



13.0 Immissionsschutz
An den Baukörper der geplanten Gebäude, an welchen in der Grafik im Anhang der schalltechnischen Untersuchung des Büro Obermeyer Planen + Beraten GmbH vom 12.11.2013 die Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 ausgewiesen sind (Reihenhäuser Immissionsort-Nr. 2 - 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 (Schallschutzvorhang, 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 öffentbare Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Orientierungswerte für Verkehrslärm vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämm-Lüfter) vorzusehen. Als Alternative sind kontrollierte Wohnraumlüftungen einzubauen.

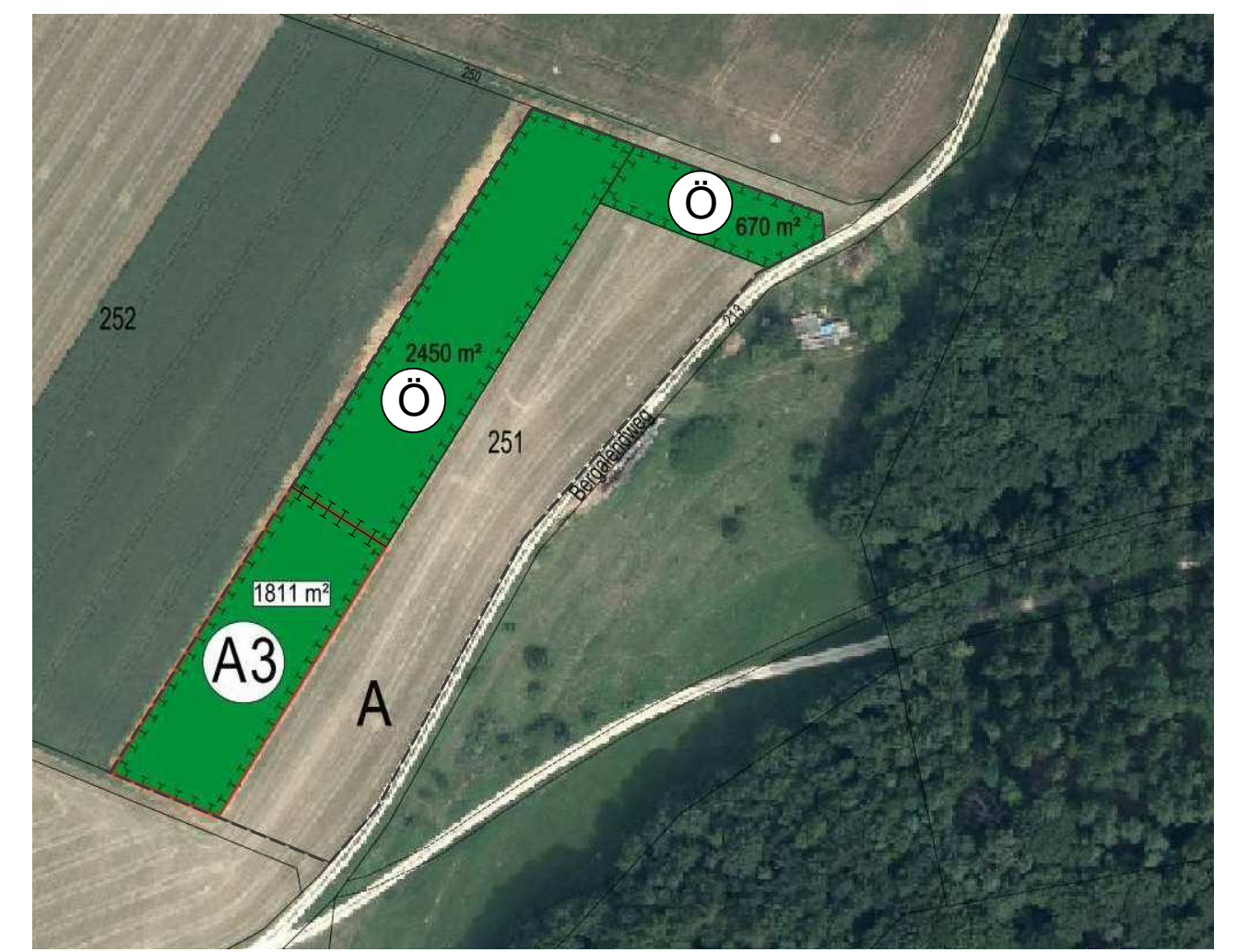
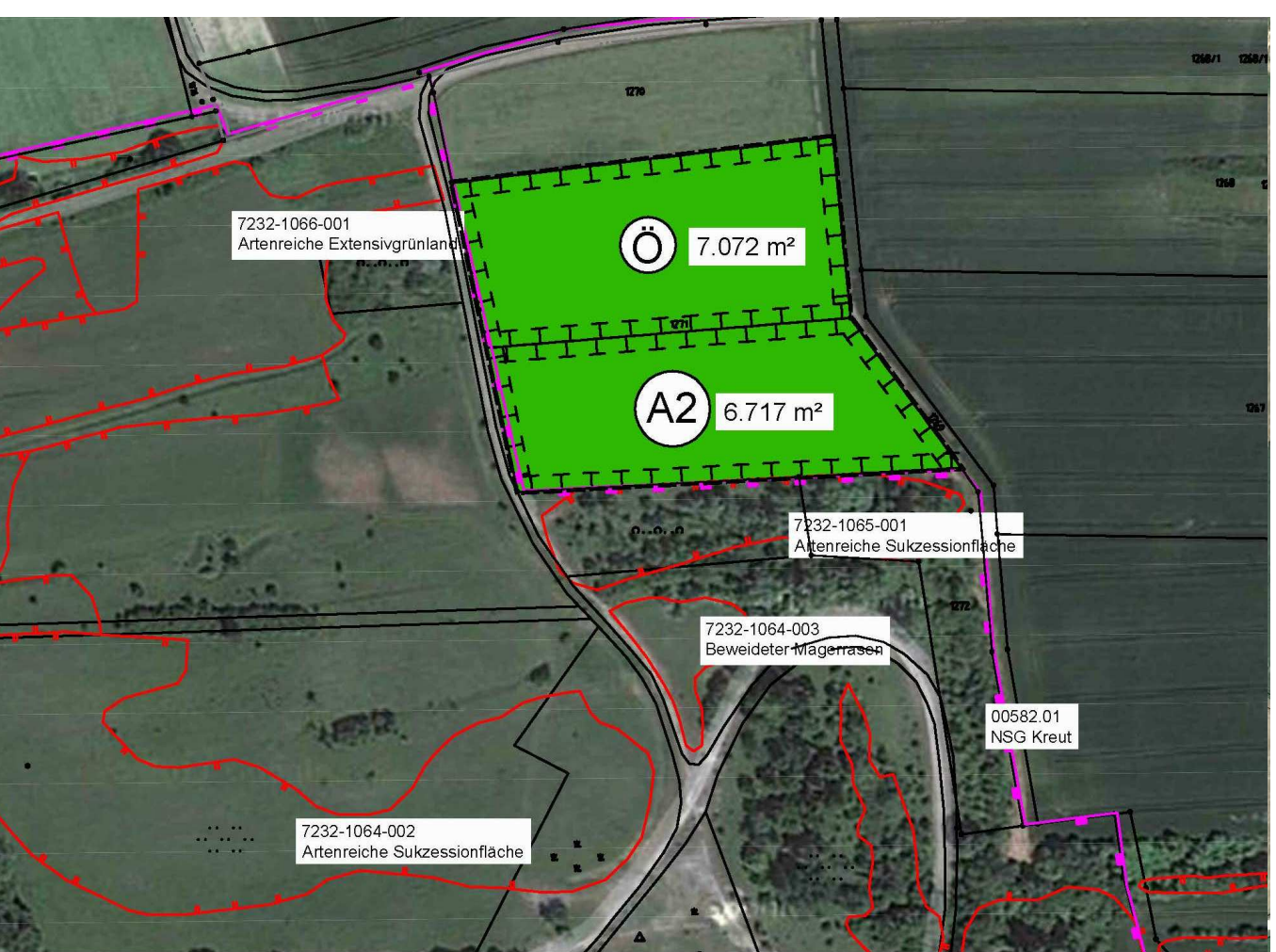
Schallschutzmaßnahmen/-fenster
Innerhalb des 40 m Radius zum Umspannwerk müssen die Gebäude Nr. 16, 17 und 30, deren Fassade dem Umspannwerk zugewandt ist, als geschlossene Fassade ausgebildet werden (z.B. durch eine Loggienverglasung, Wintergärten etc.). Die Gebäude 16, 17 und 30 sind senkrecht zur Lärmquelle (Umspannwerk) zu errichten, so dass lediglich eine Fassadenseite als geschlossene Fassade auszubilden ist. Die Gebäude 31 und 42 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)
Tonhaltigkeitszuschlag 3 dB(A) - Radius 27 m
Tonhaltigkeitszuschlag 6 dB(A) - Radius 40 m

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

13.3 Vorkehrungen zum Immissionsschutz
Schallschutzwand 4,0 m.
Die Ausführung der Lärmschutzvorrichtung ist im Rahmen des Bauantrags für die Reihenhausbebauung darzustellen und deren Wirksamkeit nachzuweisen.

Planzeichen Hinweise
Sichtdreiecke
Leitungen und Kabel
bestehende 110 kV Hochspannungsfreileitung, nachrichtlich übernehmen
Leitung 110 kV unterirdisch mit Schutzstreifen
Steuerkabel
Steuerkabel
Steuerkabel
Wasser
E.ON Leitung mit Schutzstreifen
Telekomleitung
Sicheranlage zur Entwässerung des anfallenden Niederschlagswasser (vgl. Entwässerungsplanung - Gauß Ingenieure GmbH)
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Neuburg West Teilfläche 1 vor der 1. Änderung und Erweiterung



VERFAHRENSVERMERKE:

- 1) Änderungsbeschluss:
am: 17.02.2016 Nr.: 20/2016
- 2) Bekanntmachung:
am: 09.03.2016 Nr.: 9
- 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
vom: 17.03.2016 bis: 19.04.2016
- 4) Bekanntmachung:
am: 16.03.2016 Nr.: 10
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
vom: 14.07.2016 bis: 17.08.2016
- 6) Bekanntmachung:
am: 06.07.2016 Nr.: 26
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am: 20.09.2016 Nr.: 190/2016
- 8) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB:
am: Nr.:
- 9) Die Bebauungsplanänderung 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 an der Donau
Stadt Neuburg an der Donau

Siegel

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 01-50.1 „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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) 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 12.05.2015 (GVBl. S. 82), 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 09.05.2016 (GVBl. Nr. 7, S. 89), 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 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

- 1. Geltungsbereich**
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
- - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Bebauungsänderung mit Erweiterung
- 2. 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 fermetetechnische und sonstige gewerblichen Nebenanlagen ohne Hauptnutzung ausgeschlossen.
2.2 Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten)
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
Die Grundflächenzahl beträgt für Einzel- und Doppelhäuser max. 0,3; für Reihenhäuser max. 0,4; für die Fläche für den Gemeinbedarf max. 0,5.
Mit einzurechnen sind Carports, Garagen sowie Zufahrten.
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)
z.B. E+D+E+1
z.B. max. WH: E+D 4,5m
z.B. max. WH: E+H 6,5m
Die maximal zulässige Wandhöhe für Einfamilien- und Doppelhäuser beträgt bei E + 1 max. 6,50 m, E + D max. 4,50 m
Die maximal zulässige Wandhöhe für Reihenhäuser beträgt 9,00 m. Die maximale zulässige Wandhöhe für das Kindergartengebäude beträgt 5,0 m gemessen ab OK Gelände (straßenseitig).
Die maximal zulässige Wandhöhe für Garagen und Nebenanlagen beträgt 3,00 m
Die maximal zulässige Firsthöhe für Einfamilien- und Doppelhäuser beträgt 8,50 m, für Reihenhäuser 10,50 m
z.B. max. FH 8,50m
- 4. Bauweise, Baugrenze und Stellung der baulichen Anlagen**
Baugrenze
geschlossene Bauweise
Die Fassade ist als eine zusammenhängende, geschlossene Fassade auszubilden. Gebäudeaußenöffnungen z.B. in Form von offenen Garagen sind auf der Nordseite, der lärmzugewandten Seite, nicht zulässig.
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
z.B. SD
z.B. DN: E+D 38°
z.B. DN: E+H 18-20°
zulässige Dachform gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
zulässige Dachneigung gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
zulässige Hauptfirstrichtung

- 4.1** 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 Reihenhäusern.
- 5. Garagen und Stellplätze**
St Garagen
St Stellplätze
GST Gemeinschaftsstellplätze (privat)
- 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 Garagentoren und den Verkehrsflächen ist bei Einfamilien- und Doppelhäusern ein Stauraum von mindestens 5,00 m, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, auszuführen.
- 5.3** Die Dachformen von Garagen sind denen des Hauptgebäudes anzupassen
- 6.0 Einfriedungen**
6.1 Straßenseitige Einfriedungen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet eine Gesamthöhe von 1,20m, Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen 2,00m nach BayBO nicht überschreiten.
Für den Kindergarten wird die max. Gesamthöhe der Einfriedung auf 1,50m festgesetzt.
- 6.2** Als straßenseitige Einfriedungen (auch von der Grundstücksgrenze abgesetzte) sind Mauern und jegliche Art geschlossener, blickdichter Zaune unzulässig.
- 6.3** Betonsockel sind an allen Grundstücksgrenzen bis zu einer maximalen Höhe von 25 cm zulässig.
- 7.0 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.
- 8.0 Höhe der baulichen Anlagen**
Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und der Gebäudehöhe ist gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmitte. Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Wandhöhe des Kindergartens ist die Geländeoberkante. Bei Eckgrundstücken ist diejenige Straßenseite maßgebend, auf welcher sich die Zufahrt befindet.
- 9.0 Grundwasserschutz**
9.1 Sämtliche Bodenbefestigungen- auch Stellplatzflächen sind in sicherer Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rassenfugen 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 Fahrfächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
- 10.0 Verkehrsflächen**
10.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
10.2 Öffentlicher Geh- und Radweg
10.3 Parkfläche
- 11.0 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 Baugebietungsfläche ist auf dem Baugebiet ein standortreimischer Laubbau als Hochstamm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten der potentiell natürlichen Vegetation sowie - soweit vorhanden - autochthone 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.
- 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:
1.479 m² davon anrechenbar: 1/3 = 493.
- Unter Berücksichtigung der Leitungsschutzstreifen 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.
- 11.4 Pflanzvorschlagn Bäume**
Pflanzung von Acer platanoides, in Arten und Sorten, entlang der inneren Erschließung. Anpflanzung von Obstbäumen (Zwetsche, Bime, Apfel, Walnuß) auf der Flur-Nr. 1468 bzw. von Quercus robur (Stiel-Eiche) entlang dem südlich angrenzenden Kreuzer Weg. (Als Standortvorschlagn)
- Pflanzung von kleinen Obstgehölzen, in Arten und Sorten, (Malus, Pyrus) entlang der Zufahrtsstraße zum Wohngebiet (Als Standortvorschlagn)
- 12. Ver- und Entsorgungsleitungen**
12.1 KV-Leitung unterirdisch

B. Hinweise

- 1. Bodendenkmäler**
Im Planungsgebiet liegt das Bodendenkmal: D-1-7232-0276: Siedlung und Grabenwerk vor- und frühzeitlicher Zeitalter im Luftbild.
Für Bodeneingriffe aller Art im Planungsgebiet ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, 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.
- 2. Brauchwassernutzung**
Bei Brauchwassernutzung besteht gemäß § 12 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2011 Anzeigepflicht
- 3. 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.
- 4. Regenerative Energien**
Die Nutzung von regenerativen Energien, wie Photovoltaikanlagen, wird empfohlen, insofern sie diesebe Dachneigung aufweisen. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 5. Immissionsschutz**
Der Betrieb von z.B. Luftwärmepumpen führt in einem eng bebauten Bereich immer wieder zu Lärmschutzproblemen. Die Luftwärmepumpen emittieren tiefrequenten 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 Leitfadern mit Auszug der Fachinformation in Kapitel III, tieffrequente Geräusche bei "Luftwärmepumpen" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Augsburg, hingewiesen (Link: http://www.flu.bayern.de/faermluftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_tell3_luftwaermepumpen.pdf)
- 6. Abfallentsorgung**
Abfallgefäße sind zur Entleerung an den Haupteinfahrstraßen bereitzustellen.
- 7. Leitungsbestand**
110-kV-Freileitung: Die Bayerwerk AG ist im Baugenehmigungsverfahren von Vorhaben innerhalb des Leitungsschutzbereiches (25 m beiderseits der Leitungsschneise) zu beteiligen.
110-kV-Kabel: Die Schutzzonenbreite des 110-kV-Kabels beträgt für Bebauungen und Aufgrabungen 3,0 m von dem jeweils äußersten linken bzw. rechten Kabel. Die Bayerwerk AG ist im Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben oder bei sonstigen Bauarbeiten innerhalb der Schutzzone zu beteiligen.
20-kV-Kabel: Der Schutzzonenbereich der Kabel beträgt für Aufgrabungen je 1,0 m rechts und links zur Trassenachse. Pläne für Bau- und Befestigungsvorhaben innerhalb des Schutzzonenbereichs sind der Bayerwerk AG zur Stellungnahme vorzulegen.
Über der Kabeltrasse des 20-kV-Kabels sowie des 110-kV-Kabels dürfen keine Bäume und tiefwurzeln Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m.

Flurstück
Ausgleichsfläche
Ausgleichsfläche
Fläche im Okokonto
Biotop
Naturschutzgebiet

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Gesamtausgleichsbedarf: 9.600 m² (7.798 m² BP + v. 1.811 m² 1.BP-Änderung)

Anteiliger Ausgleich A2: 6.717 m²
Gemarkung: Feldkirchen
Flurstück: 1271
Flurstücksgröße: 13.789 m²
Ausgangszustand: Grünland

Maßnahmen:
- Erhaltung vorhandener Gehölze
- Entwicklung von Magerrasen mit Gebüschpflanzungen als östlicher Puffer gegenüber der landwirtschaftlichen Flur, sowie Zulassen von Gehölzakkusession

Anteiliger Ausgleich A3: 1.811 m²
Gemarkung: Riedersheim
Flurstück: 251
Flurstücksgröße: 9.612 m²
Ausgangszustand: Acker

Maßnahmen:
- Pflanzung autochthoner Gehölze (Laubbäume und Sträucher)

Originalmaßstab : 1 : 1.000
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte (Stand: November 2015)

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,
Stadt Neuburg a. d. Donau

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

