fläche zwischen Nibelungenstraße und Eybstraße festgelegt.

Es sind unterschiedliche Nutzungen auf dem Baufeld zulässig: geteilt in einen westlichen und einen östlichen Teil. Die Teilung ist in der Plandarstellung festgelegt. Das Baufeld erstreckt sich entlang der Eybstraße auf insgesamt 137 m Länge.

#### Westliche Teilfläche:

Gebäudenutzung mit max. Geschossigkeit E+2, max. Firsthöhe 12,50 m und max. Wandhöhe 9,50 m (gemessen von Bezugspunkt Eybstraße), zulässige Dachform Satteldach, max. Gebäude Tiefe von 13,5 m ab Straßenkante Eybstraße gemessen.

#### Östliche Teilfläche:

Keine Wohngebäudenutzung zulässig. Nutzung als Stellplatzanlage bzw. Tiefgarage zulässig. Parkdeck als Integration ins Gelände zulässig. Oberirdisches Parkdeck unzulässig. In dieser Teilfläche ist ein Bereich (ober- oder unterirdisch) in der Größe einer Garage freizuhalten zur zukünftigen Installation eines Glasfaser-Sammelclusters.

Auf dieser Fläche ist auch ein Spielplatz entsprechend der Spielplatzsatzung der Stadt Neuburg an der Donau einzuplanen.

## **5. Erschließung**

Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Eybstraße und die bestehende Nibelungenstraße.

## **6. Grünordnung**

Private Grünflächen sind großzügig im östlichen Teil des Baufelds darzustellen und mit heimischem Laub- und Obstgehölz (Arten und Qualität siehe Anhang) dicht zu bepflanzen.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlliste im Anhang) auf dem Grundstück zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

## **7. Hinweise**

Das Planungsgebiet überlagert das Bodendenkmal D-1-7233-0301 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Stadterweiterungen von Neuburg bis ins 19. Jh. einschließlich Elisenbrücke und Leopoldineninsel“. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist“.

Aufgrund der Lage in der sog. Bauhöhenbeschränkungszone des Flugplatzes Neuburg/ Zell ist die Beschränkung der Bauhöhen nach § 12 (3) Ziff. 1a LuftVG bzw. die Höhe von Kränen nach § 15 (1) Satz 1 LuftVG zu beachten. Bau-/ Kranhöhen unter 25,00 m sind ohne, über 25,00 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zugelassen.

Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 508552536 und 508555927 (Linknummer) befinden sich in einem vertikalen Korridor zwischen 26 m und 56 m über Grund, somit besteht durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung. Die Richtfunktrasse mit Schutzkorridor ist im Bebauungsplan dargestellt. Bei Bautätigkeit mit Kranaufstellung ist dies mit der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG im Vorfeld abzustimmen, um etwaige längere Störungen zu vermeiden.

**Neuburg an der Donau**  
**Stadt Neuburg a.d. Donau**

**Dr. Gmehling**  
**Oberbürgermeister**