



Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung
Aufstellungsbeschluss nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB:

Nr. 9-09

„Beim Jägerhaus“

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Große Kreisstadt Neuburg an der Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 sowie § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art 61 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), folgende Satzung:

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze der Satzung

2. Art der baulichen Nutzung

- MDW 2.1 Dörfliches Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,45 als Höchstgrenze festgelegt. Beinhaltet sind die Grundflächen der Wohngebäude, Garagen, Stellplätze und der Nebenanlagen. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig.
- 3.2 Maximale Wandhöhe
Maximale Wandhöhe 6,50 m
- 3.3 Maximale Firsthöhe:
Maximale Firsthöhe 9,30 m

4. Bauweise, -linien, -grenzen

- 4.1 Offene Bauweise
Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.
- 4.2 Nur Einzelhäuser zulässig
Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 4.3 Baugrenze

5. Grünordnung

- 5.1 Private Grünfläche
Es ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein mindestens 5 Meter breiter Grünstreifen anzulegen. Dieser ist in einem versetzten Pflanzraster (1,5 x 1,5 m) durchgehend mit heimischen Sträuchern und Bäumen 3. Ordnung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein mindestens 3,5 Meter breiter Grünstreifen anzulegen, welcher durchgehend mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
- 5.2 Baum / Strauch zu pflanzen. Siehe Artenliste im Anhang.

6. Ökologische Ausgleichsfläche

Die erforderliche ökologische Ausgleichsfläche von insgesamt 178 m² muss außerhalb des Geltungsbereichs des Planungsgebietes auf den Flächen des Donaumoos Zweckverbandes, Okopool Haus im Moos, Gemarkung Hohenried, Fl. Nr. 2028, erbracht werden.

7. Dachformen

- 7.1 Als Dachformen sind **Satteldächer (SD)** und **Walmdächer (WD)** erlaubt
- 7.2 **Dachneigung:**
SD, WD (E+H): 20°-45°
- 7.3 **Dachaufbauten** sind nur für Sattel- oder Walmdächer ab einer Dachneigung von 38° als Schlep- oder Giebelgauben zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten einer Dachseite darf ein Drittel der gesamten Firstlänge nicht überschreiten. Sämtliche Gauben eines Gebäudes haben eine einheitliche Form aufzuweisen. Dachöffnungen sind nur als Liegefenster oder Firstverglasung zulässig. Dachschneitte sind unzulässig.

8. Garagen und Stellplätze

- 8.1 **Flächen für Garagen und Stellplätze**
- 8.2 **Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze nachzuweisen.** Stauräume vor Garagen oder Carports werden als Stellplatz angerechnet.
- 8.3 Stellplätze/Stauräume sind in **sickerfähiger Ausführung** herzustellen.

9. Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungen dürfen eine **Gesamthöhe** von 1,80 m nicht überschreiten.
- 9.2 Hinsichtlich der Sockelausbildung ist pro Zaunseite eine Öffnung von mindestens 15 x 15 cm einzuhalten. Durchgehende Betonsockel ohne Öffnungen sind untersagt.
- 9.3 Maschendrahtzäune sind als Einfriedung an der zur Straße gelegenen Grundstücksgrenze unzulässig.

10. Geländegestaltung

- 10.1 **Geländeauffüllungen:** Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bspw. Aushubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassersegefährdung ausgehen kann. Auf den ortsrandsseitigen Grundstücken muss das Gelände an der Grundstücksgrenze zum Ortsrand das ursprüngliche Gelände erreicht haben.
Geländeabgrabungen dürfen nur bis maximal auf Höhe der nächstgelegenen Straßenebene erfolgen und nur zwischen der Straßenebene und der zur Straße nächstgelegenen Wohnbaugrubenseiten.
Stützmauern werden bis 1,00 m Höhe zugelassen.

11. Grundwasserschutz

- 11.1 **Sämtliche Bodenbefestigungen** – auch Stellplatzflächen - sind in **sickerfähiger Ausführung** (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen.
- 11.2 Das auf **Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser** ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwasserernutzung zuzuführen.
- 11.3 Hausdrainagen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

12. Sonstiges

- 12.1 **Fernmeldetechnische Anlagen** sind ausgeschlossen.
- 12.2 **Werbeanlagen** (auch < 1 m²) sind aufgrund der Ortsrandlage genehmigungspflichtig.
- 12.3 **Versorgungsleitungen** sind **unterirdisch** zu verlegen.

B. Hinweise:

- 1. **Grenzabstände**
Es sind die erforderlichen Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen gem. Art. 48 AGBGB einzuhalten.
- 2. **Abwasser**
Das Gebiet verfügt über keinen Kanalschluss, d.h. die Grundstückseigentümer müssen auf eigene Kosten eine Kleinkläranlage errichten und unterhalten oder alternativ eine private Druckleitung zur Münchner Straße legen, auch Letztere zu 100% auf eigene Kosten.
- 3. **Grundwasserernutzung**
Das Gebiet befindet sich im Abstrom von PFC belastetem Grundwasser, da ca. 500 m südöstlich (oberstromig) PFC-Belastungen knapp unter den vorläufigen Schwellenwerten festgestellt wurden. Im Falle von beabsichtigten Grundwasserernutzungen sind chemische Untersuchungen durchzuführen und die Ergebnisse dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zur Prüfung vorzulegen.
- 4. **Immissionsschutz**
Das Planungsgebiet befindet sich zwar außerhalb der Nacht-Schutzzone oder der Tag-Schutzzone 1 oder 2 des militärischen Flugplatzes Neuburg (vgl. z.B. Detailkarte Tag-Schutzzone Blatt 10 des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie) aber innerhalb eines markierten Korridors der Schutzzone in welchem mit einer Lärmbelastung von > 60 - 65 dB(A) gerechnet werden muss. Daher wird entsprechend auf die Schallschutzanforderungen aus der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) vom 08.09.2009 - genannt in § 3 der 2. FlugLSV, verwiesen. Lärmemissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, welche von den militärischen Anlagen ausgehen können sind zu dulden. Dem Errichter ist diese Situation bekannt. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatzflugbetriebe ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Das Planungsgebiet befindet sich zudem in der Nähe zur Bundesstraße B16. Hiervon ist auch mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuelle erforderliche Lärm-schutzmaßnahmen nicht vom Bausträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen werden (vgl. Verkehrserschwerungsverordnung - 16. BImSchV). Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) hingewiesen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelastungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch von 6.00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen.

- 5. **Bodendenkmalpflege**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 6. **Richtfunkverbindungen**
Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 08552817 und 508552819 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 81 m und 110 m über Grund, somit besteht durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung. Die Richtfunktrasse mit Schutzkorridor ist im Bebauungsplan dargestellt. Es muss ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30m und ein vertikaler Schutzabstand von mindestens +/- 15m eingehalten werden. Bei Bautätigkeit mit Kranaufstellung ist dies mit der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG im Vorfeld abzustimmen, um etwaige längere Störungen zu vermeiden.
- 7. **Landwirtschaft**
Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Grundstücken müssen auch weiterhin uneingeschränkt möglich sein, und dürfen nicht durch parkende PKW's verstellt sein. Beschädigte landwirtschaftliche Wirtschaftswege, z.B. durch die Bautätigkeit, müssen durch den Verursacher, auf dessen Kosten, wiederhergestellt werden.

Artenauswahlliste der zu pflanzenden Bäume und Sträucher

- 1) **Bäume:**
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 xv., m.Db., STU 14-16 cm, gebietseigen
Feld-Ahorn, Acer campestre
Hainbuche, Carpinus betulus
Vogelkirsche, Prunus avium
Gemeine Eberesche, Sorbus aucuparia
Spiering, Sorbus domestica
Elsbeere, Sorbus torminalis
Einheimische Obstbäume, entweder Halb- oder Hochstamm.
- 2) **Sträucher:**
Mindestpflanzqualität: v. Str., 3 bis 4 Triebe, 60 bis 100 cm, gebietseigen
Amelanchier ovalis, Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris, Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Roter Harttriegel
Corylus avellana, Hasel
Prunus spinosa, Gemeine Schlehe
Rosa canina, Hunds-Rose
Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Salix caprea, Kätzchen-Weide
Salix purpurea, Purpur-Weide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Wasser-Schneeball

D. 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. Gmehling
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1) Aufstellungsbeschluss nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB:
am:.....30.11.2022.....Nr.:.....197.....
- 1a) Bekanntmachung im Amtsblatt:
vom:.....07.12.2022.....Nr.:.....51.....
- 2) Öffentliche Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB:
vom:.....08.12.2022.....bis:.....23.12.2022.....
- 2a) Bekanntmachung im Amtsblatt:
vom:.....07.12.2022.....Nr.:.....51.....
- 3) Satzungsbeschluss nach § 34 Abs. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB:
am:.....11.01.2023.....Nr.:.....5.....
- 4) Ausgefertigt:
Neuburg an der Donau, den...12.01.2023...
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister
- 5) Bekanntmachung der Satzungsänderung nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB:
im Amtsblatt vom:.....25.01.2023.....Nr.:.....4.....

Die Änderung der Satzung ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Neuburg an der Donau, ...26.01.2023...
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister
Siegel

Stadt Neuburg an der Donau

Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9-09

"Beim Jägerhaus"



Originalmaßstab : 1 : 1.000
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	17.11.2022 / Riek D.
Gerechnet:	17.11.2022 / Landsberger J.
Gezeichnet:	
Gezeichnet:	
SG 603	

David Riek
M.A. Landschaftsarchitekt
Planung
Neuburg an der Donau, 17.11.2022

Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9-09 „Beim Jägerhaus“

M = 1:500