



Stadt Neuburg a. d. Donau



Übersichtslageplan

Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung

„Kollachenweg“

Nr. 1-39.06

Begründung

Sachgebiet 603 Bauleitplanung
Regine Reiff (Dipl.-Ing. FH)

Inhalt

	Seite
1. Verfahren	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Ziele und Zweck der Planung	3
3.1 Anlass zur Planung	3
3.2 Plangrundlagen	3
3.3 Grundzüge der Planung	3
4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung	3
4.1 Ausgangssituation	3
4.2 Geplante Maßnahmen	4
4.2.1 Ressourcenschutz	4
4.2.2 Schutz des Kleinklimas	4
4.2.3 Schutz der Kleintierlebewelt/ Verbund der Lebensräume	4
4.2.4 Schutz der heimischen Flora- und Faunazusammensetzung	4
4.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche	5

1. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1-39 „Kollachenweg“ ist in der ursprünglichen Form seit 23.12.1981 rechtsverbindlich. Seitdem wurden fünf Änderungen durchgeführt. Die letzte Änderung wurde im September 2000 rechtsverbindlich.

Das nunmehr durchgeführte Änderungsverfahren wurde am 18.09.2002 im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neuburg beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Fl.Nrn. 4381, 4381/5, 4382, 4382/1, 4382/2, 4385, 4386, 4388, 4389, 4388/1, 4388/2, 4394/1, 4394/2, 4394/3, 4394/4, 4394/5, 4394/6, 4394/17, 4394/18, 4394/19, 4394/20, 4393, 4392 und 4391.

3. Ziele und Zweck der Planung

3.1. Anlass zur Planung

Durch den Bauantrag eines Neuburger Bürgers für das Grundstück Fl.Nr. 4381 der Gemarkung Neuburg sah die Stadt Neuburg die Notwendigkeit einer Bebauungsplanänderung. Dadurch soll eine Bebauung auch in zweigeschossiger Bauweise möglich sein.

3.2. Plangrundlagen

- Regionalplan: Die Grundstücke befinden sich lt. Regionalplan in Lärmschutzzone Ci: Dort sind Baulückenschließungen ohne Ausnahmegenehmigung von den Lärmschutzbeschränkungen möglich.
- Flächennutzungsplan: Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

3.3 Grundzüge der Planung

Die Bebauungsplanänderung sieht ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. In dem erarbeiteten Entwurf wurden die Festsetzungen dahingehend geändert, dass im Bereich der Fl.Nrn. 4381 und 4381/5 eine zweigeschossige Bauweise mit einer Dachneigung von 20° bis 35° möglich ist. Die östlich angrenzenden Bereiche im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung wurden mit abgestuften First- und Wandhöhen als E + D festgesetzt. Die Baugrenzen wurden weitestgehend an den Bestand angepasst.

4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung

4.1 Ausgangssituation

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1-39 „Kollachenweg“ ist die Fläche der Bebauungsplanänderung bereits als Allgemeine Wohnbaufläche (WA) festgesetzt.

4.2 Geplante Maßnahmen

4.2.1 Ressourcenschutz

Bezüglich dem Schutz der natürlichen Ressourcen wurden in der Satzung verschiedene Festsetzungen getroffen:

- Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, über sickerfähige Schächte bzw., falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

4.2.2 Schutz des Kleinklimas: Durchgrünung/ Durchlüftung/ Verdunstungsflächen

Zum Schutz des Kleinklimas enthält die Satzung folgende Punkte:

- Die versiegelbaren Flächen wurden durch die Festlegung einer maximalen GRZ von 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) begrenzt und damit ein relativ hoher Anteil an verdunstungsfähigen Flächen gesichert.
- Sämtliche Bodenbefestigungen haben in sickerfähigem Material (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) zu erfolgen. Dadurch entstehen – neben einer Anreicherung des Grundwassers – auch weitere Verdunstungsflächen.
- Zwischen Stauräumen an der Grundstücksgrenze ist ein Grünstreifen mit Bepflanzung (wahlweise: Stauden, Sträucher, Bäume) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die festgesetzte Durchlässigkeit der Einfriedungen unterstützt die lokale Durchlüftung und lässt auch eine optische Verbindung der Gärten und Grünbereiche allgemein zu.
- Die satzungsmäßige Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen (je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum) trägt ebenfalls zur Erhöhung der Verdunstungsfläche und Sauerstoffproduktion bei.

4.2.3 Schutz der Kleintierlebewelt/ Verbund der Lebensräume

- In der Satzung werden durchgehende Betonsockel untersagt, damit keine Barrieren den Lebensraum von flugunfähigen Insekten (-stadien) oder Kleintieren, wie bspw. Igel, einengen.
- Auch die vorgeschriebene Durchlässigkeit der Zäune an sich verhindert stärkere Zäsuren zwischen den Lebensräumen bzw. Grünflächen.
- Die Einfriedungshöhe wurde auf 1,20 m begrenzt.

4.2.4 Schutz der heimischen Flora- und Faunazusammensetzung

- Zum Schutz der heimischen Floren- und damit auch Faunazusammensetzung wurde die Festsetzung aufgenommen, dass an den Grundstücksgrenzen zu den Siedlungsrändern nur standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenauswahlliste im Anhang der textlichen Festsetzungen erlaubt sind. Auch aus landschaftsästhetischen Gründen wurde diese Festsetzung mit aufgenommen.
- Zur Durchgrünung der Bauflächen mit heimischen Arten wurde ein Durchgrünungsfaktor festgelegt: je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

4.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche

Da es sich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) handelt und die neu versiegelte Fläche weniger als 40% beträgt, kann auf ökologische Ausgleichsflächen verzichtet werden.

Neuburg an der Donau, den 14.07.2003
Stadt Neuburg an der Donau


Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

