

13.0 Immissionsschutz
 An den Baukörper der geplanten Gebäude, an welchen in der Grafik im Anhang der schalltechnischen Untersuchung des Büro Obermeyer Plänen + Beraten GmbH vom 12.11.2013 die Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 ausgewiesen sind (Reihenhäuser Immissionsort-Nr. 1-9), ist bei der Planung der Gebäude ein ausreichendes Schalldämmmaß sicherzustellen. Ebenso sind die schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlafräume, Wohn- und Aufenthaltsräume, Wohnküche o.ä.) nach denjenigen Fassadenseiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt. Als Schlafräume gelten auch Kinderzimmer.

Wo eine Grundriss- und Wohnraumorientierung nach Ausschöpfung von planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind für Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Rahmen des Bauantrags entsprechend der DIN 4109/11.89 „Schallschutz im Hochbau“ nachzuweisen ist.

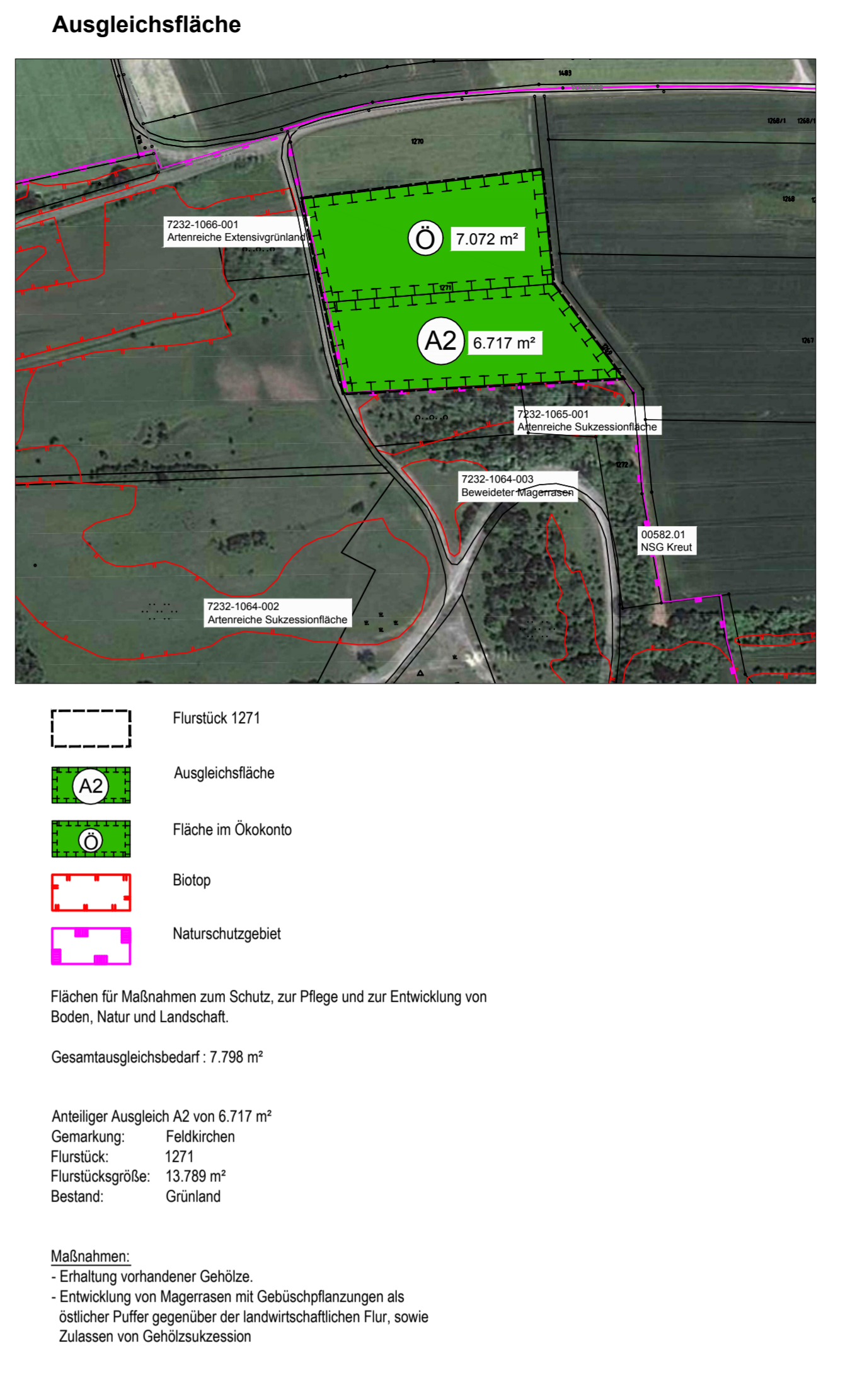
Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können offene Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Orientierungswerte für Verkehrslärm vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmklappen) vorzusehen. Als Alternative sind kontrollierte Wohnraumlüftungen einzubauen.

Schallschutzmaßnahmen/-fenster
 Innerhalb des 40 m Radius zum Umspannwerk müssen die Gebäude Nr. 16, 17 und 30, deren Fassade dem Umspannwerk zugewandt ist, als geschlossene Fassade ausgebildet werden (z.B. durch eine Loggienverglasung, Wintergärten etc.). Die Gebäude 16, 17 und 30 sind senkrecht zur Lärmquelle (Umspannwerk) zu errichten, so dass lediglich eine Fassadenseite als geschlossene Fassade auszubilden ist. Die Gebäude 31 und 43 sind an der lärmzugewandten Seite, bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, mit Lärmschutzfenster der Schutzklasse IV auszustatten.

13.1 Abgestufte Schallschutzwand von 4,50 m auf 2,50 m (auf den letzten 7,50 m)

13.2 Isophone
 Tonhaltigkeitszuschlag 3 dB(A) - Radius 27 m
 Tonhaltigkeitszuschlag 6 dB(A) - Radius 40 m

Planzeichen Hinweise
 Sichtdreiecke
 Leitungen und Kabel
 bestehende 110 kV Hochspannungsfreileitung, nachrichtlich übernehmen
 Steuerkabel
 Wasser
 E.ON Leitung mit Schutzstreifen
 Telekomleitung
 Sickeranlage zur Entwässerung des anfallenden Niederschlagswasser (vgl. Entwässerungsplanung - Gauß Ingenieure GmbH)
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Neuburg West Teilfläche 2 (gesetzt am 02.10.2012)



Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss: am: 14.09.2011 Nr.: 167/2011
- Bekanntmachung: am: 28.09.2011 Nr.: 32
- Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB: vom: 20.10.2011 bis 22.11.2011
- Bekanntmachung: am: 19.10.2011 Nr.: 35
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: vom: 08.08.2013 bis 10.09.2013
- Bekanntmachung: am: 31.07.2013 Nr.: 28
- Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: vom: 30.01.2014 bis 05.03.2014
- Bekanntmachung: am: 22.01.2014 Nr.: 3
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB: am: 12.03.2014 Nr.:
- Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB: am: 19.03.2014 Nr. 16
- Der Bebauungsplan ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Neuburg a. d. Donau, 13.03.2014
 Stadt Neuburg a. d. Donau

Dr. Gmehling
 Oberbürgermeister

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 01-50 „Neuburg West“ Teilfläche 1

Die Große Kreisstadt Neuburg a. d. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548) und § 13a BauGB vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. 2012 S. 386), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007, S. 588 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2012, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plänenhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), folgende

A: Festsetzungen

- Geltungsbereich**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA- Bereiche mit Nummern)
 Zulässig sind Wohngebäude. Die in § 4 Abs. 3 Bau NVO aufgelisteten Anlagen sind nicht zulässig. Weiterhin sind fermeldetechnische und sonstige gewerblichen Nebenanlagen ohne Hauptnutzung ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 GRZ z.B. 0,3
 z.B. E+D+E1
 z.B. max. WH: E+D 4,5m
 z.B. max. WH: E+H 6,5m
 z.B. max. FH 8,50m
- Bauweise, Baugrenze und Stellung der baulichen Anlagen**
 geschlossene Bauweise
 Die Fassade ist als eine zusammenhängende, geschlossene Fassade auszubilden. Gebäudeöffnungen z.B. in Form von offenen Garagen sind auf der Nordseite, der lärmzugewandten Seite, nicht zulässig.
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Als Dachform ist nur das Satteldach zulässig
 Zulässige Dachneigung gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
 zulässige Hauptfrichtung

- Abstandsflächen**
 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 BayBO sind einzuhalten. Davon ausgenommen sind festgesetzte Grenzbebauungen bei den Doppel- und Reihenhäuser.
- Garagen und Stellplätze**
Ga Garagen
St Stellplätze
5.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen
 Festgesetzte Ein- und Ausfahrten
5.2 Für Garagen und Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neuburg an der Donau jeweils in der geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Bauausführung. Garagen und Carports sind nur auf dem dafür ausgewiesenen Bereich zulässig und sind in der äußeren Form und Gestaltung dem dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, müssen sie zusammengebaut werden. Zwischen den Garagentren und den Verkehrsflächen ist bei Einfamilien- und Doppelhäusern ein Stauraum von mindestens 5,00 m, bei Reihenhäusern ein Stauraum von 1,00 m, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, auszuführen.
5.3 Die Dachformen von Garagen sind denen des Hauptgebäudes anzupassen
- Einfriedungen**
6.1 Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20m, Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen 2,00m nach BayBO nicht überschreiten.
6.2 Als straßenseitige Einfriedungen (auch von der Grundstücksgrenze abgesetzte) sind Mauern und jegliche Art geschlossener, blickdichter Zäune unzulässig.
6.3 Betonsockel sind an allen Grundstücksgrenzen bis zu einer maximalen Höhe von 25 cm zulässig.
- Geländeoberfläche**
7.1 **Geländeauffüllung:** Eventuelle Geländeauffüllungen dürfen maximal bis auf Höhe der nächstgelegenen Straßenoberkante erfolgen. Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bspw. Aushubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann. Auf den ortsrandsseitigen Grundstücken dürfen Geländeauffüllungen nur bis zu den zur Straße nächstgelegenen Wohngebäudeseiten erfolgen. Ab diesen Seiten ist das Gelände abzuböschern und muss spätestens an der Grundstücksgrenze zum Ortsrand das ursprüngliche Gelände erreicht haben.
- Höhe der baulichen Anlagen**
 Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und der Gebäudehöhe ist gemessen auf der Straßenseitigen Grenzlinie in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist diejenige Straßenseite maßgebend, auf welcher sich die Zufahrt befindet.
- Grundwasserschutz**
9.1 Sämtliche Bodenbefestigungen- aus Stellplatzflächen sind in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen usw.) herzustellen.
9.2 Das von Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.
9.3 Das Oberflächenwasser von befestigten Hof- und Fahrflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

- Verkehrsflächen**
10.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
10.2 Öffentlicher Geh- und Radweg
- Grünflächen**
11.1 Grünordnung allgemein
 Ziel der Grünordnung ist die Durchgrünung des Wohngebietes sowie die Einbindung des Baugebietes in den vorhandenen Landschaftsraum.
 Je angefangene 400m² Baugrundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück ein standortheimischer Laubb Baum als Hochstamm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten der potentiell natürlichen Vegetation sowie - soweit vorhanden - autochthones Pflanzgut zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Bei der Pflanzung von Hecken und Bäumen sind die gesetzlich festgeschriebenen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.
 Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Öffentliche Grünflächen**
11.2 Öffentliche Grünflächen
11.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Ausgleichsmaßnahmen auf Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches: 3.242 m² davon anrechenbar; § = 1.081.
 - Unter Berücksichtigung der Leitungschutzstreifen ist auf den Freiflächen eine dichte, autochthone Gehölzpflanzung (aus bodenständigem Saatgut gezogen) herzustellen.
 - Im Bereich der Freileitung, Entwicklung von extensivem Grünland durch Aushagerung mit Hochstaudenflur (unter Einhaltung der maximalen Pflanzhöhe von 2,00 m), mit jährlicher Mahd im Frühjahr des Folgejahres.
- Pflanzvorschl. Bäume**
 Pflanzung von Acer platanoides, in Arten und Sorten, entlang der inneren Erschließung, Anpflanzung von Obstbäumen (Zwetsche, Birne, Apfel, Walnuß) auf der Flur-Nr. 1468 bzw. von Quercus robur (Stiel-Eiche) entlang dem südlich angrenzenden Kreuter Weg. (Als Standortvorschl.)
 Pflanzung von kleinen Obstgehölzen, in Arten und Sorten, (Malus, Pyrus) entlang der Zufahrtsstraße zum Wohngebiet (Als Standortvorschl.)
- Ver- und Entsorgungsleitungen**
12.2 KV-Leitung unterirdisch

B. Hinweise

- Bodendenkmäler**
 Im Planungsgebiet liegt das Bodendenkmal D-1-7232-0276: Siedlung und Grabenwerk vor- und frühzeitlicher Zeitstellung im Luftbild. Für Bodeneingriffe aller Art im Planungsbereich ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Vor Beginn der Erdarbeiten ist daher das Landesamt für Denkmalpflege hinzuzuziehen (Art. 7 DSchG). Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.
- Brauchwassernutzung**
 Bei Brauchwassernutzung besteht gemäß § 12 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2011 Anzeigepflicht
- Landwirtschaft**
 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen.
- Regenerative Energien**
 Die Nutzung von regenerativen Energien, wie Photovoltaikanlagen, wird empfohlen, insofern sie dieselbe Dachneigung aufweisen. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- Immissionsschutz**
 Der Betrieb von z.B. Luftwärmepumpen führt in einem eng bebauten Bereich immer wieder zu Lärmschutzproblemen. Die Luftwärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Bereits bei der Auswahl dieser Geräte sollte auf den Stand der Technik geachtet werden; ein Schalleistungspegel von 50 dB(A) sollte hierbei nicht überschritten werden. Hierzu wird auf den Leitfaden mit Auszug der Fachinformation in Kapitel III, tieffrequente Geräusche bei „Luftwärmepumpen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Augsburg, hingewiesen (Link: http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraueusche_tei3_luftwaermepumpen.pdf)

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Großen Kreisstadt Neuburg a. d. Donau in Kraft.

Neuburg a. d. Donau, 13.03.2014
 Stadt Neuburg a. d. Donau

Dr. Gmehling
 Oberbürgermeister

