Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung Nr. 1-56.3 "Heinrichsheimstraße West II" M = 1:500

Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung Nr. 1- 56.3
nach § 30 BauGB

„Heinrichsheimstraße West II"

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Große Kreisstadt Neuburg an der Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), Art 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), folgende Satzung:

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

1.1 Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung 1-56.3

1.2 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 1-56 mit Änderung 1-56.2

1.3 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 1-56 mit Änderung 1-56.1

1.4 Geltungsbereichsgrenze des angrenzenden Städtebaulichen Vertrags V 1-03 „Heinrichsheimstraße"

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten Anlagen sind nicht zulässig. Weiterhin sind fernmeldetechnische Anlagen und gewerbliche Nebenanlagen ohne dazugehörige Hauptnutzung ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

3.1 Überbaubare Grundfläche/ Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) **< 0,4** entspricht einer Hochstgrenze, die die Grundflächen der **Wohngebäude, Garagen, Stellplätze und der Nebenanlagen** (=Terrassen, Schwimmbecken, Zufahrten, ...) und **Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche** mit beinhaltet. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig. Stellplätze, Stauräume und Zufahrten/ Rangierflächen die in sicker- und verdunstungsfähiger Ausführung hergestellt werden, werden nur zur Hälfte in die überbaute Fläche eingerechnet.

WH_{max}

3.2 Maximale Wandhöhen (WH max) gemessen über Geländeoberkante (= ü. Gok = Niveau der nächstgelegenen Straßenoberfläche) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut auf der Traufseite des Gebäudes;

FH_{max}

3.3 Maximale Firsthöhe (FH max) gemessen von der Gok (siehe 3.2) bis zur oberen Dachbegrenzungslinie

4. Bauweise, -grenzen

4.1 Zulässig sind ...

E, D **Einzelhäuser** (zwei Wohneinheiten zulässig)

oder
Doppelhäuser (je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig)
Doppelhaushälften sind baulich so auszuführen, dass dem nachfolgenden Bauherrn keine Nachteile entstehen.

4.2 Baugrenze

5. Dächer

SD,WD,ZD

5.1 Dachform:
SD => Satteldach
WD => Walmdach
ZD => Zeltdach

5.2 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

5.3 Dachöffnungen sind nur als Liegefenster oder Firstverglasung zulässig. **Dacheinschnitte** sind unzulässig.

6. Garagen, Carports, Stellplätze

Ga/Ca/St

6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), und Stellplätze (St)

6.2 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten. Der Stauraum hinter Garagen wird nicht als Stellplatz anerkannt.

6.3 Die Dachform und –Farbe ist dem Hauptgebäude anzupassen.
Begrünte Flachdächer sind zulässig. Sie sind mit einer Mindestsubstratdicke von 20 cm herzustellen und werden nur zur Hälfte in die GRZ einberechnet.

6.4 Der Stauraum hinter Garagen muss 5,5 m zur privaten Erschließungsstraße betragen; Ausnahme die südliche Garage im südlichen Grundstück, diese muss einen Stauraum von min. 2 m vorhalten.

6.5 Maximale Wandhöhe von Garagen: **3,20 m ü. Gok**

6.6 Maximale Firsthöhe von SD-, WD-, und ZD- Garagen und -Carports: **5,0 m ü. Gok**
Flachdächer dürfen eine maximale Höhe von **3,5 m ü. Gok** erreichen.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße dürfen eine Gesamthöhe von **1,20 m**, Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen **1,60 m** nicht überschreiten.

7.2 Einfriedungen sind als durchlässige Zäune zu errichten. Geschlossene, blickdichte Zäune oder Mauern sind nicht zulässig.

7.3 Durchgehende (Beton-) Sockel sind an allen Grundstücksgrenzen untersagt. Lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten sind erlaubt.

7.4 Die Baugrundstücke sind zur ökologischen Ausgleichsfläche hin einzufrieden. Zugänge von den Baugrundstücken auf die Ausgleichsfläche sind nicht zulässig.

8. Geländeoberfläche

8.1 Geländeauffüllungen dürfen maximal bis auf das Niveau der Erschließungsstraße (= Geländeoberkante Gok) erfolgen. Zum Siedlungsrand ist das Gelände innerhalb der Baugrundstücke flach abzuböschen. Stützmauern sind nicht zulässig.

8.2 Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (z.B. Aushubmaterial aus anstehendem, unbelastetem Boden; Z-0-Material nach LAGA) verwendet werden.

9. Grundwasserschutz

9.1 Bodenbefestigungen, insbesondere **Stellplatz- und Rangierflächen**, die in sickerfähiger Ausführung hergestellt werden, werden nur zur Hälfte in die GRZ einberechnet. Empfohlen werden wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengitter oder Pflaster mit mind. 3 cm breiten Rasenfugen.

9.2 Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen (Terrassen, Wegen, Zugängen, ...) anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung kann nur zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

10. Grünordnung/ Landschaftspflege

10.1 Baum zu pflanzen: Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück ein standortheimischer Baum als Hochstamm mit einer Qualität von H3xv 12-14 cm (siehe Artenauswahlliste im Anhang) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

10.2 Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen; flächenhafte Steinschüttungen sind nicht zulässig.

10.3 Ausführungszeitpunkt der Pflanzung
Die Begrünung (Rasen- Wiesenansaat, Baum- und Strauchpflanzung) auf den privaten Grundstücken ist bis spätestens einem Jahr nach Fertigstellung der Bebauung auszuführen.

10.4 Fläche für die Landwirtschaft Grünfläche/ Ackerfläche
An den, auf der landwirtschaftlichen Fläche bestehenden Bäumen dürfen nur nach Rücksprache mit dem Grünordnungsamt extreme Rückschnitte oder Fällungen vorgenommen werden. Normale Pflegeschnitte sind ohne Rücksprache auszuführen.

11. Ausgleichsflächen

11.1 öffentliche Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebietes als Streuobstwiese mit 494 m².

11.2 Der Der Kompensationsbedarf von insgesamt 1.064,11 m² kann nicht gänzlich im Planungsgebiet erbracht werden. 494 m² werden vor Ort und 570 m² extern erbracht. Davon werden 168 m² auf externen städtischen Ökokontoflächen Fl. Nr. 1063/1, Gemarkung Neuburg erbracht. 402 m² der externen Ausfleichsfläche werden über Flächen des Donaumooszweckverbandes erbracht Fl. Nr. 7, Gemarkung Moos. Der Eingriff auf Fl. Nr. 4539/7 wird über folgende Ausgleichsflächen ausgeglichen: Ausgleich vor Ort = 36,06 m² auf Fl. Nr 4538/5, 19,00 m² auf Fl. Nr. 4538/6, 26,83 m² auf Fl. Nr. 4539/6. Externer Ausgleich = 168 m² auf externen städtischen Ökokontoflächen Fl. Nr. 1063/1 sowie 402 m² über Flächen des Donaumooszweckverbandes Fl. Nr. 7, Gemarkung Moos. Der Eingriff auf Fl. Nr. 4538/5 wird über Ausgleichsfläche vor Ort ausgeglichen auf neuer städtischer Fläche nach Grundstücksteilung. Der Eingriff auf Fl. Nr. 4538/6 wird über Ausgleichsfläche vor Ort ausgeglichen auf neuer städtischer Fläche nach Grundstücksteilung. Der Eingriff auf Fl. Nr. 4539/6 wird über Ausgleichsfläche vor Ort ausgeglichen auf neuer städtischer Fläche nach Grundstücksteilung.

12. Werbeanlagen

12.1 Werbeanlagen sind nur als unbeleuchtete Schilder mit einer Größe kleiner 0,5 m² und nur mit **einem** Schild pro Firma am Ort der Geschäftsausübung zulässig. Sie dürfen dabei nicht in den öffentlichen Lichtraum ragen.
Mehr als drei Firmenschilder pro Baugrundstück sind zum Schutz des Siedlungsbildes unzulässig.

13. Verkehr und Erschließung

13.1 Die Erschließung erfolgt über die bestehende, private Erschließungsstraße „Heinrichsheimstr."

13.2 Sämtliche Versorgungsanlagen und -leitungen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes unterirdisch zu verlegen.

B. Hinweise

③:② **1. vorgeschlagene Grundstücksteilung mit Nummer der Bauparzelle**

7,5 **2. Bemaßung in Metern**

3. Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg/ Zell ist eine Beschränkung der Höhe von Kränen nach § 15 (1) Satz 1 LuftVG zu beachten. Für den Einsatz von Baukränen ist rechtzeitig vor Einrichtung der Baustelle durch den Bauherrn die Genehmigung bei der Wehrbereichsverwaltung Süd einzuholen.

4. Im Baugebiet ist **mit hohen Grundwasserständen** zu rechnen.

5. Das Plangebiet liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) der Donau; gemäß §78 c WHG sind hier neue Heizölverbrauchsanlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

6. Eine Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers ist gemäß § 13, Abs. 3 Trinkwasserverordnung beim zuständigen Gesundheitsamt (Neuburg) mittels Formblatt anzuzeigen.

7. Luftwärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Bei der Auswahl dieser Geräte ist darauf zu achten, dass ein Schallleistungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird (siehe Leitfaden des Bayer. Landesamtes für Umwelt).

8. Im Planungsbereich sind keine Altlastenflächen bekannt. Sollten im Zuge von Erdarbeiten Verunreinigungen aufgedeckt werden, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu benachrichtigen.

9. Die Kampfmittelfreiheit muss vor Beginn von Erdarbeiten durch entsprechende Untersuchung und ggf. erforderliche fachgerechte Räumungen nachgewiesen werden.

10. Bodendenkmalpflege: In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-1-7233-0324 „Siedlung der jüngeren Latènezeit". Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

11. Das Baugebiet befindet sich in Ortsrandlage nahe landwirtschaftlicher Anbauflächen. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch an Wochenenden, Feiertagen und in den Nachtstunden sind als ortstypisch zu dulden.

12. Im Zuge der konkreten Projektausführung ist mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen das konkrete Vorgehen abzustimmen

13. Können artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf Fledermäuse (Zwischenquartiere), Vögel (Höhlenbrüter, Nester) oder Amphibien (Winterquartiere) nicht sicher ausgeschlossen werden, ist eine Genehmigung bei der höheren Naturschutzbehörde zu beantragen.

ARTENAUSWAHLLISTE DER LAUBBÄUME (Pflanzauflage nach 10.1)

Bei den zur Pflanzung vorgesehenen Einzelbäumen sind die gesetzlichen Bestimmungen des **Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG)** einzuhalten, damit für die nahegelegenen Wälder keine Gefahr der Verunreinigung des Fortpflanzungsmaterials besteht.

Pflanzliste heimische Bäume

Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Traubenkirsche	Prunus padus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gemeine Birke	Betula pendula
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Heimische Weidenarten	Salix spec.
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata

Vorschlag zur Pflanzung heimischer Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Hollunder	Samcuous nigra
Purpurweide	Salix purpurea
Korbweide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Vorschlag zur Pflanzung geschnittener Hecken	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

C. Inkrafttreten:

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

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-56 „Heinrichsheimstraße West II"

VERFAHRENSVERMERKE:

1) Änderungsbeschluss:
am: .....24.05.2023.....Nr.:.....75.....

2) Bekanntmachung im Amtsblatt
am: .....29.11.2023.....Nr.:.....45.....

3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
vom:.....30.11.2023.....bis:.....22.12.2023.....

4) Bekanntmachung im Amtsblatt
am:.....29.11.2023.....Nr.:.....45.....

5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
vom:.....10.10.2024.....bis:.....15.11.2024.....

6) Bekanntmachung im Amtsblatt
am:.....02.10.2024.....Nr.:.....31.....

7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am:.....15.01.2025.....Nr.:.....9.....

8) Ausgefertigt:
Neuburg an der Donau, den...30.04.2025...
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister Siegel

9) Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt
am:.....30.04.2025.....Nr.:.....18.....

10) Die Bebauungsplanänderung ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4, sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Neuburg an der Donau, den....02.05.2025...
Stadt Neuburg an der Donau

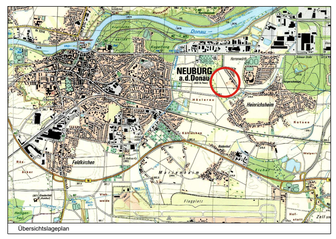
Dr. Gmehling
Oberbürgermeister Siegel

Nr.	Änderung in ...	RV seit:
1-56		31.07.2013
1-56.1	Planzeichnung/Satzung	22.01.2014
1-56.2	Planzeichnung/Satzung	06.10.2021
1-56.3	Planzeichnung/Satzung	30.04.2025

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung Nr. 1-56.3

"Heinrichsheimstraße West II"



Übersichtslageplan

Originalmaßstab : 1 : 500
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

0 5 10 15 20 25 m

N

Stadtbauamt Neuburg an der Donau			
Bearbeitet:	07/2013 Huis	02/2021 Huis	
Gezeichnet:	07/2013 Friedl, 07/2019 Schiele, 09/2021 Schiele		
Geprüft:			
Geändert:	01/2025 Riek, Schenberg, Landsberger		

David Riek
M.A. Landschaftsarchitekt
Planung

Neuburg an der Donau, 30.04.2025