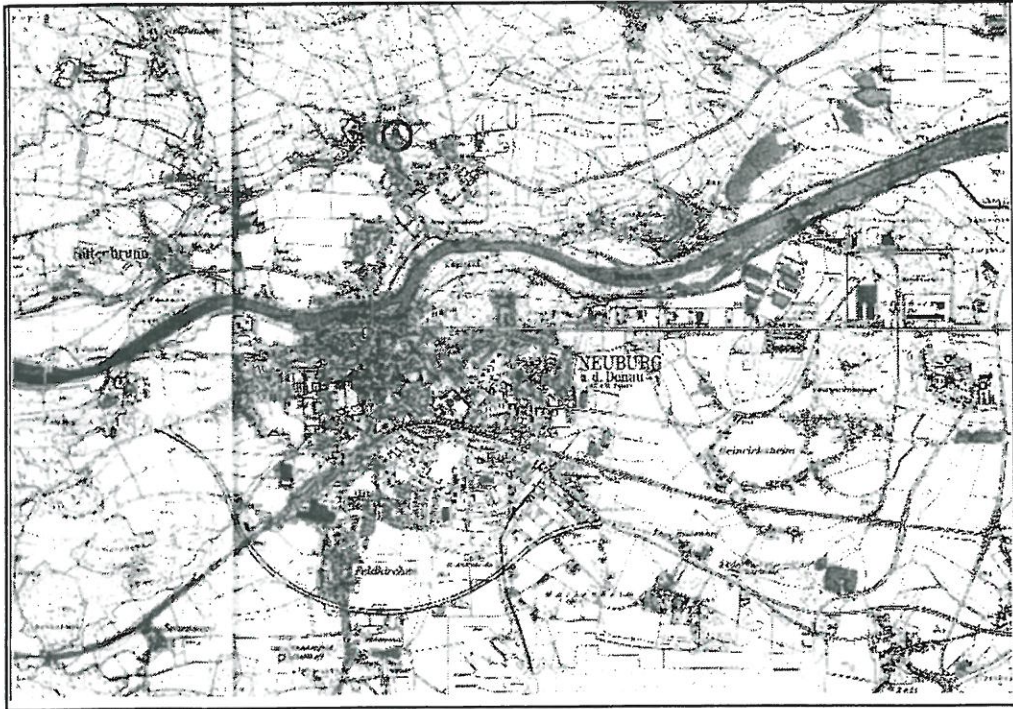


Stadt Neuburg a. d. Donau



Übersichtslageplan

Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung

„Ried 1“

Nr. 8-02.01

Begründung

Sachgebiet 603 Bauleitplanung
Regine Reiff (Dipl.-Ing. FH)

Inhalt

	Seite
1. Verfahren	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Ziele und Zweck der Planung	3
3.1 Anlass zur Planung	3
3.2 Plangrundlagen	3
3.3 Grundzüge der Planung	3
4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung	3
4.1 Ausgangssituation	3
4.2 Geplante Maßnahmen	4
4.2.1 Ressourcenschutz	4
4.2.2 Schutz des Kleinklimas	4
4.2.3 Schutz der Kleintierlebewelt/ Verbund der Lebensräume	4
4.2.4 Schutz der heimischen Flora- und Faunazusammensetzung	4
4.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche	5

1. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 8-02 „Ried 1“ ist in der ursprünglichen Form seit 09.08.1969 rechtsverbindlich. Seitdem wurden keine Änderungen durchgeführt.

Das nunmehr durchgeführte Änderungsverfahren wurde am 11.04.2002 im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neuburg beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erschließt sich über die Grundstücke Fl.Nrn. 522/10, 522/11, 522/9, 522/8, 522/12, 522/13, 522/14, 522/7, 522/15, 522/16, 522/1, 522/2, 522/3, 522/4, 522/5, 481/1 (Teilfläche), 518 (Teilfläche) und 1075 (Teilfläche) der Gemarkung Ried, wobei die Fl.Nrn. 522/15, 522/16, 522/1, 522/2, 522/3 522 und 1075 bisher nicht im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8-02 „Ried 1“ liegen.

3. Ziele und Zweck der Planung

3.1. Anlass zur Planung

Durch die Bauvoranfrage eines Neuburger Bürgers für die Grundstücke Fl.Nrn. 522/15 und 522/16 der Gemarkung Ried sah die Stadt Neuburg die Notwendigkeit einer Bebauungsplanänderung. Dadurch soll die Frage geregelt werden, wo in diesem Bereich und in welcher Größe und Höhe gebaut werden kann.

3.2. Plangrundlagen

- Regionalplan: Die Grundstücke befinden sich lt. Regionalplan in keiner Lärmschutzzone. Eine Wohnbebauung ist so also grundsätzlich möglich.
- Flächennutzungsplan: Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

3.3 Grundzüge der Planung

Die Bebauungsplanänderung sieht ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Auf den Grundstücken entlang der Kirchbergstraße sind die Baugrenzen weitestgehend an den Bestand angepasst. Garagen bzw. Stellplätze sind mit einer maximalen Stauraumtiefe von 7m an der Zufahrtsstraße angeordnet, um eine erhöhte Versiegelung zu vermeiden.

Im Bereich am Klingenweg bilden die bestehenden Gebäude weitestgehend die Baugrenze. Nur auf dem Grundstück Fl.Nr. 522/8 ist die Baugrenze großzügiger gehalten, da bei einer etwaigen Neubebauung auch zwei Einzelhäuser bzw. ein Doppelhaus auf dem Grundstück realisiert werden können.

4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung

4.1 Ausgangssituation

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8-02 „Ried 1“ ist die Fläche der Bebauungsplanänderung bereits als Allgemeine Wohnbaufläche (WA) festgesetzt.

4.2 Geplante Maßnahmen

4.2.1 Ressourcenschutz

Bezüglich dem Schutz der natürlichen Ressourcen wurden in der Satzung verschiedene Festsetzungen getroffen:

- Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, über sickerfähige Schächte bzw., falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.
- Die Dachneigung (35 – 45°) und die Festlegung der Firstrichtung in Ost-West ermöglichen eine optimale Nutzung von Sonnenenergie.

4.2.2 Schutz des Kleinklimas: Durchgrünung/ Durchlüftung/ Verdunstungsflächen

Zum Schutz des Kleinklimas enthält die Satzung folgende Punkte:

- Die versiegelbaren Flächen wurden durch die Festlegung einer maximalen GRZ von 0,35 begrenzt und damit ein relativ hoher Anteil an verdunstungsfähigen Flächen gesichert.
- Sämtliche Bodenbefestigungen haben in sickerfähigem Material (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) zu erfolgen. Dadurch entstehen – neben einer Anreicherung des Grundwassers – auch weitere Verdunstungsflächen.
- Zwischen Stauräumen an der Grundstücksgrenze ist ein Grünstreifen mit Bepflanzung (wahlweise: Stauden, Sträucher, Bäume) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die festgesetzte Durchlässigkeit der Einfriedungen unterstützt die lokale Durchlüftung und lässt auch eine optische Verbindung der Gärten und Grünbereiche allgemein zu.
- Die satzungsmäßige Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen (je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum) trägt ebenfalls zur Erhöhung der Verdunstungsfläche und Sauerstoffproduktion bei.

4.2.3 Schutz der Kleintierlebewelt/ Verbund der Lebensräume

- In der Satzung werden durchgehende Betonsockel untersagt, damit keine Barrieren den Lebensraum von flugunfähigen Insekten (-stadien) oder Kleintieren, wie bspw. Igel, einengen.
- Auch die vorgeschriebene Durchlässigkeit der Zäune an sich verhindert stärkere Zäsuren zwischen den Lebensräumen bzw. Grünflächen.
- Die Einfriedungshöhe wurde auf 1,20 m begrenzt.

4.2.4 Schutz der heimischen Flora- und Faunazusammensetzung

- Zum Schutz der heimischen Floren- und damit auch Faunazusammensetzung wurde die Festsetzung aufgenommen, dass an den Grundstücksgrenzen zu den Siedlungsrändern nur standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenauswahlliste im Anhang der textlichen Festsetzungen erlaubt sind. Auch aus landschaftsästhetischen Gründen wurde diese Festsetzung mit aufgenommen.

- Zur Durchgrünung der Bauflächen mit heimischen Arten wurde ein Durchgrünungsfaktor festgelegt: je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

4.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche

Da es sich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) handelt und die neu versiegelte Fläche weniger als 40% beträgt, kann auf ökologische Ausgleichsflächen verzichtet werden.

Neuburg an der Donau, den 28.11.2003
Stadt Neuburg an der Donau


Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

