

(c) Geobasisdaten: Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation

### Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-58.2 "Neuburg West" Teilfläche 2

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. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung der Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GMO) i.d.F. der Bek. v. 26.07.1997 (GVB. I S. 344, BayRS 2020-1-14), Art 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVB. Nr. 18 vom 24.08.2007, S. 588 ff), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 191 S. 58) folgende Satzung:

#### A: Festsetzungen

- Geltungsbereich**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Allgemeines Wohngebiet**  
Zulässig sind Wohngebäude. Die in § 4 Abs. 3 Bau NVO aufgelisteten Anlagen sind nicht zulässig. Weiterhin sind fernmelde- und sonstige gewerblichen Nebenanlagen ohne Hauptnutzung ausgeschlossen.
  - 2.2 Gewerbegebiet**  
Nicht zulässig sind Vergnügungstätten, § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
  - 3. Maß der baulichen Nutzung**
    - Grundflächenzahl (GRZ)  
Grundfläche von Stellplätzen und Stauraumen mit sickerfähigem Belag (siehe 8.1) wird nur zur Hälfte in die überbaubare Fläche eingerechnet.
    - Anzahl der Vollgeschosse
    - Maximale Wandhöhe  
12 m, gemessen ab 434,50 m ü. NN, bei GE Hotel
    - Maximale Firsthöhe  
15 m, gemessen ab 434,50 m ü. NN, bei GE Hotel

- Offene Bauweise  
Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO.
- WA1: Satteldach (SD), Pultdach (PD), WA2: Satteldach (SD)  
GE: Flachdach (begrünt/Photovoltaik)  
GE Hotel: Satteldach (SD)
- Dachneigung
- Zulässige Hauptfrischrichtung
- Abgrenzung von Teilflächen für unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

- Überbaubare Fläche**
- Baugrenze**
- Garagen und Stellplätze**  
GA Garagen GST Gemeinschaftstellplätze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
- Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zur errichten. Stauräume von Garagen werden dabei anerkannt.
- Für das Hotel sind je zwei Betten ein Stellplatz vorzusehen
- Zusammengebauete Grenzgaragen müssen gleiche First- und Traufhöhen und gleiches Einfahrtsniveau aufweisen.
- Einfriedigungen**
  - Straßenseitige Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, Einfriedigungen an den übrigen Grundstücksgrenzen 2,00 m nach BayBO nicht überschreiten.
  - Als straßenseitige Einfriedigungen (auch von der Grundstücksgrenze abgesetzte) sind Mauern und jegliche Art geschlossener, blickdichter Zäune unzulässig.
  - Durchgehende Betonsockel sind an allen Grundstücksgrenzen untersagt. Lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten sind erlaubt.

#### 7. Geländeoberfläche

- 7.1 Geländeauffüllung:** Eventuelle Geländeauffüllungen dürfen maximal bis auf Höhe der nächstgelegenen Straßeneberkante 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 Wohngebäudefassaden erfolgen. Ab diesen Seiten ist das Gelände abzubodensen und muss spätestens an der Grundstücksgrenze zum Ortsrand das ursprüngliche Gelände erreicht haben.
- 7.2 Geländemodellierung:** Eventuelle Geländemodellierungen müssen so vorgenommen werden, dass Nachtgrundstücke durch das anfallende Niederschlagswasser nicht negativ beeinträchtigt werden.

#### 8. Grundwasserschutz

- Sämtliche Bodenbefestigungen aus Stellplatzflächen sind in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen usw.) herzustellen.
- Das von Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.
- Das Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern sowie gegebenenfalls dem Brauchwasser zuzuführen.

#### 9. Verkehrsflächen

- 9.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**
- 9.2 Öffentlicher Geh- und Radweg**
- 9.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- 9.4 Unmittelbare Zugänge und Zufahrten**  
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Bundesstraße 16 sind nicht zulässig.

- Pkw-Stellplätze
- Private Straße

#### 10. Grünflächen

##### 10.1 Grünordnung allgemein

Ziel der Grünordnung ist die Durchgrünung der Bauflächen sowie die Einbindung des Baugebietes in den vorhandenen Landschaftsraum.  
Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 400m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche auf dem Baugrundstück ein standortheimischer Laubbau als Hochstamm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Bei der Pflanzung von Hecken und Bäumen sind die gesetzlich festgeschriebenen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.  
Für die Bepflanzung der Ausgleichsflächen sind standortgerechte Arten der potentiell natürlichen Vegetation sowie - soweit vorhanden - autochthones Pflanzgut zu verwenden. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

##### 10.2 Öffentliche Grünflächen

Kinderspielplatz

##### 10.3 Private Grünflächen

##### 10.4 Private Grünfläche Hotel

Auf der privaten Grünfläche des Hotels ist eine Feuerwehrruhung zulässig. Die private Grünfläche zur Bundesstraße 16 ist soweit möglich mit den Obstbäumen der vorhandenen Ausgleichsfläche wieder zu begrünen. Die weiteren Obstbäume und die zu versetzende Hecke sind auf der privaten Grünfläche zu verorten. Für die detaillierte Ausplanung der Grünfläche ist im Rahmen des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

##### 10.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

##### 10.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

##### 10.7 Pflanzvorschl. Bäume

- Pflanzung von Acer platanoides, in Arten und Sorten, entlang der inneren Erschließung, Anpflanzung von Obstbäumen (Zwetschge, Birne, Apfel, Walnuss) auf der Flur-Nr. 1468 bzw. von Quercus robur (Stiel-Eiche) entlang dem südlich angrenzenden Kreuzer Weg.
- Pflanzung von kleinen Obstgehölzen, in Arten und Sorten, (Malus, Pyrus) entlang der Zufahrtsstraße zum Wohngebiet

#### 11. Ver- und Entsorgungsleitungen, nachrichtlich übernommen

- Hochspannungsfreileitung 10kV und 110kV, mit Schutzzone
- Mittelspannungsleitung unterirdisch, mit Schutzzone
- Stromleitung für Straßenbeleuchtung, Hausanschlüsse, Steuerkabel
- Gasleitung
- Trinkwasserleitung

#### 12. Immissionsschutz

##### 12.1 Lärmschutzmaßnahmen

- Entlang der B 16: südlich des kreuzenden Fuß- und Radweges eine Lärmschutzmaßnahme mit einer Länge von 130 m in Höhe von 3,5 m über Fahrbahnoberkante
- Entlang der B 16 nördlich des kreuzenden Fuß- und Radweges ein Lärmschutzmaßnahme in Höhe von 3,5 m (von Süden beginnend), abgestuft für je 40 m auf 3,0 m, 2,0 m, 1,0 m in Richtung Nordwesten mit einer Gesamtlänge von 200 m.
- Entlang der Donauwörther Straße, im Anschluss an die Lärmschutzmaßnahme des Bebauungsplanes "Neuburg West" Teilfläche 1, mit einer Länge von 55 m und einer Höhe von 4,5 m über Fahrbahnoberkante.

##### 12.2 Schallschutz Geräuschkontingenterung

Um die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohnbebauung einzuhalten, dürfen die folgenden Emissionskontingente nicht überschritten werden. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Name	Emissionskontingent / dB(A)		Fläche / 10 <sup>4</sup> m <sup>2</sup>
	Tag	Nacht	
TF1	55	39	5,4
TF2	60	43	13,5

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten.

Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusetzenden Betrieb anhand schallschichtlicher Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten, für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unauflagefrei vorzulegen.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Dabei ist auch die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 zu beachten.

#### 13. Sonstige Planzeichen

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Gebäudekanten
- Anbauverbotzone
- Baubeschränkungzone
- Flächen mit besonderem Nutzungszweck
- Teilflächen Lärmkontingent
- Vorkehrungen zum Lärmschutz an Gebäudefassaden
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

#### B. Hinweise

##### 1. Bodendenkmäler

Aufgrund der archäologischen Sondierungen im Zuge der Erschließung des bereits realisierten Baugebietes ist nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen. Sollten bei der Verwirklichung des Vorhabens Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese 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 Geruchsimmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen.

##### 4. Regenerativer Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien, wie Photovoltaikanlagen, wird empfohlen, insofern sie dieselbe Dachneigung aufweisen. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

##### 5. Passive Schallschutzmaßnahmen

An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an welchen in der Tabelle im Anhang der schalltechnischen Untersuchung des Büro Obermeyer Plänen und Beratern GmbH vom 18.06.2013 die Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 ausgewiesen sind, soll bei der Planung der Gebäude ein ausreichendes Schallschutzniveau sichergestellt werden. Ebenso sollen die schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlafräume, Wohn- und Aufenthaltsräume, Wohnküche o.ä.) nach denjenigen Fassadenseiten orientiert werden, 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, sollen für Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzvorbauten, Schallschutzfenster) vorgesehen werden, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Rahmen des Bauantrags entsprechend der DIN 4109/11.89 „Schallschutz im Hochbau“ nachgewiesen werden sollen.

#### 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

#### VERFAHRENSVERMERKE:

- Änderungsbeschluss:  
am: .....07.10.2015.....Nr.:.....175/2015.....
- Bekanntmachung:  
am: .....28.10.2015.....Nr.:.....37.....
- Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:  
vom:.....25.02.2016.....bis:.....29.03.2016.....
- Bekanntmachung:  
am:.....24.02.2016.....Nr.:.....7.....
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
vom:.....20.10.2016.....bis:.....22.11.2016.....
- Bekanntmachung:  
am:.....12.10.2016.....Nr.:.....38.....
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:  
am:.....30.11.2016.....Nr.:.....238/2016.....
- Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB:  
am:.....Nr.:.....
- 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

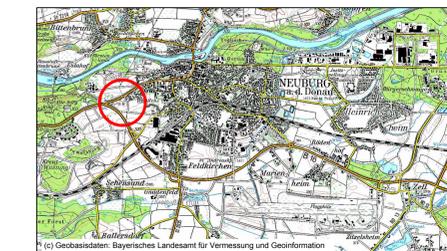
Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

## Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-58.2

### "Neuburg West" Teilfläche 2



(c) Geobasisdaten: Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Maßstab: 1 : 1.000  
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Planfertiger:

Wolfgang Wenzler Landschaftsarchitekten GmbH Postfach 10 30257 Ingolstadt Tel.: 0941 9041-0 • Fax: 0941 9041-25 E-Mail: info@wenzler-land.de	bearbeitet von Spiesen, Semmler gezeichnet: Haas, Reff, Semmler, Langer gezeichnet: R. Schenke, R. Müller, P. Heckl (Bauamt Neuburg) Datum: 12.06.2012; 31.07.2012; 02.10.2012; 08.2014; 21.01.2016; 29.06.2016; 21.09.2016 01.12.2016 revidierte Ergänzung
--	---

Plan-Nr.: A386\_103-02