

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 Planänderung**
5. **Erschließung**
6. **Hinweise**

Begründung

1. Verfahren / Vorgeschichte

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschusses hat in seiner Sitzung am 11.10.2017 beschlossen, einer Änderung des o.g. Bebauungsplanes grundsätzlich zuzustimmen und die derzeit ausgewiesene private Grünfläche auf der Fl. Nr. 1331, Gemarkung Heinrichsheim, in Baufläche (WA = Allgemeines Wohngebiet) mit einer E+D Bebauung für 3 Einzelhäuser umzuwandeln.

In der nichtöffentlichen Sitzung am 16.01.2019 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss einem vorgestellten Entwurf als Grundlage für einen noch zu erstellenden Entwurf für das Bebauungsplan-Änderungsverfahren zugestimmt.

Zwischenzeitlich legte der Bauwerber eine neue Planung vor, die nun statt zweier Einzelhäuser ein Doppelhaus vorsieht auf den westlichen Teilflächen des Änderungsgebiets, was im ursprünglichen Beschluss grundsätzlich schon berücksichtigt worden war. Die städtische östliche Teilfläche für ein Einzelhaus (ca. 433 m² Baugrundstück mit Zufahrtanteil ca. 108 m²) bleibt so bestehen.

In seiner Sitzung am 09.10.2019 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss die konkrete Eckdaten für eine Bebauungsplanänderung beschlossen.

Mit dem Beschluss vom 15.01.2020 des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses wurde die dieser Begründung zugrunde liegende Planung gebilligt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 27.05.2020 die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung beschlossen.

2. Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans ist begrenzt durch die Heinrichsheimstraße im Norden, die Schulstraße im Osten und Süden und die Grundstücke Fl.Nr. 1255, 1255/1, 1304(Teilfl.), 1310, 1311, 1313, 1329, 1329/24 und 1330 im Westen. Den Großteil der westlichen Abgrenzung stellt die Freifläche „Heinrichsheim Mitte“ dar.

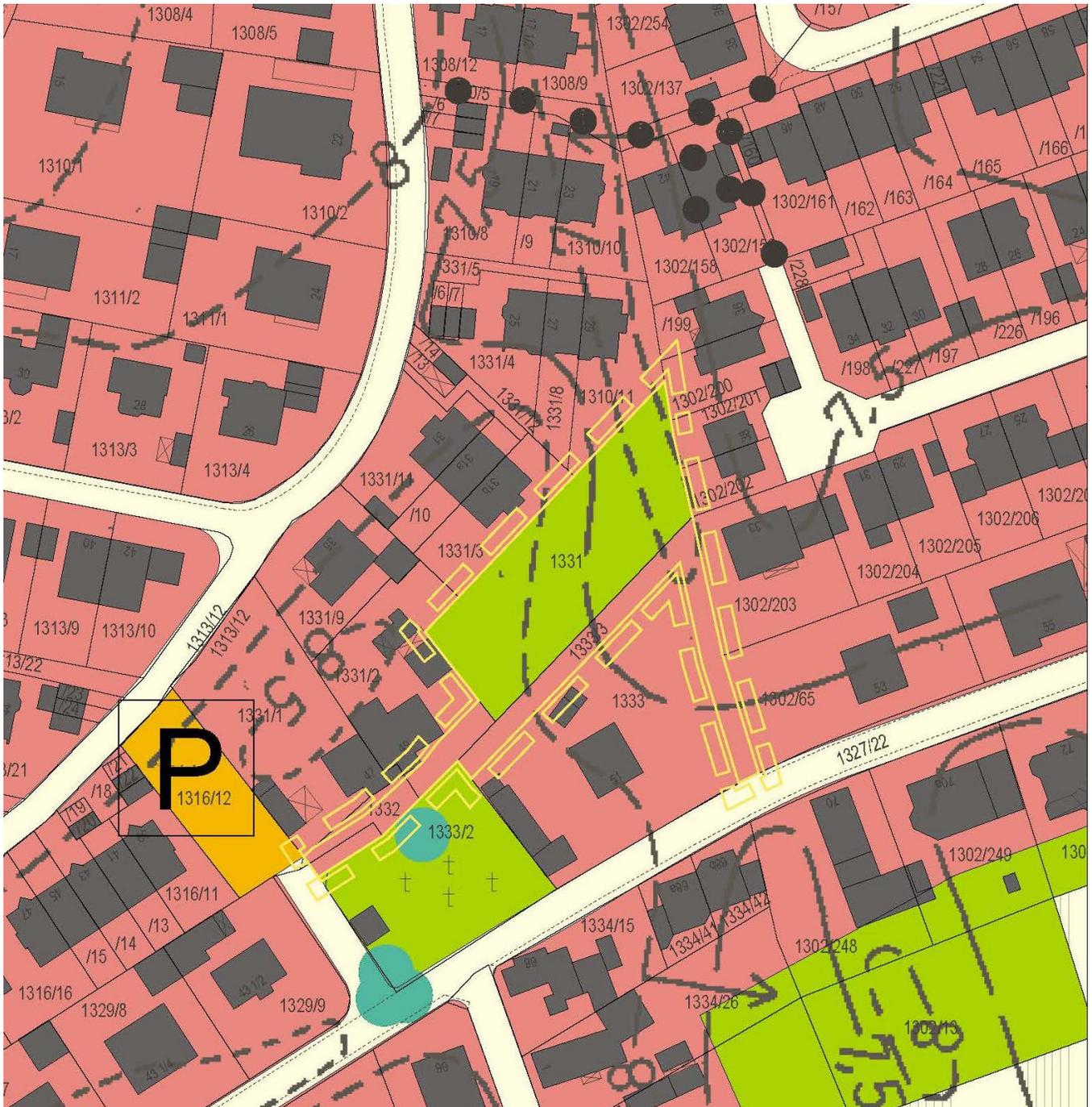


Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Fl.Nr. 1331 mit der Zufahrt aus Süden als private Erschließung über Fl.Nr. 1332 und 1331/1 aus Westen kommend. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 1.850 m².

3. Vorgaben übergeordneter oder sonstiger zu berücksichtigender Planungen/ Erfassungen

Flächennutzungsplan:

Im momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Planungsgebiet als Grünfläche dargestellt. Dies wird durch die Bebauungsplanänderung in Wohnbaufläche umgewandelt. Aufgrund des räumlich begrenzten Geltungsbereichs der Änderung von ca. 1850 m² wird die aktuelle Bauleitplanung im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird dabei im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Markierung des Geltungsbereichs

Bodendenkmäler:

Gemäß dem Bayernatlas Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2019) sind im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6-04 „Eichelgarten-/Wiesenstraße“ keine Bodendenkmäler vorhanden.

Baudenkmäler:

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

Luftfahrt:

Das Planungsgebiet befindet sich in der Bauhöhenbeschränkungszone 1a des Nato-Flugplatzes. In diesem Bereich greift die Bauhöhenbeschränkung ab einer Höhe von etwa 25 m. Für den privaten Hausbau selbst sind aufgrund der Festsetzungen keine Einschränkungen zu erwarten. Auch Kräne für den privaten Hausbau im Planungsgebiet werden kaum die erlaubte Höhe überschreiten. Ansonsten wäre eine Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich.

Altlasten:

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

4. Ziel, Zweck und Inhalte der Planänderung

4.1 Anlass zur Planänderung

Auf der derzeit brach liegenden Flächen sollen ein Doppelhaus und ein Einzelhaus entstehen. Im momentan rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Planungsgebiet als Grünfläche dargestellt. Dies wird durch die Planänderung in Wohnbaufläche umgewandelt.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzungen

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Eichelgarten-/Wiesenstraße“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

Bebauung (wie gehabt): Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus

Maximale Wandhöhe: 4,5 m (entspricht einem E+D-Gebäude mit hohem Kniestock siehe Anlage)

Maximale Firsthöhe (FH max): 8,0 m (siehe Beispiel-Schnitte mit FH 7,5m in der Anlage)

Dachaufbauten schon ab 25° Dachneigung zulässig und bis zur 50% der Trauflänge statt der früher üblichen maximal ein Drittel-Trauflänge.

Die GRZ wird mit 0,4 festgelegt (=Grundflächenzahl als maximal überbaubare Fläche => 40% der Grundstücksfläche; Stellplätze, Rangierflächen werden durch ihre sicker- und verdunstungsfähige Anlage nur zu 50% eingerechnet)

4.3 Grünordnung

Die gesamte ökologische Ausgleichsfläche für die 3. Änderung von ca. 738 m² wird außerhalb des Planungsgebietes erbracht.

5. Erschließung

Die Zufahrt von Süden ab der Schulstraße für die östliche Bebauung auf diesem Grundstück ist als private Erschließung geplant und auch als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan deklariert.

Für die westliche Bebauung wird das Planungsgebiet ebenfalls über eine private Erschließung, kommend von einer bestehenden Stichstraße, welche nach Norden von der Schulstraße abzweigt, erschlossen.

6. Hinweise

- Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
- Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich 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.
- Laut Wasserwirtschaftsamt liegt das Planungsgebiet in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem der Donau); gemäß WHG sind hier neue Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
- Das gesamte Gebiet ist von hohen Grundwasserständen geprägt. Falls ein Keller gebaut wird, so ist dieser wasserdicht auszuführen.
- Die Abfallgefäße der Gebäude der 3. Änderung müssen zur Entleerung, außerhalb der Stichstraße an der Haupteerschließungsstraße „Schulstraße“ bereitgestellt werden.
- Für die private Zufahrtsstraße über die Grundstücke Fl.Nr. 1331/2 und Fl.Nr. 1332 kann in Abstimmung mit dem Ordnungsamt am Beginn der öffentlichen Straße, kommend von der Schulstraße, eine Beschilderung zur Geschwindigkeitsreduzierung auf 10 km/h und zur Beachtung erhöhter Aufmerksamkeit angebracht werden.

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

**Dr. Gmehling
Oberbürgermeister**