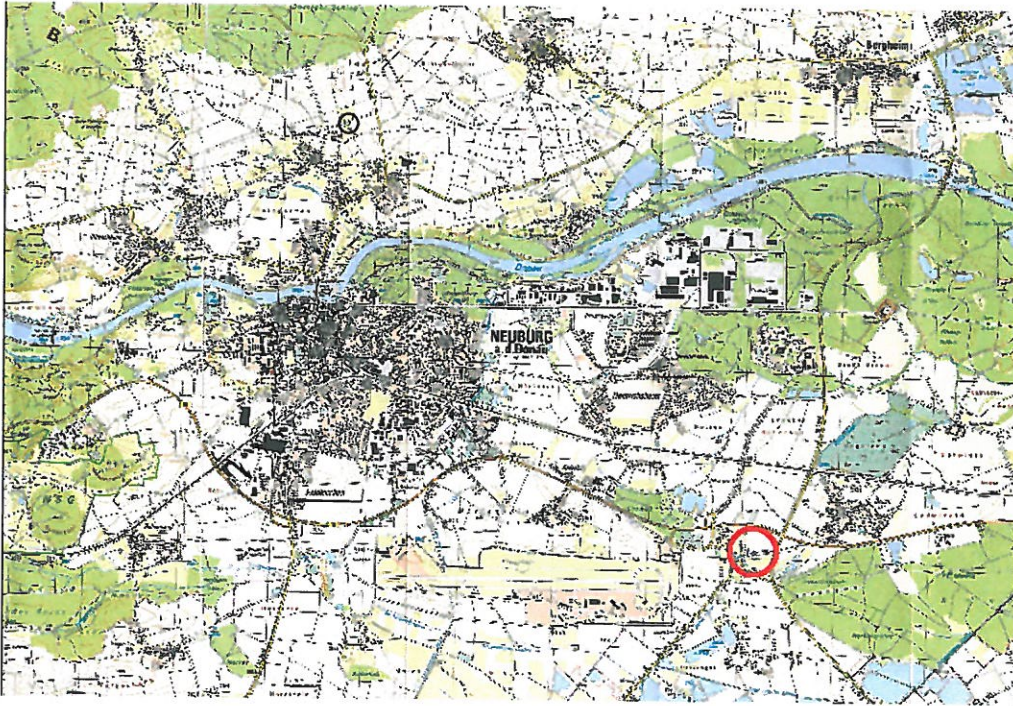


Stadt Neuburg an der Donau



Übersichtslageplan Zell Nord-Ost

Außenbereichssatzung
nach § 35 Abs. 6 BauGB

Nr. 9 - 07

„Zell Nord-Ost“

B e g r ü n d u n g

I n h a l t		Seite
1.	Verfahren und räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Ausgangssituation	3
3.	Ziele und Zweck der Planung	6
3.1	Anlass zur Planung	6
3.2	Planungsvorgaben	6
3.3	Grundzüge der Planung	6

1. Verfahren und räumlicher Geltungsbereich

Am 11.02.2015 beschloss der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss im Nordosten des Ortsteils Zell eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung bezieht das östliche, frei stehende Einfamilienhaus noch mit ein und hat damit einen Umgriff von insgesamt 2.551 m² auf den Teilflächen folgender Grundstücke:

Fl.-Nr. 161: ca. 884 m²

Fl.-Nr. 162: ca. 831 m²

Fl.-Nr. 163: ca. 362 m²

Fl.-Nr. 164: ca. 474 m²

2. Ausgangssituation

Nach Änderung der Lärmschutzzonen des Nato-Flugplatzes Neuburg-Zell in 2013 liegt der sog. Ortsteil Alt-Zell nun mit seiner nordöstlichen Hälfte im Bereich der Tagschutzzone 2, in der Wohnungen grundsätzlich errichtet werden dürfen, sofern sie die festgesetzten Schallschutzanforderungen erfüllen.

Obwohl es sich hier um Absiedlungsgebiet seit Ausweisung der alten Fluglärmschutzzonen (1975) handelt, sind offensichtlich fast keine Häuser aufgelassen worden. Die Gebäude sind in einem guten Erhaltungszustand. Es ist wohl langfristig hier mit keiner lärmbedingten Absiedlung zu rechnen.



Bebauung südlich des Zeller Kanals / südlich des Geltungsbereichs



Bebauung westlich des Geltungsbereichs

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung sind eingefriedet und werden zurzeit als Gärten und für Kleintierhaltung genutzt -siehe folgende Fotos (blaues Tor = Einfriedung der Fl.-Nr. 162):



2. Ziele und Zweck der Planung

2.1 Anlass zur Planung

Auf Antrag des Grundstückseigentümers der Fl.-Nr. 161 zur Errichtung eines Wohnhauses mit nicht störendem Gewerbe (Softwareentwicklung und –administration) im Dachgeschoss wurde der Ortsteil Alt-Zell genauer untersucht: Aufgrund der bestehenden Bebauung, die langfristig keine lärmbedingte Absiedlung mehr erwarten lässt, und des vorhandenen Kanalanschlusses für diesen Stadtteil, ist aus Sicht der Stadtplanung eine weitere Bebauung als Lückenschließung (siehe Plan) für bereits ortsansässige Einheimische vertretbar im Rahmen der vorliegenden Außenbereichssatzung. Diese Flächen betreffen keine Land- oder Forstwirtschaftsflächen oder Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen.

2.2 Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan: Aufgrund der alten Fluglärmmzonen und dem Status von Alt-Zell als Absiedlungsfläche wurde der Ortsteil als „Bebaute Flächen im Außenbereich“ dargestellt.

EU-Umgebungslärmrichtlinie/-karten: Die Begrenzung der Satzung orientierte sich im Norden auch an den Darstellungen der EU-Umgebungslärmrichtlinienkarte, die hier für den Bereich Zell die Emissionen der B16 in der Nacht darstellt.

2.3 Grundzüge der Planung

Für die Planungsflächen werden für eine Bebauung zugelassen, die sich nach **Art und Maß der Bebauung** in die bereits vorhandene Bebauung der Umgebung einfügen soll.

Die Versickerung **unbelasteten Oberflächenwassers** wird wie üblich, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, auf dem Baugrundstück erfolgen. Alternativ ist auch eine Brauchwassernutzung möglich.

Die **Pflanzaufgabe** entspricht der in diesem ländlichen Bereich angemessenen Durchgrünung.

Auf die ansonsten zu berücksichtigenden gesetzlichen Regelungen wird verwiesen: Bodendenkmalschutz, Immissionsschutz (Schalldämmung der Außenbauteile), etc.

Neuburg an der Donau, 16.04.2015
Stadt Neuburg an der Donau


Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

