



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Paul-Winter-Realschule Neuburg:**

Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 8 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 21.12.2009 (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. 69), 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 Baupläne und die Darstellung des Plannetzes (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 91 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), folgende Satzung:

**Teil A Planzeichnung**

**Planzeichenerklärung**

**A.1. Festsetzungen**

**Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

SO Sonderfläche mit Angabe der Zweckbestimmung

GRZ 0,45 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I, II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Baugrenze

**Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Angabe der Zweckbestimmung

St Stellplätze  
Ga, La, M Garagen, Lager Außensportgeräte, Müll

**Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

F+R Fuß- und Radweg, Anlieferung, Anlieger frei

P Kiss&Go Stellplätze Eltern Hol- und Bringverkehr

Bus Haltestelle Schulbus und ÖPNV

Eintritt zum Parkplatz

**Versorgungsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung der Anlage:

Elektrizität (Trafostation, Flächenbedarf 40 m<sup>2</sup>)

**Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Bezeichnung der Art der Leitung

unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Bezeichnung der Art der Leitung, Rückbau

oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Bezeichnung der Art der Leitung

**Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

**öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Grünfläche

**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahme Nr. Nummer der festgesetzten Maßnahme, nähere Ausführung in den textlichen Festsetzungen

**Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

**räumlicher Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**A.11. Hinweise und sonstige Planzeichen**

**geplante Gebäude und Freiflächen**

Bebauungsvorschlag/ Planung

Sportanlagen Vorschlag/ Planung

Kfz-Stellplätze Vorschlag/ Planung

**Plangrundlagen**

Flurkarte - Bestandsgebäude mit Flur-Nr. und Grundstücksgrenzen

1534/4

Höhenlinien des Bestandsgeländes

**Teil B Textliche Festsetzungen und Hinweise**

**B.1. Festsetzungen**

**Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Gebiet ist als Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

Als Grundflächenzahl wird 0,45 festgesetzt. Die GRZ entspricht einer Höchstgrenze, die bereits die Grundflächen von Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige befestigte Freiflächen erhält. Befestigte Freiflächen sind zu 50% in die GRZ einzurechnen, sofern sie nicht undurchlässig (Asphalt oder andere gebundene Bauweisen) ausgebaut werden, dann sind sie zu 100% anzurechnen. Vollständig durchlässige Freiflächen (wie z.B. Rasenweiden oder andere wasserdurchlässige Beläge) bleiben unberücksichtigt. Überschreitungen nach §19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig.

Für die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstzahl III festgesetzt.

Für das Schulgebäude im tieferliegenden Grundstücksbereich wird als Erdgeschossniveau die Höhenkote 408,50müNN festgesetzt. Eine Abweichung von der Höhenkote um 20cm nach unten oder oben ist zulässig. Im Bezug zu dieser Höhenkote ist als maximal zulässige Wandhöhe 15m festgesetzt.

Für das Schulgebäude im höherliegenden Grundstücksbereich wird als Erdgeschossniveau die Höhenkote 412,95müNN festgesetzt. Eine Abweichung von der Höhenkote um 20cm nach unten oder oben ist zulässig. Im Bezug zu dieser Höhenkote ist als maximal zulässige Wandhöhe 15m festgesetzt.

Für die Sporthalle wird als Erdgeschossniveau die Höhenkote 414,00müNN festgesetzt. Eine Abweichung von der Höhenkote um 20cm nach unten oder oben ist zulässig. Im Bezug zu dieser Höhenkote wird als maximal zulässige Wandhöhe 12m festgesetzt.

Technische Installationen dürfen diese Höhe um bis zu 1,5m überschreiten, sofern sie von der Attikakante um ihre eigene Höhe zurückversetzt positioniert werden.

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Festgesetzt wird die abweichende offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2, 4 BauNVO. Gebäudelängen über 50m werden als zulässig erklärt. Festgesetzt werden Baugrenzen im Sinne des § 23 BauNVO. Der Gebäudekomplex ist entlang des Kreuzer Wegs mit mindestens 2 Höhen zu gliedern, die jeweils eine Mindestbreite und -tiefe von 12m haben. Die Sporthalle ist als eigenständiges Gebäude vom Schulgebäude abzusetzen.

Für die Dachform werden Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 15° festgesetzt. Die Dachflächen sind zu einem Anteil von mindestens 30% zu begrünen.

**Abweichende Abstandsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Entlang des Kreuzer Wegs dürfen die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO bis zur südlichen Flurgrenze des Kreuzer Weges (Flur-Nr. 1499) nachgewiesen werden. In allen anderen Bereichen sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

**Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Als Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur solche zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Anlagen oder dem Baugebiet selbst dienen. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten nach BayBO sind auch außerhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig. Nebengebäude für Gartengeräte u. ä. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den dafür ausgewiesenen Flächen bis zu einer Größe von insgesamt 100m<sup>2</sup> oder 300m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig. Eine Abweichung von der Lage für das Nebengebäude ist um bis zu 25m zulässig.

Flächen für Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig. Als maximale Stellplatzanzahl sind 60Stl. zulässig.

**Abgrabungen und Aufschüttungen (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind bis zu 5m zulässig. An das Bestandsniveau ist durch Abboschung mit einer maximalen Neigung von 1:2 oder durch Stützweidre bis zu einer Höhe von max. 2,0m oder durch die Ausbildung von Sitzsüßenanlagen anzuschließen.

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§1a, §9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)**

**Baumpflanzungen**

Es ist mindestens die im Plan dargestellte Anzahl von Bäumen über das Gesamtgelände verteilt zu pflanzen. Von der dargestellten Lage kann entwurfsabhängig abgewichen werden.

Für Pflanzungen von Einzelbäumen als straßenbegleitende Baumpflanzungen bzw. Baumgruppen in öffentlichen Grünflächen sind heimische Arten mit folgenden Vorgaben:

- vorgeschriebene Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 18/20
- Straßenbäume: 1. und 2. Ordnung, Baumarten mit nachgewiesener Standortreignung
- Bäume in öffentlichen Grünflächen: 1. und 2. Ordnung, Baumarten mit nachgewiesener Standortreignung

**Maßnahme Nr. 1**

Auf den Böschungflächen im Norden des Planungsbereiches ist eine durchgehende freiwachsende Hecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Pflegemaßnahmen sind regelmäßig durchzuführen. Menge: Reihenabstand = 1,5m, Pflanzabstand in der Reihe = 1,5m, vorgeschriebene Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, Höhe 50-100.

**vorgeschriebene Pflanzenarten:**

- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hirtengelb
- Corylus avellana Haselnuß
- Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
- Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
- Mespilus germanica Mispel
- Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa rubiginosa Wein-Rose
- Sambucus nigra Schwarzer Hollunder
- Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Abgrabungen von Kompost, Holz, etc. sowie die Errichtung von Hütten oder ähnlichem sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht gestattet.

**Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs**

Die außerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplans vorgesehenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Größe von 10,051m<sup>2</sup> werden über das Ökoflächenmanagement des Donaumoozweckverbandes nachgewiesen.

**Grundwasserschutz**

Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Hang- und Schichtwasser, sowie das Wasser aus Drainagen dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten. Ausgenommen sind die zentralen Erschließungszufahrten (Busandienung + Anlieferflächen Kreuzer Weg).

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,00m nicht überschreiten. Als straßenseitige Einfriedungen (auch von der Grundstücksgrenze abgesetzt) sind Mauern und jegliche Art geschlossener, blickdichter Zäune unzulässig. Durchgehende Betonsockel sind an allen Grundstücksgrenzen untersagt. Lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten sind erlaubt.

**Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Schalldämmung der Außenbauteile der Schule ist anhand der Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung der gegebenen Außenlärmpegel zu dimensionieren.

Auf eine ausreichende Belüftung der Schulräume ist zu achten. Werden hierfür schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen, ist darauf zu achten, dass der erforderliche Schallschutz der Außenbauteile unter Berücksichtigung der Schallübertragung über die Lüftungseinrichtungen eingehalten wird.

Für die haustechnischen Anlagen der Schule sind die in Kapitel VI.1.4 der Immissionstechnischen Untersuchung des Instituts PMI, Unterhaching mit der Nr. 7268/15-01 vom 21.02.2017 genannten Schalleistungspegel einzuhalten. Werden zusätzliche Anlagen geplant, die in der vorgenannten Untersuchung nicht berücksichtigt wurden, ist nachzuweisen, dass die Immissionen der haus- und betriebstechnischen Anlagen nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung führen. Hierbei sind auch die Fassaden des Schulgebäudes als Immissionsorte mit einem zulässigen Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tagsüber in Summe für alle haustechnischen Anlagen zu berücksichtigen.

Die Außen- und Fortluftöffnungen der Lüftungsanlage der Sporthalle sind mit Schallschirmen auszuführen, so dass die in Kapitel VI.2.2 der Immissionstechnischen Untersuchung des Instituts PMI, Unterhaching mit der Nr. 7268/15-01 vom 21.02.2017 genannten Schalleistungspegel an den Öffnungen nicht überschritten werden. Werden zusätzliche Anlagen geplant, die in der vorgenannten Untersuchung nicht berücksichtigt wurden, ist nachzuweisen, dass die Immissionen der haus- und betriebstechnischen Anlagen nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 15. BImSchV an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung führen. Hierbei sind auch die Fassaden des Schulgebäudes als Immissionsorte mit einem zulässigen Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tagsüber in Summe für alle haustechnischen Anlagen zu berücksichtigen.

**B.11. Hinweise**

**Betriebszeiten Sporthalle:**  
Gemäß Gutachten des Instituts PMI, Unterhaching, mit Nr. 7268/15-01 vom 21.02.2017 ist der Betrieb der Sporthalle so zu regeln, dass der gesamte Parkverkehr bis 22.00 Uhr beendet ist.

**Hang- und Schichtenwasser:**  
Die Grundstücke und Gebäude sollen durch geeignete Maßnahmen gegen Hang- und Schichtenwasser abgesichert werden.

**Geländeoberfläche:**  
Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bspw. Aushubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann.

**Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten:**  
Der geotechnische Bericht der Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH vom 02.05.2016 wurde hinsichtlich Bewertung der Ergebnisse der chemischen Analytik der zuständigen Behörde, Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen – Immissionschutz – vorgelegt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Einwände. Die an punktuell am Bohrpunkt B5 vorgefundenen Bodenkontaminationen müssen im Zuge der Bauarbeiten beseitigt werden. Die ordnungsgemäße Entsorgung ist vom Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Immissionschutz zusammen mit dem Wasserversorgungsamt Ingolstadt zu überwachen.

**Niederschlagswasser:**  
Eine eventuell vorgesehene Brauchwassernutzung des unverschmutzten Dachflächenwassers wird als wasserwirtschaftlicher Sicht befürwortet. Ansonsten ist anfallendes Regenwasser auf dem Baugrundstück soweit möglich zu versickern. Da aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nur bedingt möglich ist, muss ggf. anfallendes überschüssiges Regenwasser in ausreichend dimensionierten Rückhalteeinrichtungen gesammelt werden. Eine Entleitung in den Kanal kann aufgrund dessen geringer Leistungsfähigkeit nur gedrosselt erfolgen. Die Dimensionierung der Rückhalteanlagen ist in Abstimmung mit dem WWA vorzunehmen und im Rahmen der Baueingabe zur Genehmigung einzureichen.

**Bodenentnahmefähigkeit:**  
Für Bodeneingriff jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSOG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist gem. Art. 8 Abs. 1 DSOG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 DSOG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Barrierefreiheit:**  
Gem. Art. 48 Abs. 2 BayBO müssen bauliche Anlagen für Einrichtungen des Bildungswesens, die öffentlich zugänglich sind, in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein.

**Teil 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, .....  
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeling  
Oberbürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE:**

1) Aufstellungsbeschluss:	am: .....28.06.2016.....Nr.:.....154/2016.....
2) Bekanntmachung:	am: .....13.07.2016.....Nr.:.....27.....
3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:	vom: .....10.11.2016.....bis: .....12.12.2016.....
4) Bekanntmachung:	am: .....09.11.2016.....Nr.:.....42.....
5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	vom: .....16.03.2017.....bis: .....19.04.2017.....
6) Bekanntmachung:	am: .....22.02.2017.....Nr.:.....
7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:	am: .....25.07.2017.....Nr.:.....
8) Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB:	am: .....Nr.:.....
9) Der Bebauungsplan ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgendes § 44 Abs. 3 Satz. 1 und 2 sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden.	

Neuburg an der Donau, .....  
Stadt Neuburg an der Donau  
Siegel

Dr. Gmeling  
Oberbürgermeister

**Stadt Neuburg an der Donau**

**Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan**

**Nr. 147 Paul-Winter-Realschule**

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte (c) Geobasisdaten: Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation

hackl  
hofmann

Hackl Hofmann Landschaftsplanbrosch GmbH  
Marktplatz 18, 85072 Eichstätt  
Tel.: 08421-9345-0, Fax: +49 208 1103@hackl-hofmann.de

Datum: 26.07.2017  
Quadrat: AH  
Maßstab: 1:1000  
Projekt: LNPB  
Plan-Nr.: 200.01 A