

**Bebauungsplanänderung Nr.1-58.3
"Neuburg West Teilfläche 2"**

Planungsrechtliche Voraussetzungen:
Die Große Kreisstadt Neuburg an der Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), Art 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 598, BayRS 2132-1-5), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), 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

- Geltungsbereich**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "1-58.3"
- Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet**
Zulässig sind Wohngebäude. Die in § 4 Abs. 3 Bau NVO aufgelisteten Anlagen sind nicht zulässig. Weiterhin sind fermetedechnische und sonstige gewerblichen Nebenanlagen ohne Hauptnutzung ausgeschlossen.
 - 2.2 Gewerbegebiet**
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 - 3. Maß der baulichen Nutzung**
 - Grundflächenzahl (GRZ)
Grundfläche von Stellplätzen und Stauraumen mit sickerfähigem Belag (siehe 8.1) wird nur zur Hälfte in die überbaubare Fläche eingerechnet.
 - E+DE+M+WV
Anzahl der Vollgeschosse
 - WH
Maximale Wandhöhe
12 m, gemessen ab 434,50 m ü. NN, bei GE Hotel
 - FH
Maximale Firsthöhe
15 m, gemessen ab 434,50 m ü. NN, bei GE Hotel

- Offene Bauweise
Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO.
- SD, PD, FD
WA1: Satteldach (SD), Pultdach (PD), WA2: Satteldach (SD)
GE: Flachdach (begrünt/Photovoltaik)
GE Hotel: Satteldach (SD)
- DN
Dachneigung
- ↔
Zulässige Hauptfrichtung
- Abgrenzung von Teilflächen für unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

- Überbaubare Fläche**
 - 4.1 Baugrenze**
- Garagen und Stellplätze**
 - GA Garagen GST Gemeinschaftstellplätze
 - 5.1 Ungrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
 - 5.2 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zur Errichtung, Stauräume von Garagen werden dabei anerkannt.
 - 5.3 Für das Hotel sind je zwei Betten ein Stellplatz vorzusehen
 - 5.4 Zusammengebaute Grenzgaragen müssen gleiche First- und Traufhöhen und gleiches Einfahrtniveau aufweisen.
- Einfriedungen**
 - 6.1 Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen 2,00 m nach BayBO nicht überschreiten.
 - 6.2 Als straßenseitige Einfriedungen (auch von der Grundstücksgrenze abgesetzt) sind Mauern und jegliche Art geschlossener, blickdichter Zäune unzulässig.
 - 6.3 Durchgehende Betonsockel sind an allen Grundstücksgrenzen untersagt. Lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten sind erlaubt.

- Geländeoberfläche**
 - 7.1 Geländeauffüllung:** Eventuelle Geländeauffüllungen dürfen maximal bis auf Höhe der nächstgelegenen Straßenebene erfolgen. Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bapw. Aushubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann. Auf den ortsrandsseitigen Grundstücken dürfen Geländeauffüllungen nur bis zu den zur Straße nächstgelegenen Wohngebäudefassaden erfolgen. Ab diesen Seiten ist das Gelände abzublenden und muss spätestens an der Grundstücksgrenze zum Ortsrand das ursprüngliche Gelände erreicht haben.
 - 7.2 Geländemodellierung:** Eventuelle Geländemodellierungen müssen so vorgenommen werden, dass Nachbargrundstücke durch das anfallende Niederschlagswasser nicht negativ beeinträchtigt werden.
- Grundwasserschutz**
 - 8.1** Sämtliche Bodenbefestigungen aus Stellplatzflächen sind in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen usw.) herzustellen.
 - 8.2** Das von Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und, falls es die Untergrundbeschaffenheit zulässt, ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.
 - 8.3** Das Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern sowie gegebenenfalls dem Brauchwasser zuzuführen.
- Verkehrsräume**
 - 9.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**
 - 9.2 Öffentlicher Geh- und Radweg**
 - 9.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - Pkw-Stellplätze
 - Private Straße
 - 9.4 Unmittelbare Zugänge und Zufahrten**
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Bundesstraße 16 sind nicht zulässig.
 - 9.5 Zufahrten Geltung 1-58.3**
Für die westliche Zufahrt wird Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt mit der Definition private Zufahrtstraße. Für die östliche Feuerwehrzufahrt wird Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt mit der Definition Feuerwehrzufahrt und dem Hinweis, dass diese Feuerwehrzufahrt mit Rasengitter und nach den Vorgaben der Feuerwehr zu erstellen ist. Die südliche Fläche, welche die Verbindung zur südlichen Parkplatzfläche darstellt wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Definition Zugangsbereichs festgelegt.

- Grünflächen**
 - 10.1 Grünordnung allgemein**
Ziel der Grünordnung ist die Durchgrünung der Bauflächen sowie die Einbindung des Baugebietes in den vorhandenen Landschaftsraum.
Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 400m² Baugrundstückfläche auf dem Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Bei der Pflanzung von Hecken und Bäumen sind die gesetzlich festgeschriebenen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.
Für die Bepflanzung der Ausgleichsflächen sind standortgerechte Arten der potentiell natürlichen Vegetation sowie - soweit vorhanden - autochthones Pflanzgut zu verwenden. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
 - 10.2 Öffentliche Grünflächen**
Kinderspielfeld
 - 10.3 Private Grünflächen**
 - 10.4 Private Grünfläche Hotel**
Auf der privaten Grünfläche des Hotels ist eine Feuerwehrraumfahrt zulässig. Die private Grünfläche zur Bundesstraße B16 ist soweit möglich mit den Obstbäumen der vorhandenen Ausgleichsfläche wieder zu begrünen. Die weiteren Obstbäume und die zu versetzende Hecke sind auf der privaten Grünfläche zu verorten.
Für die detaillierte Ausplanung der Grünfläche ist im Rahmen des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.
 - 10.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.** "Ausgleich für 1-58.3" (siehe Begründung 1-58.3)"
 - 10.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.**
 - 10.7 Pflanzvorschlag Bäume**
 - Pflanzung von Acer platanoides, in Arten und Sorten, entlang der inneren Erschließung, Anpflanzung von Obstbäumen (Zwetschge, Birne, Apfel, Walnuss) auf der Flur-Nr. 1468 bzw. von Quercus robur (Eiche) entlang dem südlich angrenzenden Kreuter Weg.
 - Pflanzung von kleinen Obstgehölzen, in Arten und Sorten, (Malus, Pyrus) entlang der Zufahrtsstraße zum Wohngebiet
- Ver- und Entsorgungsleitungen, nachrichtlich übernommen**
 - 11.1 Hochspannungsfreileitung 10kV und 110kV, mit Schutzzone**
 - 11.2 Mittelspannungsfreileitung unterirdisch, mit Schutzzone**
 - 11.3 Stromleitung für Straßenbeleuchtung, Hausanschlüsse, Steuerkabel**
 - 11.4 Gasleitung**
 - 11.5 Trinkwasserleitung**

- Immissionsschutz**
 - 12.1 Lärmschutzmaßnahmen**
 - Entlang der B 16: südlich des kreuzenden Fuß- und Radweges eine Lärmschutzmaßnahme mit einer Länge von 130 m in Höhe von 3,5 m über Fahrbahnoberkante
 - Entlang der B 16 nördlich des kreuzenden Fuß- und Radweges ein Lärmschutzmaßnahme in Höhe von 3,5 m (von Süden beginnend), abgestuft für je 40 m auf 3,0 m, 2,0 m, 1,0 m in Richtung Nordwesten mit einer Gesamtlänge von 200 m.
 - Entlang der Donauwörther Straße, im Anschluss an die Lärmschutzmaßnahme des Bebauungsplanes "Neuburg West" Teilfläche 1, mit einer Länge von 55 m und einer Höhe von 4,5 m über Fahrbahnoberkante.
 - 12.2 Schallschutz Geräuschkontingentierung**
Um die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohnbebauung einzuhalten, dürfen die folgenden Emissionskontingente nicht überschritten werden. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Name	Emissionskontingent / dB(A)		Fläche /10² m²
	Tag	Nacht	
TF1	55	39	5,4
TF2	60	43	13,5

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten.
Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 28.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten, für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.
Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Dabei ist auch die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 zu beachten.

- Sonstige Planzeichen**
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Gebäudekanten
 - ▭ Anbauverbotszone
 - ▭ Baubeschränkungszone
 - ▭ Flächen mit besonderem Nutzungszweck
 - ▭ Teilflächen Lärmkontingent
 - ▭ Vorkehrungen zum Lärmschutz an Gebäudefassaden
 - ▭ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Hinweise**
 - 1. Bodendenkmäler**
Aufgrund der archäologischen Sondierungen im Zuge der Erschließung des bereits realisierten Baugebietes ist nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen. Sollten bei der Verwirklichung des Vorhabens Bodendenkmäler zufolge kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.
 - 2. Brauchwassernutzung**
Bei Brauchwassernutzung besteht gemäß § 12 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2011 Anzeigepflicht
 - 3. Landwirtschaft**
Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen.
 - 4. Regenerativer Energien**
Die Nutzung von regenerativen Energien, wie Photovoltaikanlagen, wird empfohlen, insofern sie dieselbe Dachneigung aufweisen. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
 - 5. Passive Schallschutzmaßnahmen**
An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an welchen in der Tabelle im Anhang der schalltechnischen Untersuchung des Büro Obermeyer Plänen und Beraten GmbH vom 18.05.2013 die Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 ausgewiesen sind, soll bei der Planung der Gebäude ein ausreichendes Schalldämmmaß sichergestellt werden. Ebenso sollen die schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlafräume, Wohn- und Aufenthaltsräume, Wohnküche o.ä.) nach denjenigen Fassadenseiten orientiert werden, an welchen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt. Als Schlafräume gelten auch Kinderzimmer.

Wo eine Grundriss- und Wohnraumorientierung nach Ausschöpfung von planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sollen für Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzvorbauten, Schallschutzfenster) vorgesehen werden, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Rahmen des Bauantrags entsprechend der DIN 4109/11.89 „Schallschutz im Hochbau“ nachgewiesen werden sollen.

C Inkrafttreten
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Großen Kreisstadt Neuburg a. d. Donau in Kraft.
Neuburg a. d. Donau,
Stadt Neuburg a. d. Donau
Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:
Bebauungsplanänderung Nr. 1-58.3 „Neuburg-West, Teilfläche 2“

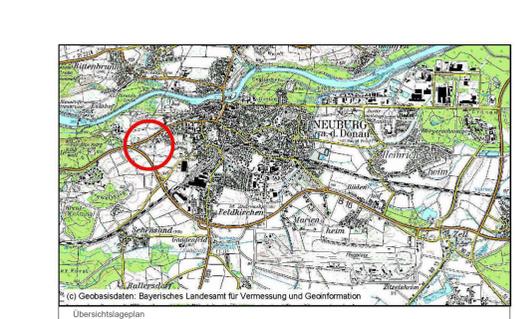
- Änderungsbeschluss:
am: 15.01.2025, Nr.: 12
am: 07.02.2024, Nr.: 20
- Bekanntmachung im Amtsblatt
am: 12.03.2025, Nr.:
- Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
vom: 13.03.2025, bis: 04.04.2025
- Bekanntmachung im Amtsblatt
am: 12.03.2025, Nr.:
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
vom: bis:
- Bekanntmachung im Amtsblatt
am: Nr.:
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am: Nr.:
- Ausgefertigt
Neuburg an der Donau, den:
Stadt Neuburg an der Donau
- Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt
am: Nr.:
- Die Bebauungsplanänderung ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4, sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Neuburg an der Donau, den:
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

Siegel

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

Stadt Neuburg an der Donau
Bebauungsplanänderung Nr.1-58.3
"Neuburg West Teilfläche 2"



Originalmaßstab: 1 : 2.000
Kartengrundlage zur FNP-Änderung: Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau

Bearbeitet:	01/2025	Riek D.
Gezeichnet:	01/2025	Schiele
Geprüft:		
Geändert:		

David Riek
M.A. Landschaftsarchitekt
Planung

Neuburg an der Donau, 16.01.2025