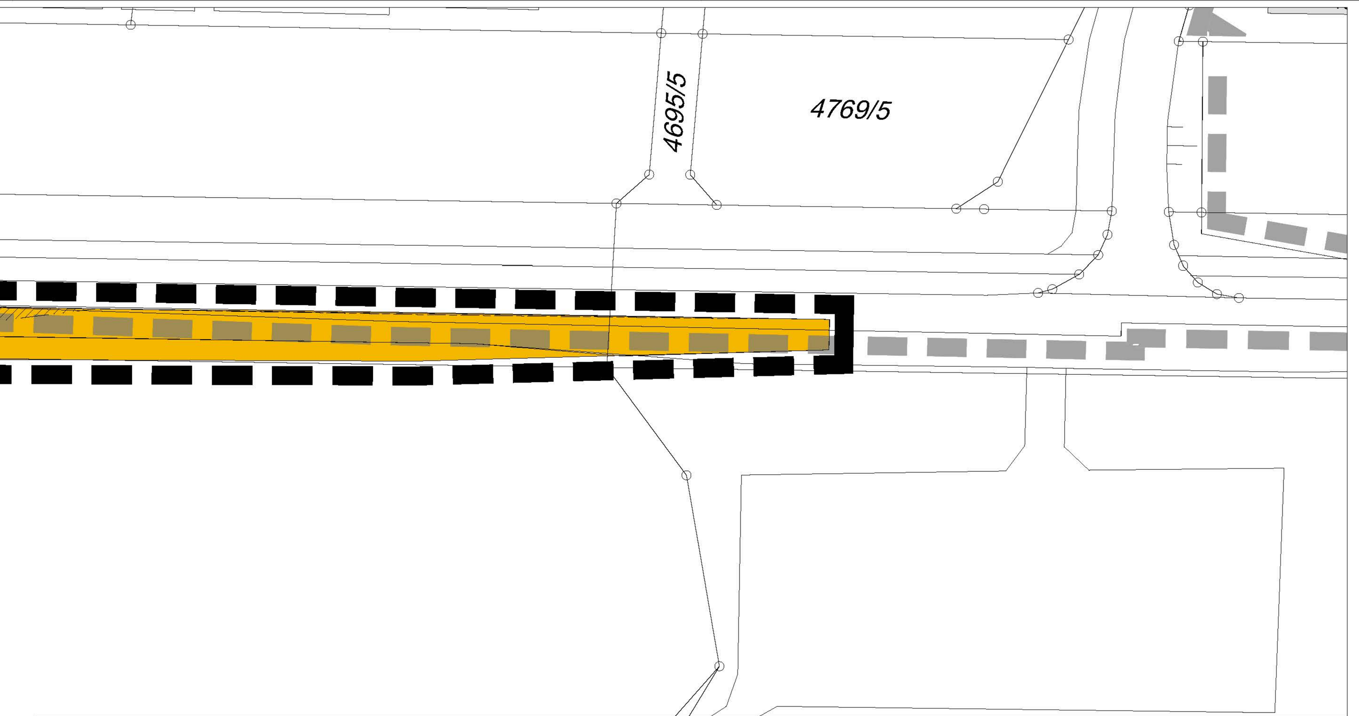

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-66 "Heckenweg"

M = 1 : 500

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 1-66 (3)

„Heckenweg"

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. 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 Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl I S. 587), 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 23.12.2019 (GVBl S. 737), 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl S. 408), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I S. 1057), folgende Satzung:

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans

1.2 Geltungsbereichsgrenze angrenzender Bebauungspläne

2. Art der baulichen Nutzung

MU 2 — 2.1 **Urbanes Gebiet (MU _mit Nummer):** Zulässig sind die unter § 6a Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Die in § 6a Abs. 3 BauNVO aufgelisteten Anlagen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Weiterhin sind fernmeldetechnische Anlagen und gewerbliche Nebenanlagen ohne zugehörige Hauptnutzung ausgeschlossen.

WA 4 — 2.2 **Allgemeines Wohngebiet (WA _mit Nummer)**
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 zugehörige Hauptnutzung ausgeschlossen.

2.3 **Bauabschnitte:** Die geschlossene Garagen-/ Carportzeile (zugehörig zum MU 1) und die Nahwärmeübergabestation im Norden entlang der Grünauer Straße, sind – gemäß der festgesetzten baulichen Ausführung (siehe Pkt. 6.1) - aus Immissionsschutzgründen vor der Errichtung der Hauptgebäude der MU-Gebiete zu erstellen.

2.4 **Fläche für Versorgungsanlagen (Nahwärme-Übergabestation)**

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,45 — 3.1 **Überbaubare Grundfläche/ Grundflächenzahl (GRZ)**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) entsprechen einer **Höchstgrenze**, die die Grundflächen der **Hauptgebäude, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (= **Terrassen, Schwimmbecken, etc. ….**) und **Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche** mit beinhaltet. **Diese sind auch im Eingabeplan darzustellen und gemäß BauNVO in die GRZ-Berechnungen einzubeziehen.** Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind **nicht zulässig**.

Da **Stellplätze, Stauräume und Zufahrten/ Rangierflächen mit sicker- und verdunstungsfähigem Belag** (Definition sicker- und verdunstungsfähiger Belag siehe 6.6 und 10.3) **hergestellt werden müssen**, wird deren Grundfläche nur zur Hälfte in die überbaubare Fläche eingerechnet.

Für **gebietsinterne Erschließungswege im nördlichen MU-Gebiet** sind bei sicker- und verdunstungsfähiger Ausführung (=> Flächenanrechnung zu 50%) folgende maximalen GRZ-Werte zulässig

MU 1 bis 0,67

MU 2 bis 0,45

MU 3 bis 0,35

3.2 **Wandhöhe (WH)**
(= Höhe über Oberkante der nächstgelegenen Straße bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut auf der Traufseite, bei Eckgrundstücken ist diejenige Straßenseite maßgebend, an der sich die Zufahrt befindet)
WH : Die Gebäude müssen diese Wandhöhe einhalten.
WH max : Die Gebäude dürfen maximal diese Wandhöhe aufweisen.

3.3 **Firsthöhe** (= Höhe über Oberkante der nächstgelegenen Straße bis zum höchsten Punkt oder zur höchsten Linie des Dachs, bei Eckgrundstücken ist diejenige Straßenseite maßgebend, an der sich die Zufahrt befindet)
FH: Die Gebäude müssen diese Firsthöhe einhalten.
FH max : Die Gebäude dürfen maximal diese Firsthöhe aufweisen.

3.4 Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen

4. Bauweise, -linien, -grenzen

g — 4.1 **Geschlossene Bauweise** (Gebäudelängen über 50 m sind festgesetzt => Baulinie in MU 1)

o — **Offene Bauweise**

a — **Abweichende Bauweise**

4.2 **Gebäudetypen/ Anzahl der Wohneinheiten:**

E — 4.2.1 **Einzelhaus:**

In den Einfamilienhäusern (WA 8) ist je Gebäude ist jeweils eine (Haupt-) Wohneinheit zulässig und eine flächenmäßig untergeordnete (max. 50% der Hauptwohnungsfläche) Einliegerwohnung.

In den Einzelhäusern, die als Mehrfamilienhäuser nutzbar sind, ergibt sich die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen nach den dargestellten maximalen Flächen für Stellplätze und im MU-Gebiet aus den dargestellten und gemäß GRZ möglichen Stellplatz-/Garagenflächen unter Berücksichtigung der Stellplatzbedarfs nach 6.4 dieser Satzung.

D / Rh — 4.2.2 **Doppelhaus, Reihenhaus:** Je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus ist max. eine Wohneinheit zulässig.

4.3 **Baulinie**
Die geschlossene Hauptgebäudefront des MU 1 ist grundsätzlich entlang der Baulinie anzubauen, aus gestalterischen Gründen ist diese Gebäudefront jeweils nach spätestens 23 m Länge mit einem Fassadenrück-/vorsprung von 2 m bis 3 m auf der Gesamtlänge des Gebäudes zu gliedern. Die Baulinie darf dabei nicht überschritten werden.

Die Rückwand der Garagen oder Carports und der geplanten Nahwärmeübergabestation des MU 1 ist entlang der dargestellten Baulinie als geschlossene Gebäudefront mit den vorgegebenen Baumaßen (siehe Pkt. 6.1) zu errichten.

4.4 **Baugrenze**

Die **Mindestabstände x der Hauptgebäude innerhalb von MU 2 und MU 3 zu MU 1** ergeben sich aus dem für eine wirtschaftliche Solarnutzung einzuhaltenden Einfallwinkel von 24° (siehe Schnittdarstellung). Der Gebäudeabstand x entspricht dem Abstand, der die ungehinderte Sonnen-Einstrahlung mit einem Einfallwinkel von 24° der jeweils südlich, östlich und westlich benachbarten Gebäude für die zulässige Wandhöhe des jeweils beschatteten Gebäudes im Dachbereich gewährleistet.

Terrassen dürfen im gesamten Planungsgebiet max. mit 3 m Tiefe und mit max. 15 m² Fläche über die Baugrenze hinausragen, müssen jedoch mind. 3 m Abstand zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze einhalten. Bei Doppel- oder Reihenhausbebauung sind Terrassen ohne Überdachung bis max. 1 m Abstand, mit baulicher Überdachung (max. Höhe der Überdachung = Traufhöhe des Gebäudes) bis max. 2 m Abstand zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze zulässig.

4.5 **Durchfahrtbereiche im Gebäuderiegel des MU 1:**
Maximal zwei Durchfahrtbereiche dürfen jeweils max. 3,5 m lichte Durchfahrthöhe und 3,5 m Breite aufweisen. Die Seitenwände und Decken der Durchfahrten sind mit schallabsorbierendem Material zu verkleiden.

5. Dachformen

5.1 Als Dachform/ Dachneigung ist in den unten genannten Wohngebieten Folgendes festgesetzt:

MU 1: SD mit mind. 19° Neigung

Für die **restlichen MU- und WA-Flächen** ist keine feste Dachform festgelegt.

Je Wohngebäude ist zumindest auf einer, für solare Nutzung geeigneten (= W-, S- oder O-Seite) Dachfläche eine **Neigung von mindestens 19° zur effizienten Nutzung der Sonnenenergie einzuhalten**.

Bei Flachdächern sind auch aufgestanderte Module auf dem Dach unter Einhaltung der maximalen Firsthöhe möglich.

5.2 **Dachaufbauten** sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten einer Dachseite darf 50% der gesamten Trauflänge nicht überschreiten. Sämtliche Dachaufbauten eines Gebäudes haben eine einheitliche Form aufzuweisen.
Dachöffnungen sind nur als Liegefenster oder Firstverglasung zulässig. **Dacheinschnitte** sind unzulässig.

5.3 Haupt-Firstrichtung(en) bei Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächern

6. Garagen und Stellplätze/ Fahrradstellplätze

Ga/Cp/St — 6.1 **Garagen-/ Carportzeile des MU 1** und **Nahwärmeübergabestation** entlang der Grünauer Straße **mit Lärmschutzfunktion und privater Begrünung** (Kletterpflanzen, Spaliergewächse)
Rückwand-Baulinie: Die Wandhöhe beträgt hier durchgängig 3 m über Fahrbahnoberkante Grünauer Straße. Sie ist aus Lärmschutzgründen geschlossen, geländebündig und entweder in Holzbauweise (Mindeststärke 24 mm) oder massiver Bauweise (Ziegelmauerwerk, Beton) zu errichten. Die an diese Immissions-Rückwand anzubauenden Garagen/ Carport-Bauteile und auch das Gebäude für die Nahwärmeübergabestation am östlichen Ende sind mit einem **durchgehenden, geschlossenen, gleichschenkligen Satteldach und einer durchgängigen Firsthöhe von 5 m über der Fahrbahnoberkante der Grünauer Straße zu errichten**.

6.2 Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Carports (Cp) und Stellplätzen (St).

Garagen und Carports, die direkt an öffentliche Straßen gebaut werden, müssen vor dieser Grenze 1m Sicherheitsabstand einhalten.

Stellplätze und Stauräume, die direkt an Straßen grenzen dürfen nicht eingefriedet werden, sondern müssen jederzeit frei anfahrbar sein.

St — 6.3 **Innerhalb des Bauraums:** Vorschlag für die Herstellung von Kfz-/ Fahrrad- Stellplatzflächen (St)

6.4 **Anzahl der zu errichtenden Stellplätze**

MU 1: Je Wohneinheit sind 1,3 Kfz-Stellplätze nachzuweisen und je 4 Wohneinheiten zusätzlich ein Besucherstellplatz.

MU 2, MU 3, WA 4, WA 5 und WA 7.1:
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neuburg vom 09.11.2017 = Staffelung der Stellplätze nach Wohnungsgröße.
</ = 60 m²: 1 Kfz-St je Wohneinheit ; > 60m²: 2 Kfz-St je Wohneinheit; zusätzlich - unabhängig von der Wohnungsgröße - ein Besucherstellplatz je 4 Wohneinheiten.

WA 6, WA 6.1, WA 7 und WA 8: Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten. Für flächenmäßig untergeordnete Einliegerwohnungen in Einzelhäusern ist ein Stellplatz anzulegen.

Für sonstige Nutzungen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neuburg vom 09.11.2017.

Allgemein gilt: Stauräume vor Garage oder Carport werden als Stellplatz nur angerechnet, wenn sie der gleichen Wohneinheit verbindlich zugeordnet sind.

6.5 **Es gilt die Fahrradabstellsatzung der Stadt Neuburg vom 02.04.1993.**

6.6 **Stellplätze, Stauräume, und Zufahrten/ Rangierflächen** sind in sicker- und verdunstungsfähiger Ausführung (= offene Bodenstellen) herzustellen (siehe auch Punkt 3.1: Maß der baulichen Nutzung und 10.3: Grundwasserschutz) über Rasengitter, Rasenfugenpflaster (Fugen mind. 3 cm breit), wassergebundene Decke oder sog. Lockermaterial wie Kies, Splitt, Sand. Sogenanntes „sickerfähiges", aber flächendeckendes, bündig verlegtes Pflaster ist hierbei nicht zulässig.

6.7 Außerhalb von MU 1 (hier nur Satteldach) sind sämtliche **Dachformen für Garagen und Carports** zulässig.

Flachdächer (< 5° Dachneigung) sind entweder mit einer Dachbegrünung - mindestens sog. einfache Intensivbegrünung (Bewuchs: Gräser, Kräuter, Stauden; Substratauflage mind. 8 cm) -zu versehen oder auf zwei Seiten zu begrünen mit mehrjährigen Kletterpflanzen oder heimischen Obstspalierbäumen und **dauerhaft zu unterhalten**. Die dafür erforderlichen Pflanzräume und Pflanzenarten sind **im Eingabeplan darzustellen**.

6.8 Maximale **Firsthöhe** von Satteldach-Garagen und -Carports: 5,0 m ü. Gok

Flach- und Pultdächer dürfen eine maximale **Höhe** von **3,5 m ü. Gok** aufweisen.

Die max. **Wandhöhe** für Satteldach-Garagen und -Carports beträgt **3,0 m ü. Gok.**

Allgemein: Gok (Geländeoberkante) = Niveau der nächstgelegenen Straßenoberkante

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen dürfen 1,60 m nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind aus Artenschutzgründen insgesamt nicht erlaubt, lediglich Punktfundamente sind zulässig.

7.2 Als straßenseitige Einfriedung sind Mauern und jegliche Art geschlossener bzw. blickdichter Zäune, sowie Maschendrahtzäune unzulässig.

7.3 Bauliche Einfriedungen (Zäune, Mauern) zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen müssen einen Abstand von 0,5 m einhalten.

8. Grünordnung / Landschaftspflege

8.1 Private Grünfläche: vollständig zu begrünende Fläche

8.2 Öffentliche Grünfläche/ straßenbegleitende Grünfläche

8.3 **Wiesenweg** mit wassergebundener Decke: Zulassen von Vegetationsaufwuchs. Mähen im Bedarfsfall bis auf 5 cm Höhe und Abtransport des Mähguts zur Ermöglichung der Begehbarkeit und Befahrbarkeit (Fahrräder und Gärtnerei-/ Unterhaltsfahrzeuge für Absetzbecken, Grün- und Sickerflächen).

Ga/Cp — 8.4 Die Rückwand der geschlossenen Garagen-/ Carport-Zeile des MU 1 ist zum vorgelagerten Geh- und Radweg als **privater Grünstreifen** entlang der Grünauer Straße **mit Kletterpflanzen oder heimischen Spaliergehölzen** flächendeckend zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

8.5 Baum/ Strauch aus der angegebenen Kategorie (siehe Artenauswahlliste im Anhang) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Diese lagemäßig fixierten, zu pflanzenden Bäume auf Privatflächen werden bei der Pflanzquote (siehe 8.6) angerechnet.

8.6 **Pflanzquote:** Je angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum (Kategorie 1 oder 2; - siehe Artenauswahlliste am Schluss des Satzungstextes) auf dem Baugrundstück zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

8.7 Der **Ausgleichsflächenbedarf** beträgt insgesamt 14.775 m² (siehe Umweltbericht) und ist den Eingriffsflächen des Planungsgebiets folgendermaßen zuzuordnen:

GEPLANTE NUTZUNGSART (EINGRIFFSFLÄCHE)	%-ANTEIL (gerundet) an den gesamten AUSGLEICHSFLÄCHEN
Verkehrsflächen neu (asphaltierte Geh- und Radwege und Straßen), Absetzbecken für Straßenwasser, Nahwärmeübergabestation	29,6
Geh-, Rad- und Rettungswege, Straßenverlängerungen mit wasserdurchlässiger Befestigung	1,5
Baugebietsflächen mit GRZ bis 0,30 (MU 3) und GRZ bis 0,35 (WA 4, WA 6, WA 7.1, WA 8)	21,0
Baugebietsflächen mit GRZ bis 0,40 (MU 2, WA 5, WA 7)	14,6
Baugebietsflächen mit GRZ bis 0,45 (WA 6.1)	4,5
Baugebietsflächen mit GRZ bis 0,50 (MU 1, inkl. sickerfähiger, mit Bäumen durchgrünter Stellplatzreihen, Garagen-/Carportzeile mit Begrünungsstreifen)	28,8
Summe	100,0

Die Ökologische Ausgleichsfläche setzt sich zusammen aus: (siehe auch unter 8.8)

- **Interne Ökologische Ausgleichsfläche (I): 3.995 m²** (= 27 % der erforderlichen Gesamt-Ausgleichsfläche)
- **Externe Ökologische Ausgleichsflächen (II a, b, c, d) (Ökokonto-Flächen):** 1.906 m², 2.121 m², 2.600 m², 1.670 m²-- **zusammen 8.297 m²** werden mit der Verzinsung von 30 % nach mehr als 10 Jahren im Ökokonto mit einer Größe von rd. **10.780 m²** (= 73 % der erforderlichen Gesamt-Ausgleichsfläche) angerechnet.

8.8 **Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ökologische Ausgleichsflächen**

Ökologische Ausgleichsfläche I (3.995 m² auf Teilflächen der Flur-Nummern 4578, 4579 und 4579/2, Gemarkung Neuburg) als interne Ökologische Ausgleichsfläche (siehe auch Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP), Anlage beim Umweltbericht)

Zielbiotop: Naturnahe, nähstoffärmere Bachaue

Das Gelände wird mit wechselfeuchten Zonen in einer großflächigen Geländemulde mit Mager-/ Halbtrockenrasenansaat und vegetations- und verschattungsfreien Senkrechtwänden angelegt zur Förderung der heimischen Insekten – und Amphibienfauna (genaue Pflege-, Gestaltungs- und Herstellungsangaben siehe landschaftspflegerischer Begleitplan zur Ausgleichsfläche beim Umweltbericht).

Herstellung und Pflege: Mehrstufig (Zonen a bis c, siehe LBP) abgeböschte Geländemulde mit Abschieben des (humosen) Oberbodens) mit natürlicher Sukzession auf dem Hauptteil der Flächen (wechselfeuchte magere Standorte) und umlaufender, puffernder bzw. als Spenderfläche fungierender Mager-/ Halbtrockenrasen (artenreicher Blühaspekt). Der mittige tiefste (ca. 2,5 m unter der gegenwärtigen Geländeoberfläche) Bereich der Geländesenke, der eventuell im Laufe der Sukzession auch dauerhafte kleine Wasserflächen bilden kann, ist der Hauptsickerbereich für das vorgereinigte Straßenoberflächenwasser. Er ist dauerhaft vegetationsarm bis -frei zu halten; zunächst natürliche Sukzession, Pflegeeingriffe (Grubbern, Entbuschen, …) nach Bedarf. Die Ökologische Ausgleichsfläche I ist in jeweils nur einem Teilbereich maximal einmal jährlich, frühestens ab dem 01.07. zu mähen (nicht häckseln oder schlegeln). Das Mähgut ist ein paar Tage vor Ort abtrocknen zu lassen und danach abzutransportieren. Bei massenhaftem Aufkommen unerwünschter Arten oder unerwünschten Entwicklungen bei Fauna und Flora sind auch intensivere Pflegeeingriffe im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Die genaue Gestaltung und Pflege der Ökologischen Ausgleichsfläche ergibt sich aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) für diese Fläche, der als Anhang dem Umweltbericht beigefügt ist.

Ökologische Ausgleichsfläche II (a, b, c, d) = **Externe Ausgleichsflächen** (Entnahmen aus dem Ökokonto-Flächen der Stadt)

Ausgleichsflächen Selzerweg (Gmkg. Neuburg)	Größe der Ausgleichsfläche	Verzinsung 3% pro Jahr (über 10 Jahre); 30 % Verzinsung	Anrechenbare verzinste Flächengröße
II a (1230/24)	1.906 m²	571,8 m²	2.477,8 m²
II b (1231/2)	2.121 m²	636,3 m²	2.757,3 m²
II c (1231/4)	2.600 m²	780,0 m²	3.380,0 m²
Selzerwegflächen	6.627 m²	1.988,1 m²	8.615,1 m²
Ausgleichsfläche Krametsberg (Gmkg. Feldkichen)			
II d (TF aus Fl.-Nr. 1271)	1.670 m²	501 m²	2.171 m²
GESAMT (II a - d)	8.297 m²	2.489,1 m²	(10.786,1 m²) gerundet 10.780 m²

Ausgleichsflächen II a, b, c (Selzerweg)

Fl.-Nr.n 1230/24, 1231/2, 1231/14 Gemarkung Heinrichsheim

Zielbiotop: Verstärkung der reliktartigen Bachaue
Streuobstwiese
Nährstoffarme artenreiche Extensivwiese

Pflege:
- Obstgehölzschnitt/ Pflegeschnitt
- 2-schürige Mahd ab Mitte Juni und im September
- Streuobst soll auf der Fläche verbleiben als Nahrung für wildlebende Tiere und Insekten

Ausgleichsfläche II d (Krametsberg)

Fl.-Nr. 1271 Gemarkung Feldkirchen

Zielbiotop: Streuobstbestand
Feldgehölze, Gebüsche

Pflege:
- Beweidung mit Schafen
- Entfernen von Gehölzaufwuchs
- Pflegeschnitt der Obstbäume
- Mahd der Streuobstwiese nicht vor dem 15.Juli; Schnittgut eine Woche auf der Fläche belassen und im Anschluss abtransportieren (wenn möglich einen Teil auf den Baumscheiben aufbringen)
Äsungsfläche kann mehrmals im Jahr in zwei Abschnitten gemäht werden (Sichelmäher); Mähgut soll auf der Äsungsfläche verbleiben (Nährstoffer-halt)

8.9 Kartiertes Biotop (Flachlandkartierung) Nr. 7233-0117-00: Feldgehölz westlich Herrenwörth an SO-exponierter, bis zu 3m hoher Steilböschung

9. Geländegestaltung

9.1 **Geländeabgrabungen oder -auffüllungen** dürfen maximal bis auf Höhe der nächstgelegenen Straßenoberkante erfolgen. Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (Z 0-Material) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann.

Auf den Grundstücken im Westen des Planungsgebiets zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen muss das Gelände an der westlichen Grundstücksgrenze die ursprüngliche Geländehöhe durch natürliches Abfallen des Geländes wieder erreichen. Stützmauern/ Sockel sind nicht erlaubt.

10. Grundwasserschutz/ Wasserhaushalt

10.1 **Fläche für Oberflächenwasserversickerung:** Die Versickerung des Straßenoberflächenwassers erfolgt -nach einer ersten Reinigung von Schwebstoffen im vorgeschalteten Absetzbecken – in Teilbereichen der Ökologischen Ausgleichsfläche. Diese wird dort als naturnah gestaltete Geländesenke hergestellt, wie im landschaftspflegerischen Begleitplan zur Ökologischen Ausgleichsfläche ersichtlich, der Bestandteil dieser Satzung ist (siehe auch Pkt. 8.8: Ökologische Ausgleichsfläche).

10.2 **Fläche für die Regelung des Wasserabflusses**

Absetzbecken für Straßenoberflächenwasser (siehe Schemaskizze -Schnitt im Umweltbericht)

10.3 **Sämtliche Bodenbefestigungen** (außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen) für Stellplätze, Stauräume, Zufahrten, Rangierflächen und Feuerwehraufstellflächen sind in **sicker- und verdunstungsfähiger Ausführung** (= wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 3 cm-breiten Rasenfugen) herzustellen. Das anfallende Oberflächenwasser wird hiermit breitflächig über die belebte Bodenzone versickert.

10.4 **Das auf Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser** ist auf dem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone, über Sickerkästen oder linienförmig über Rigolenversickerung zu versickern oder/ und kann der Brauchwassernutzung (siehe auch Hinweise) zugeführt werden.

10.5 Hausdrainagen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

11. Immissionsschutz

11.1 **aktive Schallschutzmaßnahme**: Garagen-/ Carportzeile des MU 1 mit geschlossener, geländebündiger Rückwand (Massivbauweise oder geschlossene Holzwand mit mind. 24 mm Stärke) als Verkehrsimmissionsschutz mit einer **Wandhöhe von 3m und einem durchgehenden, geschlossenen, gleichschenkligen Satteldachaufsatz mit mind. 5m Firsthöhe über der Fahrbahnoberkante der Grünauer Straße**

11.2 **Außenwände mit Immissionsschutzfunktion des MU 1**: Die zu errichtende Wandhöhe beträgt 9,5 m, die Firsthöhe des zu errichtenden, durchgehenden, geschlossenen Satteldachs 12,5 m über dem Niveau der Grünauer Straße.

11.3 An den mit Immissionsschutzfunktion farbig markierten (gelbe und rote Zackenlinien) Baulinien bzw. Baugrenzen innerhalb des MU-Gebietes sind **im III. OG (= Dachgeschoss)** bei eventueller Nutzung für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnlichem folgende gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße R´w, ges der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 einzuhalten:

Fassadenabschnitt mit roter Zackenlinie R´w, ges ≥ 40 dB

Fassadenabschnitt mit gelber Zackenlinie R´w, ges ≥ 35 dB

Für Büroräume und ähnliche Nutzungen können die genannten Bau-Schalldämm-Maße R´w, ges um 5 dB reduziert werden.
An den mit roter oder gelber Zackenlinie markierten Fassaden ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen, sofern diese Räume nicht über weniger geräuschbelastete Fassaden belüftet werden können.

Alternativ ist auch die sog. Grundrissorientierung möglich, indem schützenswerte Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Seiten des Gebäudes orientiert werden.

SIEHE AUCH HINWEISE

12. Verkehrsflächen und Erschließung

12.1 öffentlicher Straßenverkehrsraum mit Straßenbegrenzungslinie

12.2 öffentlicher Straßenverkehrsraum: Ausbau in geringster Belastungsklasse

12.3 **Sichtfeld freizuhalten:** dichtere Vegetation, Einfriedungen jeder Art oder sonstige sichtbehindernde Anlagen oder Objekte zwischen 0,80 m bis 2,50 m Höhe über Straßenniveau sind in den Sichtfeldbereichen nicht erlaubt.

12.4 öffentlicher Gehweg/ Geh- und Radweg

12.5 Schutzstreifen Radfahrer

12.6 öffentlicher Geh-, Rad- und Rettungsweg in sicker- und verdunstungsfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Mineralbeton, Kies-, Schotterweg, Rasengitter oder Pflaster mit breiten – mind. 3 cm- Rasenfugen)

12.7 Zufahrtbereich

12.8 Bereich für sicker- und verdunstungsfähige Ein- und Ausfahrten über öffentlichen Grünstreifen (wassergebundene Decke, Mineralbeton, Kies-, Schotterweg, Rasengitter oder Pflaster mit breiten – mind. 3 cm- Rasenfugen); der Wurzelraum der dort bestehenden Bäume ist vor Eingriffen jeglicher Art zu schonen.

12.9 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

13. Fassadengestaltung (solare Nutzung)/ Werbeanlagen

13.1 Kollektoren/ PV- Zellen für solare Nutzung sind an Balkongeländern, Balkon-/ Terrassenüberdachungen und Fassaden zulässig unter Ausschluss einer Blendwirkung auf Nachbargrundstücke oder den öffentlichen Straßenraum.

13.2 Je Grundstück ist nur ein Firmenschild und nur am Ort der Geschäftsausübung als einfach beschriftetes, unbeleuchtetes Schild mit max. 0,5 x 0,5 m Größe zulässig.

13.3 Werbeanlagen sind nur in unbeleuchteter Ausführung zulässig, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen und nicht in das Lichtraumprofil öffentlicher Verkehrsflächen ragen.

14. Sonstige Planzeichen

14.1 **Vorgeschlagene Grundstücksteilung**

14.2 **Beispielhafte Gebäudegrundflächen**

14.3 **Bestandsangaben:**

Versorgungsleitung (Wasser)

Straßenbeleuchtung

Straßenbaum (mit Angabe des Kronendurchmessers und Stammumfangs in Brusthöhe- siehe Artenauswahlliste)

B. Hinweise:

1. Immissionsschutz: Nach gutachterlicher Empfehlung (Bericht zur schalltechnischen Untersuchung Nr. 217086/ 3) sollen in den für Immissionsschutzmaßnahmen mit roter und gelber Zackenlinie gekennzeichneten Gebäudeabschnitten des MU 1 in allen Geschossen (nicht nur im rechnerisch nachgewiesenen III. OG, sondern auch darunter) bevorzugt Grundrissorientierungen bei Wohnnutzungen geplant werden.
So sollten insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer bzw. deren zum Lüften notwendige Fenster nach Möglichkeit an den schallabgewandten Fassaden situiert werden. Wenn keine Grundriss-Orientierung möglich ist, sollen lt. Gutachten an den straßenzugewandten Fassaden der Riegelbebauung auch alternative Schallschutzkonzepte für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Betracht gezogen werden. Hierzu zählt bspw. der zusätzliche Schutz durch verglaste Vorbauten, Loggien oder Balkone, durch welche die Geräuschbelastung vor den eigentlichen Fenstern dieser Räume spürbar reduziert werden kann an den N-Fassaden der Riegelbebauung des MU 1-Gebiets. Zu-
mindest sollen hier nach gutachterlicher Empfehlung in allen Geschossen die Schalldämmmaße für Außenbauteile (siehe Pkt. 11.3 dieser Satzung) berücksichtigt werden bei der Bauausführung und fensterunabhängige, schallgedämmte Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorgesehen werden.
Da …
   - diese Maßnahmenerfordernis im Gutachten rechnerisch nicht belegt ist,
   - das III. OG als Dachgeschoss im Satteldach baulich eine gesonderte Einheit bildet,
   - dieses III. OG (Dachgeschoss) absehbar nicht für Wohnnutzungen oder Aufenthaltsräume geeignet ist aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (hier Wand- und Firsthöhe) und
   - diese Auflagen zu Mehraufwand und Kostensteigerungen im MU 1 (das vornehmlich gemäß den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden soll) führen würde und damit das gesamte Projekt gefährden könnte, wurden diese Empfehlungen des Gutachters als Festsetzung nur auf das rechnerisch nachgewiesene III.OG (Dachgeschoss) beschränkt.

   (Zusammenstellung der errechneten Werte des Schallgutachtens Nr. 217086/ 3)

   VERKEHRSIMMISSIONEN IN MU 1 (NÖRDLICHE GEBÄUDEFASSADE)

DIN 18005 (Orientierungswerte) MI = MU WA-tags 55 / nachts 45	LÄRMPEGEL	16. BImSchV (Grenzwerte) MI (= MU)	GESCHOSS
60 Tags	53,6	64 tags	EG
	57,2		I.OG
	60,1		II.OG
	64,1		III.OG = DG
50 Nachts	43,4	54 nachts	EG
	47,0		I.OG
	49,9		II.OG
	54,0		III.OG = DG

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

3. Die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen nach AGBGB (v.a. Art. 48) sind zu beachten: Bäume mit mehr als 2 m Höhe, die durch ihren Schatten ein landwirtschaftliches Grundstück erheblich beeinträchtigen würden, müssen einen Abstand von mindestens 4 m einhalten.

4. Im Planungsgebiet selbst sind keine Bodendenkmäler bekannt. Das nächste vermutete Bodendenkmal liegt ca. 75 m vom Planungsgebiet entfernt. Die Denkmalschutzbehörde stuft daher auch dieses Planungsgebiet als Vermutungsfläche für Bodendenkmäler ein. Für Bodeneingriffe jeglicher Art bedarf es daher einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG.

5. Das Baugebiet liegt in **Zone 1 a der Bauhöhenbeschränkungszone des Flugplatzes Neuburg-Zell**. Baukräne mit einer Höhe bis zu 25 m sind ohne, Baukräne mit einer Höhe über 25 m über Gelände nur mit Genehmigung der Luftfahrtbehörde zulässig.

6. Bei **Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser** besteht gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 Anzeigepflicht beim zuständigen Gesundheitsamt (Gesundheitsamt Neuburg a.d. Donau).

7. Der **Flurabstand des Grundwassers im Baugebiet ist zeitweise sehr gering** (höchster bisher gemessener GW-Stand: 377,8 m ü. NN). Auf die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens zum höchsten gemessenen Grundwasserstand wird hingewiesen. Besondere Anforderungen an die Statik und die Auftriebssicherheit sind bei der Planung und Erstellung von Kellergeschossen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöltanks) zu berücksichtigen.

8. **Luftwärmepumpen** emittieren tieffrequente Geräusche, die während der Nachtzeit besonders störend wirken. Bei der Auswahl dieser Geräte ist darauf zu achten, dass ein Schallleistungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird (siehe Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

9. Im Umgriff des Planungsbereiches sind **keine Altlastenverdachtsflächen**, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Falls Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen im Zuge von Baumaßnahmen aufgedeckt werden, sind das LRA Neuburg-Schrobenhausen und das WWA Ingolstadt umgehend zu informieren.

10. Im nördlichen MU-Gebiet sollen statt der nach Bayerischer Bauordnung verpflichtenden Kinderspielplätze jeweils für Gebäude ab 3 Wohneinheiten und damit eventuell einer Vielzahl kleiner Spielplätze in diesem Bereich mindestens zwei größere, attraktiv gestaltete Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlage aller dort betroffenen Bauherren/ Eigentümer angelegt werden. Dies wird die Stadt in den künftigen Kaufverträgen als Bedingung mit aufnehmen.

11. Die ortsspezifischen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungsflächen (Lärm, Staub, Geruch) sind zu dulden.

12. **Lichtimmissionen:** In den nachfolgenden Zulassungsverfahren sind zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Lichtimmissionen die LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen zu beachten.

ARTENAUSWAHLLISTE DER BÄUME /STRÄUCHER

Mindest-StU 12 cm in privaten Grünflächen, 16 cm in öffentlichen Grünflächen

Kategorie 1

Ahorn, Spitz-	*Acer platanoides*	Esche, Gemeine	*Fraxinus excelsior*
Ahorn, Berg-	*Acer pseudoplatanus*	Hainbuche	*Carpinus betulus*
Birke, Hänge-	*Betula pendula*	Kirsche, Vogel-	*Prunus avium*
Buche, Rot-	*Fagus sylvatica*	Linde, Winter-	*Tilia cordata*
Eiche, Stiel-	*Quercus robur*	Linde, Sommer-	*Tilia platyphyllos*
Eiche, Trauben-	*Quercus petraea*	Ulme, Berg-	*Ulmus glabra*
Erle, Grau-	*Alnus incana*	Weide, Silber	*Salix alba*
Erle, Schwarz-	*Alnus glutinosa*	Weide, Sal-	*Salix caprea*

und alle **heimischen, regionstypischen Obstbaumsorten** (keine Ziersorten!) **als Hochstämme.**

Kategorie 2

Apfeldorn	*Crataegus x lavallei*	Traubenkirsche	*Prunus padus*
Ahorn, Feld-	*Acer campestre*	Weichsel	*Prunus mahaleb*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	Weide, Bruch-	*Salix fragilis*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*	Weißdorn, Eingriffel.	*Crataegus monogyna*
Speierling	*Sorbus domestica*	Weißdorn, Zweigriffel.	*Crataegus laevigata*
		Wildapfel	*Malus silvestris*

Sträucher, 2x verschult, 60-100 cm Höhe

Hartriegel, Roter	*Cornus sanguinea*	Schneeball; Gemeiner	*Viburnum opulus*
Hasel	*Corylus avellana*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Hundsrose	*Rosa canina*	Weide, Korb-	*Salix viminalis*
Holunder, Roter	*Sambucus rubra*	Weide, Öhrchen-	Salix aurita
Holunder, Schwarzer	Sambucus nigra	Weißdorn, Eingriffel.	*Crataegus monogyna*
Kornelkirsche	*Cornus mas*	Weißdorn, Zweigriffel.	*Crataegus laevigata*

C. Inkrafttreten:

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

Neuburg an der Donau, …09.12.2020…………..
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

1) Aufstellungsbeschluss:
am: …..15.06.2016……………..Nr.:………….94/2016………………….

2) Bekanntmachung im Amtsblatt
am: …..06.07.2016……………..Nr.:…………….26……………………..

3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
vom:…..05.01.2017……………..bis:……..07.02.2017…………………..

4) Bekanntmachung im Amtsblatt
am:…….04.01.2017……………..Nr.:……………..1……………………..

5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
vom:……11.11.2019……………..bis:………17.12.2019………………..

6) Bekanntmachung im Amtsblatt
am:………30.10.2019……………..Nr.:……………..40…………………..

6a) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:
vom:…….13.08.2020……………..bis:………09.09.2020……………..

6b) Bekanntmachung im Amtsblatt
am:……….05.08.2020……………..Nr.:……………..39…………………

7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am:……….16.09.2020……………..Nr.:………106/2020………………..

8) Ausgefertigt
Neuburg an der Donau, den 09.12.2020
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

9) Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt
am:……..16.12.2020…………………..Nr.:……………………………….

10) Der Bebauungsplan ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Neuburg an der Donau, 17.12.2020
Stadt Neuburg an der Donau

Siegel

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-66(3)

"Heckenweg"

Übersichtslageplan

Originalmaßstab : 1 : 500

Kartengrundlage : Digitale Flurkarte (Stand 2019)

N

Stadtbauamt Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	08/2017 Huis; 11/2018 Huis; 09/2019 Huis; 07/2020;
Gezeichnet:	08/2019 Schiele P.; 11/2018 Jozinovic; 09/2019 Hoffmann; 07/2020;
Geprüft:	
Geändert:	09.12.2020: Ergänzung Hinweis zu Lichtimmissionen
SG 603	

Gertrud Huis
Dipl.-Geogr.
(Planung, SG-Leitung)

Neuburg an der Donau, 09.07.2020