



Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung Nr. 1-56.3 nach § 30 BauGB

„Heinrichsheimstraße West II“

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. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-11), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 41 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 548, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3780), 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 Plansinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 59), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), folgende Satzung:

- A. Festsetzungen:**
- Grenzen**
 - 1.1 Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung 1-56.3
 - 1.2 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 1-56 mit Änderung 1-56.2
 - 1.3 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 1-56 mit Änderung 1-56.1
 - 1.4 Geltungsbereichsgrenze des angrenzenden Städtebaulichen Vertrags V 1-03 „Heinrichsheimstraße“

- Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Zulässig sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen sind nicht zulässig. Weiterhin sind fern-mechanische Anlagen und gewerbliche Nebenanlagen ohne dazugehörige Hauptnutzung ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,4
 - 3.1 Überbaubare Grundfläche/Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl (GRZ) < 0,4 entspricht einer Höchstgrenze, die die Grundfläche der Wohngebäude, Garagen, Stellplätze und der Nebenanlagen (= Terrassen, Schwimmbäder, Zufahrten, ...) und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit beinhaltet. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig. Stellplätze, Stauraume und Zufahrtflächen, die in sicherer und verunfallungsfähiger Ausführung hergestellt werden, werden nur zur Hälfte in die überbaute Fläche eingerechnet.
 - 3.2 Maximale Wandhöhen (WH_{max})
gemessen über Geländeoberkante (= u. Gok = Niveau der nächstgelegenen Straßenebene) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut auf der Traufseite des Gebäudes.
 - 3.3 Maximale Firsthöhe (FH_{max})
gemessen von der Gok (siehe 3.2) bis zur oberen Dachbegrenzungslinie.

- Bauweise, -grenzen**
 - 4.1 Zulässig sind ...
Einzelhäuser (zwei Wohneinheiten zulässig) oder Doppelhäuser (je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig). Doppelhaushälften sind baulich so auszuführen, dass dem nachfolgenden Bauherrn keine Nachteile entstehen.
 - 4.2 Baugrenze

- Dächer**
 - 5.1 Dachform
SD => Satteldach
WD => Walddach
ZD => Zeltdach
 - 5.2 Dachaufbauten sind nicht zulässig.
 - 5.3 Dachöffnungen sind nur als Liegefenster oder Firstverglasung zulässig. Dachschritte sind unzulässig.

- Garagen, Carports, Stellplätze**
 - 6.1 Umgrünung von Flächen für Garagen (Ga), und Stellplätze (St)
 - 6.2 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten. Der Stauraum hinter Garagen wird nicht als Stellplatz anerkannt.
 - 6.3 Die Dachform und -Farbe ist dem Hauptgebäude anzupassen. Begrünte Flachdächer sind zulässig. Sie sind mit einer Mindestabstufung von 20 cm herzustellen und werden nur zur Hälfte in die GRZ einberechnet.
 - 6.4 Der Stauraum hinter Garagen muss 5,5 m zur privaten Erschließungsstraße betragen. Ausnahme: die südliche Garage im südlichen Grundstück, diese muss einen Stauraum von min. 2 m vorhalten.
 - 6.5 Maximale Wandhöhe von Garagen: 3,20 m u. Gok
 - 6.6 Maximale Firsthöhe von SD-, WD-, und ZD-Garagen und -Carports: 5,0 m u. Gok. Flachdächer dürfen eine maximale Höhe von 3,5 m u. Gok erreichen.

- Einfriedigungen**
 - 7.1 Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraße dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, Einfriedigungen an den übrigen Grundstücksgrenzen 1,60 m nicht überschreiten.
 - 7.2 Einfriedigungen sind als durchlässige Zaune zu errichten. Geschlossene, blickdichte Zaune oder Mauern sind nicht zulässig.
 - 7.3 Durchgehende (Beton-) Sockel sind an allen Grundstücksgrenzen sind erlaubt. Lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten sind erlaubt.
 - 7.4 Die Baugrundstücke sind zur ökologischen Ausgleichsfläche hin einzufriedigen. Zugänge von den Baugrundstücken auf die Ausgleichsfläche sind nicht zulässig.
- Geländeoberfläche**
 - 8.1 Geländeauffüllungen dürfen maximal bis auf das Niveau der Erschließungsstraße (= Geländeoberkante Gok) erfolgen. Zum Siedlungsrand ist das Gelände innerhalb der Baugrundstücke flach abzuböschern. Stützmauern sind nicht zulässig.
 - 8.2 Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (z.B. Aushubmaterial aus anstehenden, unbesiedelten Böden, Z-0-Material nach LAGA) verwendet werden.

- Grundwasserschutz**
 - 9.1 Bodenbefestigungen, insbesondere Stellplätze und Rangierflächen, die in sicherer Ausführung hergestellt werden, werden nur zur Hälfte in die GRZ einberechnet. Empfohlen werden wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengitter oder Pflaster mit mind. 3 cm breiten Rasterfugen.
 - 9.2 Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen (Terrassen, Wegen, Zugängen, ...) anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig zu versickern. Einer inerten (Röhren) oder punktförmigen Versickerung kann nur zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

10. Grünordnung/ Landschaftspflege

- 10.1 Baum zu pflanzen: Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück ein standortheimischer Baum als Hochstamm mit einer Qualität von H3v 12-14 cm (siehe Artenauswahlliste im Anhang) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 10.2 Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen; flächenhafte Steinschüttungen sind nicht zulässig.
- 10.4 Ausführungsterminpunkt der Pflanzung
Die Begrünung (Rasen-, Vliesensaat, Baum- und Strauchpflanzung) auf den privaten Grundstücken ist bis spätestens einem Jahr nach Fertigstellung der Bebauung auszuführen.
- 10.5 Fläche für die Landwirtschaft Grünfläche Ackerfläche
An den, auf der landwirtschaftlichen Fläche bestehenden Bäumen dürfen nur nach Rücksprache mit dem Grundrundsamt extreme Rückschnitte oder Fällungen vorgenommen werden. Normale Pflegeschnitte sind ohne Rücksprache auszuführen.

- Ausgleichsflächen**
 - 11.1 öffentliche Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebietes als Streuobstwiese mit 494 m²
 - 11.2 Der gesamte Kompensationsbedarf kann nicht komplett im Planungsgebiet erbracht werden daher muss die verbleibende erforderlichen 620 m² extern auf Fl.-Nr. 1063/1 Gem. Neuburg a. d. Donau erbracht werden.

12. Werbeanlagen

- 12.1 Werbeanlagen sind nur als unbeleuchtete Schilder mit einer Größe kleiner 0,5 m² und nur mit einem Schild pro Firma am Ort der Geschäftsausübung zulässig. Sie dürfen dabei nicht in den öffentlichen Lichtaum ragen. Mehr als drei Firmenschilder pro Baugrundstück sind zum Schutz des Siedlungsbildes unzulässig.

13. Verkehr und Erschließung

- 13.1 Die Erschließung erfolgt über die bestehende, private Erschließungsstraße „Heinrichsheimstraße“.
- 13.2 Sämtliche Versorgungsanlagen und -leitungen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes unterirdisch zu verlegen.

B. Hinweise

- vorgeschlagene Grundstücksteilung mit Nummer der Bauparzelle
- vorgeschlagene Grundstücksteilung mit Nummer der Bauparzelle
- Bemessung in Metern
- Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg Zell ist eine Beschränkung der Höhe im Baubereich nach § 15 (1) Satz 1 LuftVG zu beachten. Für den Einsatz von Baukränen ist rechtzeitig vor Einrichtung der Baustelle durch den Bauherrn die Genehmigung der Verkehrsverwaltung Süd einzuholen.
- Im Baugebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.
- Das Flugplatz liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet (HZ extrem) der Donau, gemäß § 78 a WHG sind hier neue Heizwärmeanlagen verboten, wenn andere weniger wasserführende Energieträger wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
- Eine Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung beim zuständigen Gesundheitsamt (Neuburg) mittels Formblatt anzuzeigen.
- Luftwärmepumpen emittieren häufigen Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Bei der Auswahl dieser Geräte ist darauf zu achten, dass ein Schallemissionspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird (siehe Leitfaden des Bayer. Landesamtes für Umwelt).
- Im Planungsbereich sind keine Altlastenflächen bekannt. Sollten im Zuge von Erdarbeiten Verunreinigungen aufgedeckt werden, sind das Landesamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu benachrichtigen.
- Die Kampfmittelfreiheit muss vor Beginn von Erdarbeiten durch entsprechende Untersuchung und ggf. erforderliche fachgerechte Räumungen nachgewiesen werden.
- Im Planungsbereich wird II. Denkmalschutzbehörde keine Verdachtsfläche geführt. Das Bayerische Denkmalschutzgesetz (Bodendenkmal- Art. 8) ist im Planungsbereich zu berücksichtigen. Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht.
- Das Baugebiet befindet sich an Ortsrandlage nahe landwirtschaftlicher Anbauflächen. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch an Wochenenden, Feiertagen und in den Nachtstunden sind als ortstypisch zu dulden.

ARTENAUSWAHLLISTE DER LAUBBÄUME (Pflanzauflage nach 10.1)

Bei den zur Pflanzung vorgesehenen Einzelbäumen sind die gesetzlichen Bestimmungen des Forstvermehrungsgesetzes (ForstV) anzuhalten, damit für die nahegelegenen Wälder keine Gefahr der Verunreinigung des Fortpflanzungsmaterials besteht.

Pflanzliste heimische Bäume	Vorschlag zur Pflanzung heimischer Sträucher
Vogelkirsche Prunus avium	Kornelkirsche Cornus mas
Vogelbeere Sorbus aucuparia	Hahel Corylus avellana
Speierling Sorbus domestica	Weißdorn Crataegus monogyna
Mehlschneise Sorbus aria	Liguster Ligustrum vulgare
Eisbeere Sorbus torminalis	Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Freibirke Prunus padus	Schlehe Prunus spinosa
Faulbaum Rhamnus frangula	Alpen-Johannisbeere Ribes alpinum
Gemeine Birke Betula pendula	Hundrose Rosa canina
Traubeneiche Quercus petraea	Weinrose Rosa rubiginosa
Silberleiche Quercus robur	Schwarzer Hollunder Sambucus nigra
Heimische Weidenarten Salix spec.	Purpurweide Salix purpurea
Kornelbuche Carpinus betulus	Kornelweide Salix viminalis
Sommerlinde Tilia platyphyllos	Weißer Schneeball Viburnum lantana
Weidenrösche Tilia cordata	Viburnum opulus

Vorschlag zur Pflanzung geschichtlicher Hecken:
 Feldahorn Acer campestre
 Kornelbuche Carpinus betulus
 Kornelkirsche Cornus mas
 Weißdorn Crataegus monogyna
 Rotbuche Fagus sylvatica
 Liguster Ligustrum vulgare

Es sind alle heimischen, regionstypischen Obstbaumarten (keine Ziersorten) als Hochstämme zu blassig. Andere heimische Laubbäume und Sträucher sind möglich, jedoch mit dem Grundrundsamt vor der Pflanzung abzustimmen.

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

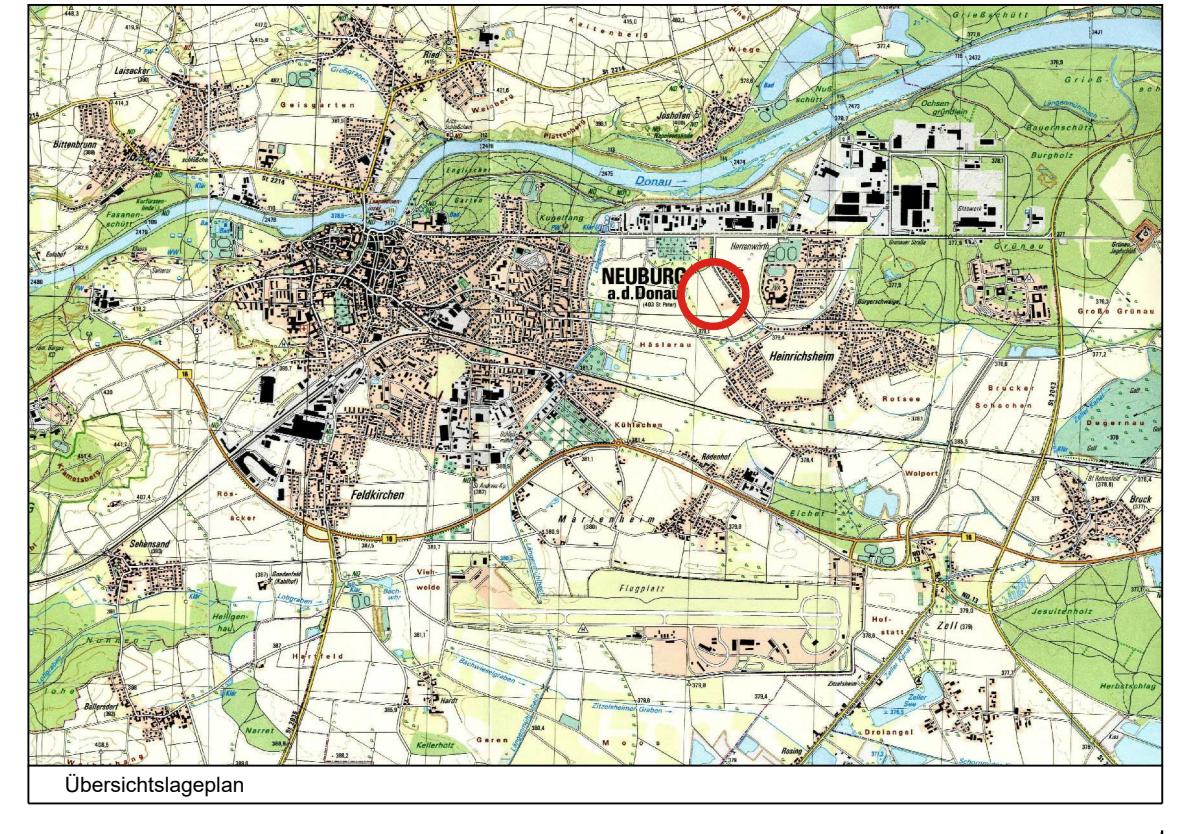
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-56 „Heinrichsheimstraße West II“ VERFAHRENSVERMERKE:

- Änderungsbeschluss:
am: 24.05.2023 Nr.: 75
- Bekanntmachung im Amtsblatt:
am: 29.11.2023 Nr.: 45
- Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
vom: 30.11.2023 bis: 22.12.2023
- Bekanntmachung im Amtsblatt:
am: 29.11.2023 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
- Örtliche 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,
Stadt Neuburg an der Donau

Siegel
 Dr. Gmehling
 Oberbürgermeister

Nr.	Änderung in ...	RV seit:
1-56		31.07.2013
1-56.1	Planzeichnung/Satzung	22.01.2014
1-56.2	Planzeichnung/Satzung	06.10.2021
1-56.3	Planzeichnung/Satzung	

Stadt Neuburg an der Donau
 Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung Nr. 1-56.3
 "Heinrichsheimstraße West II"



Originalmaßstab: 1:500
 Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeiter:	11/2023 Hsk 11/2021 Hsk
Gescheft:	07/2013 Friedl 07/2019 Schenk 09/2021 Schenk
Gespräch:	
Geländet:	11/2023 Rek. Schenberger, Landsberger