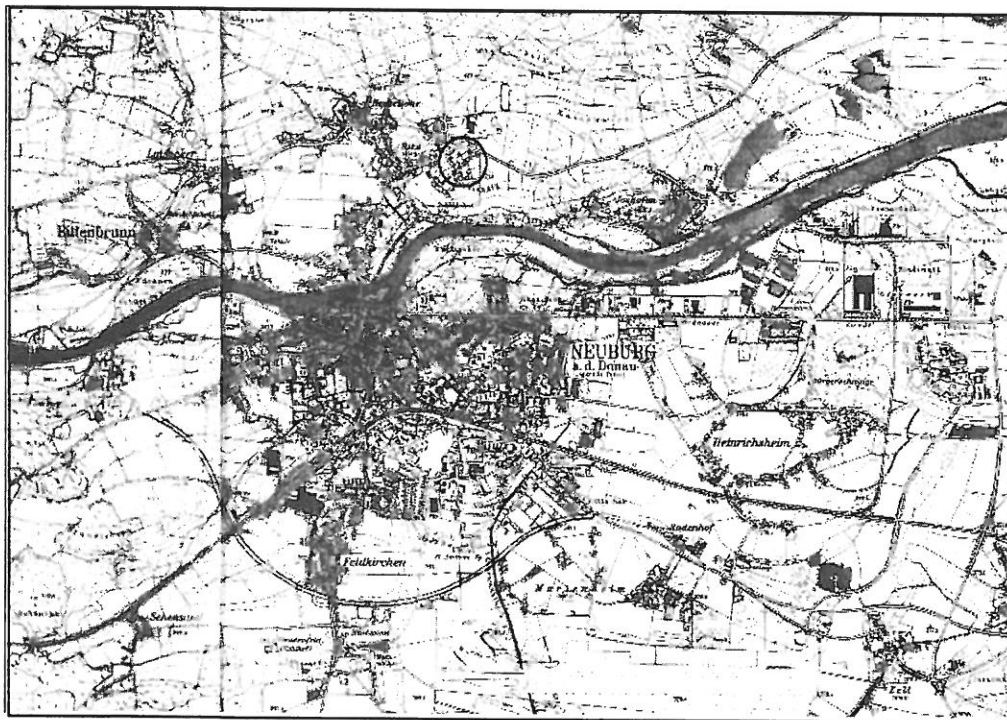


Stadt Neuburg a. d. Donau



Übersichtslageplan

Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung

„Weingarten“

Nr. 8-06.07

B e g r ü n d u n g

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. 8-06 „Weingarten“ ist in der ursprünglichen Form seit 29.08.1974 rechtsverbindlich. Seitdem wurden sechs Änderungen durchgeführt.

Das nunmehr durchgeführte Änderungsverfahren wurde am 18.09.2002 im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neuburg beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich zwischen der Ingolstädter Straße und Am Härtle, angrenzend an den Bebauungsplan Weinberg.

3. Ziele und Zweck der Planung

3.1. Anlass zur Planung

Durch den Bauantrag eines Neuburger Bürgers für das Grundstück Fl.Nr. 106/1 der Gemarkung Ried sah die Stadt Neuburg die Notwendigkeit einer Bebauungsplanänderung. Dadurch soll eine Bebauung auch in zweigeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung, die weniger als 35° beträgt, möglich sein.

3.2 Plangrundlagen

- 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 Am Härtle sind die Baugrenzen weitestgehend an den Bestand angepasst. Die Festsetzungen im Mischgebiet (MI) entsprechen dem Bestand wurden nicht verändert.

Im Bereich „Am Härtle“ ist ein 12 m breiter privater Grünstreifen als Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Auf der Fl.Nr. 98 ist die Zufahrt für das Baugebiet „Straßäcker“ vorgesehen, dessen Bebauungsplan sich zur Zeit im Entwurf befindet. Dieser Bebauungsplan-Entwurf soll in einem mittelfristigen Zeitraum weiterverfolgt werden, falls die Grundstücksverhandlungen entsprechend positiv verlaufen.

4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung

4.1 Ausgangssituation

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8-06 „Weingarten“ ist die Fläche der Bebauungsplanänderung bereits als Allgemeine Wohnbaufläche (WA) festgesetzt. In einem Teilbereich an der Ingolstädter Straße ist ein Mischgebiet (MI) 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.

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 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 Siedlungsändern 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 13.06.2003
Stadt Neuburg an der Donau



Kettner
Bürgermeister

