



Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung Nr. 1-56.2 "Heinrichsheimstraße West II" M = 1:500

Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung Nr. 1-56.2 (6)
nach § 13 b BauGB

„Heinrichsheimstraße West II“

Planungsrechtliche Voraussetzungen:
Die Große Kreisstadt Neuburg an der Donau erstattet gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 sowie § 13b LV m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3024), 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. 786), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-18), 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. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung 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 Bebauungsplanänderung 1-56.2
- 1.2 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 1-56 mit Änderung 1-56.1
- 1.3 Geltungsbereichsgrenze des angrenzenden Städtebaulichen Vertrags V 143 „Heinrichsheimstraße West I“

2. 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-meldetechnische Anlagen und gewerbliche Nebenanlagen ohne dazugehörige Hauptnutzung ausgeschlossen.
- 2.2 Fläche für Versorgungsanlagen (Nahwärmeübergabestation)

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Überbaubare Grundfläche/ Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl (GRZ) < 0,45 entspricht einer Höchstgrenze, die die Grundflächen der Wohngebäude, Garagen, Stellplätze und der Nebenanlagen (= Terrassen, Schreppschächte, Zufahrten, ...) und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit beinhaltet. Überschreitungen nach § 10 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig. Nicht überbaubare oder überbaute Flächen sind zu begrünen. Flächenhafte Steinschüttungen/ Steingärten sind nicht zulässig (siehe auch 10.4).
Die Stellplätze, Stauraume und Zufahrten/ Rangierflächen in sicher- und verunstaltungsfähiger Ausführung (siehe 6.7 und 6.1) herzustellen sind, wird deren Grundfläche nur zur Hälfte in die überbaute Fläche eingerechnet.
- 3.2 Maximale Wandhöhen (WH_{max})
gemessen über Geländeoberkante (± 0, Gok = Niveau der nächstgelegenen Straßenoberfläche) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut auf der Traufseite des Gebäudes;
- 3.3 Maximale Firsthöhen (FH_{max})
gemessen von der Gok (siehe 3.2) bis zur oberen Dachbegrenzungslinie

4. Bauweise, -grenzen

- 4.1 Zulässig sind
Einzelhaus (je Gebäude ist eine (Haupt-) Wohneinheit zulässig und eine flächenmäßig untergeordnete (max. 50% der Hauptwohnungsfäche) Einliegerwohnung.
Einzelhaus (je Gebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig) oder
Doppelhaus (je Gebäude ist eine Wohneinheit zulässig)
- 4.2 Bauweise
Terrassen (mit und ohne bauliche Überdeckung) dürfen maximal mit 4 m Tiefe und mit maximal 20 m² Fläche über die Bauzonen hinausragen, müssen jedoch mindestens 2 m Abstand zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze einhalten und sind in die GRZ einzurechnen (siehe 3.1).
Bei Doppelhausbebauung sind Terrassen ohne Überdeckung bis maximal 1 m Abstand, mit baulicher Überdeckung bis maximal 2 m Abstand zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze zulässig. Terrassenüberdachungen dürfen maximal die Erdgeschosseshöhe umfassen.
- 4.3 Bauweise: Es gilt die abweichende Bauweise.
- 4.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5. Dächer

- 5.1 Dachform (siehe zugeordnete Nutzungsschablonen):
SD => Satteldach
WD => Walmdach
ZD => Zeltdach
- 5.2 Dachaufbauten
sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Die Gesamthöhe von Dachaufbauten jeweils einer Dachseite darf 50% der Traufhöhe nicht überschreiten. Sämtliche Dachaufbauten eines Gebäudes müssen eine einheitliche Form aufweisen.
- 5.3 Dachöffnungen
sind nur als Liegefenster oder Firstverglasung zulässig. Dachschneitte sind unzulässig.

6. Garagen, Carports, Stellplätze

- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Carports (Cp) und Stellplätze (St)
- 6.2 Je Wohneinheit sind drei Stellplätze zu errichten. Je flächenmäßig untergeordneter = max. 50% der Hauptwohnungsfäche) Einliegerwohnung ist ein Stellplatz zu errichten.
- 6.3 Als Dachformen von Garagen und Carports sind zulässig: Sattel-, Wal-, Zel-, Putt- oder Flachdach.
Flachdächer (bis 5° Dachneigung) sind entweder mit einer Dachbegrünung, mindestens sog. einfache Intensivbegrünung, zu versehen oder auf zwei Seiten zu begrünen mit mehrjährigen Kletterpflanzen/ heimischen Obstbaumarten und dauerhaft zu unterhalten (siehe 10.5). Die dafür erforderlichen Pflanzräume und Pflanzanlagen sind im Eingabebogen darzustellen.
- 6.4 Garagen und senkrechte Bauteile von Carports müssen einen Abstand zur straßen- seitigen Grundstücksgrenze von 1 m einhalten.
- 6.5 Maximale Wandhöhe von Garagen: 3,20 m ü. Gok
- 6.6 Maximale Firsthöhe von SD-, WD-, und ZD- Garagen und Carports: 5,0 m ü. Gok
Flachdächer und Puttdächer dürfen eine maximale Höhe von 3,5 m ü. Gok erreichen.

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen 1,80 m nicht überschreiten.
- 7.2 Einfriedungen sind als durchlässige Zäune zu errichten. Geschlossene, blickdichte Zäune oder Mauern sind nicht zulässig.
- 7.3 Durchgehende (Beton-) Sockel sind an allen Grundstücksgrenzen untersagt. Lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten sind erlaubt.
- 7.4 Die Baugrundstücke sind zur ökologischen Ausgleichsfläche hin einzufrieden. Zugänge von den Baugrundstücken auf die Ausgleichsfläche sind nicht zulässig.

8. Geländeoberfläche

- 8.1 Eventuelle Geländeaufschüttungen dürfen maximal bis auf das Niveau der Erschließungsstraße (= Geländeoberkante Gok) erfolgen. Zum Siedlungsrand ist das Gelände innerhalb der Baugrundstücke abzusichern bis auf das ursprüngliche Geländeebene. Die Abschnitte sind so hoch zu gestalten, dass negative Auswirkungen, wie bspw. erhöhter Oberflächenwasserabfluss, auf angrenzende Flächen vermieden werden. Stützmauern sind nicht zulässig.
- 8.2 Für Geländeaufschüttungen darf nur inertes Material (z.B. Aushubmaterial aus anstehenden, unbelastetem Boden, Zü-Material nach LAGA) verwendet werden.

9. Grundwasserschutz

- 9.1 Sämtliche Bodenbefestigungen, insbesondere Stellplätze- und Rangierflächen, sind in sicher- und verunstaltungsfähiger Ausführung herzustellen, wasserundurchlässige, Kies-, Schotterwege, Rasenputte oder Plaster mit mind. 3 cm breiten Rasterfugen. Offene oder spaltgefüllte Fugen sind aufgrund fehlender Reinigungsleistung nicht zulässig. Bündig verlegte Plaster sind nur auf Zueignungen zulässig.
- 9.2 Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen (Terrassen, Wegen, Zugängen, ...) anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig zu versickern. Einer Innenrinne (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung kann nur zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.
- 9.3 Das Niederschlagswasser von öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist möglichst über bebaute Bodenzone(n) (z.B. Muldenentwässerung) breitflächig zu versickern.

10. Grünordnung/ Landschaftspflege

- 10.1 Baum zu pflanzen: Je angefangene 400 m² Baugrundstückfläche ist auf dem Baugrundstück ein standortförmischer Baum als Hochstamm (siehe Artenauswahl- liste im Anhang) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Für einzelne Bäume wurde dabei eine Standortfestlegung (siehe Planzeichnung) vorgenommen. Diese sind im Eingabebogen darzustellen und die Art zu benennen.
- 10.2 Baumpflanzung im öffentlichen Straßenraum (Arten siehe Artenauswahlliste im Anhang)
- 10.3 undurchdringbare Heckenpflanzung (zum Ausschluss weiterer Erschließungsnut- zung auf den G + R + Rettungs-Weg)
- 10.4 Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen: flächenhafte Steinschüttungen sind nicht zulässig.
- 10.5 Flachdächer von Garagen/ Carports sind mit einer sog. einfachen Intensivbegrünung zu versehen, die auf Dauer zu unterhalten und als Gegenstand der Eingabe- planung darzustellen ist. Die Vegetationsfläche muss dabei die gesamte Dachfläche (abgesehen von technischen Anlagen wie Regenwasserablauf, o.ä.) bedecken und schwerpunktmäßig mit heimischen, trockenheitstoleranten Wildkräutern/ Blü- men oder Stauden bewachsen sein. Die Dachbegrünung ist auf einer geeigneten Mindestsubstratauflage von 8 cm anzusetzen zu pflanzen.
Wenn aus statischen Gründen eine Dachbegrünung nicht möglich ist, kann stattdes- senti auch eine Fassadenbegrünung auf mindestens zwei Seiten der Garage/ des Carports erfolgen: mehrjährige/ dauerhafte Kletterpflanzen oder heimische Spaliergehölze sind in einer hochgereicht ausgeübten Pflanzgrube zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Ausfall eines Gehölzes ist Ersatz zu leisten. Auch diese Begrünungen sind als Teil der Eingabepflanzung darzustellen und zur Genehmigung vorzulegen.

11. Werbeanlagen

- 11.1 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 Lichtraum ragen.
Mehr als drei Firmenschilder pro Baugrundstück sind zum Schutz des Siedlungsbil- des unzulässig.

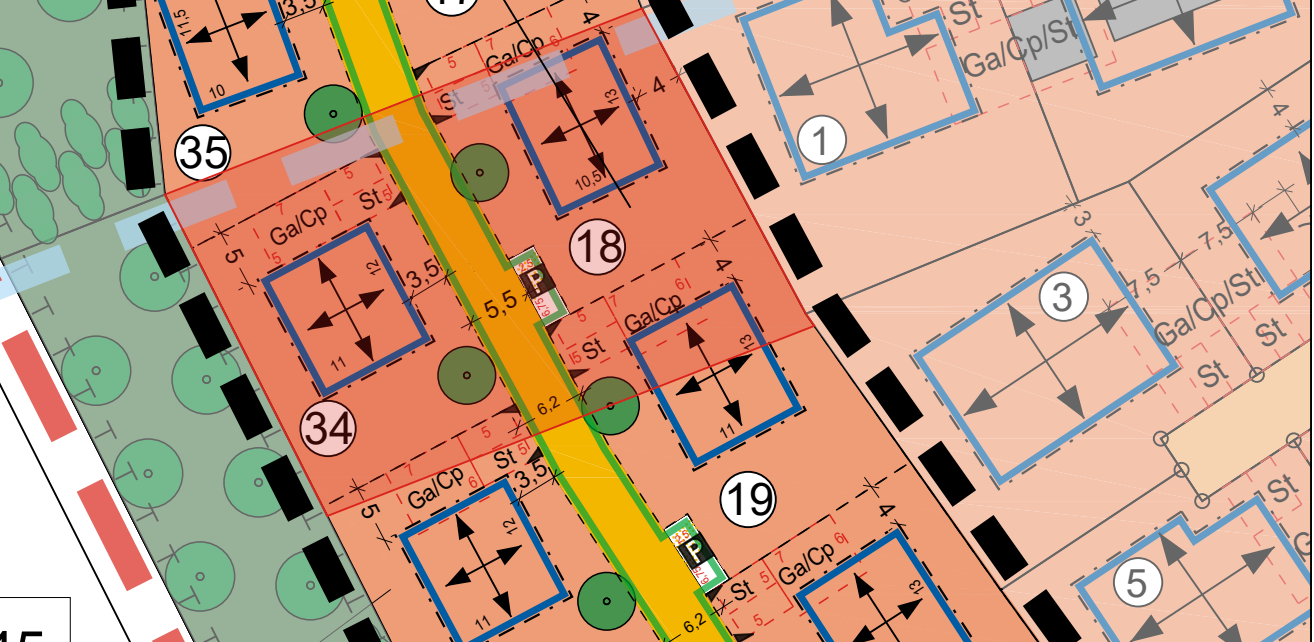
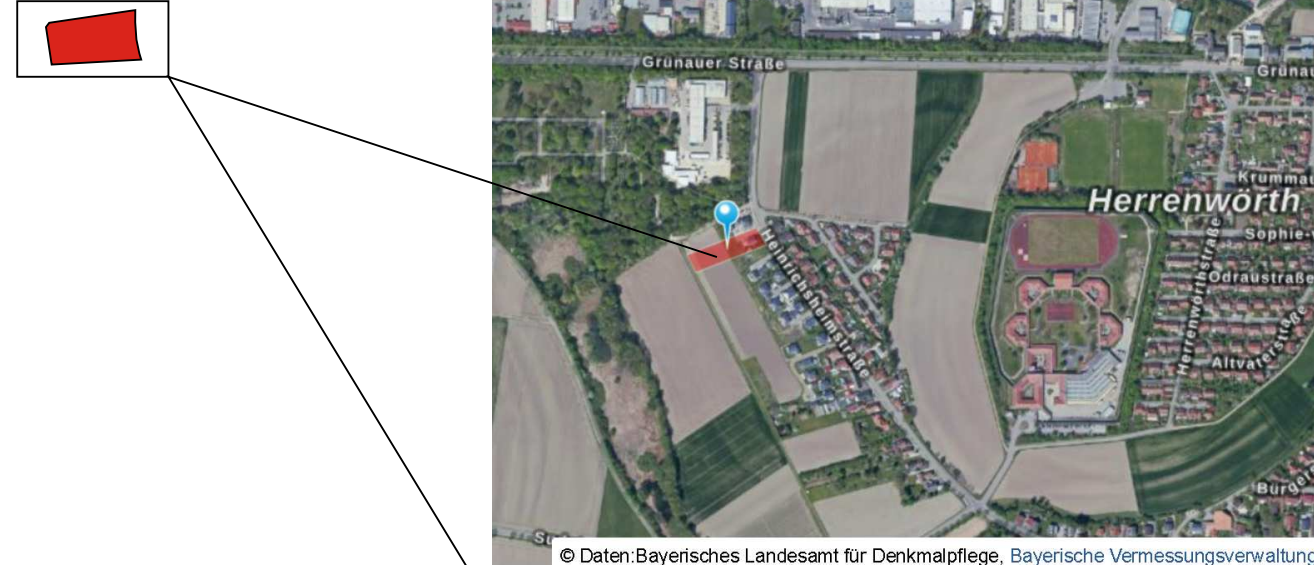
12. Verkehr und Erschließung

- 12.1 Öffentlicher Straßenraum mit Verkehrsraumbegrenzungslinie
- 12.2 Öffentliche Parkplatzfläche
- 12.3 öffentlicher Geh-, Rad- und Rettungsweg (Erschließung für Bauparzelle 26) in sicherflächiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasen- putte oder Plaster mit mind. 3 cm breiten Rasterfugen) herzustellen.
- 12.4 Sämtliche Versorgungsanlagen und -leitungen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes unterirdisch zu verlegen.
- 12.5 Sichtdreieck: Dichtere Vegetation, Einfriedungen jeder Art oder sonstige sich be- hindernde Anlagen dürfen in diesen Bereichen eine Höhe von 0,80 m nicht über- schreiten.
- 12.6 Einfahrtbereich

Hinweise:

1. vorgeschlagene Grundstücksteilung mit Nummer der Bauparzelle
2. Bemessung in Metern
3. über das Planungsgebiet führen zwei Telekommunikationslinien: Die **Fresnelzone der Richtfunkverbindungen** befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 35 und 68 m über Grund. Baukrane oder sonstige Konstruktionen dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.
4. Aufgrund der Lage im **Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg/ Zell** ist eine Beschrän- kung der Höhe von Kränen nach § 15 (1) Satz 1 LuftVG zu beachten. Für den Einsatz von Bau- kranen ist rechtzeitig vor Einrichtung der Baustelle durch den Bauherrn die Genehmigung bei der Wehrbereichsverwaltung Süd einzuholen.
5. Im Baugebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.
6. Das Plangebiet liegt teilweise im **Hochwasserriekgebiet (HQ extrem)** der Donau, gemäß § 78 c WRG sind hier **neue Heizverbrauchsanlagen verboten**, wenn andere weniger wasser- gefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwasserresistent errichtet werden kann.
7. Eine Brauchwasserentnahme des Niederschlagswassers ist gemäß § 13, Abs. 3 Trinkwasser- verordnung beim zuständigen Gesundheitsamt (Neuburg) formell beantragen anzugehen.
8. **Lufthörwärmepumpen** emittieren leistungsfähigen Schall, der während der Nachtzeit besonders stö- rend wirkt. Bei der Auswahl dieser Geräte ist darauf zu achten, dass ein **Schallleistungspegel von 50 dB(A)** nicht überschritten wird (siehe Leitfaden des Bayer. Landesamtes für Umwelt).
9. Im Planungsbereich sind keine Altlastenflächen bekannt. Sollten im Zuge von Erdarbeiten Ver- unreinigungen aufgedeckt werden, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu benachrichtigen.
10. Die **Kampffreiheit** muss vor Beginn von Erdarbeiten durch entsprechende Untersu- chung und ggf. erforderliche fachgerechte Bäume nachgewiesen werden.
11. Im Planungsbereich wird 1. Denkmalschutzbereich ein **Bodendenkmal** (siehe **Luftbildaus- schnitt** auf Fl.-Nr. 4533 mit der Bezeichnung D-7233-0324 „Siedlung der jüngeren Latènezeit“ geführt. Für Bodengriffe jeglicher Art ist daher dort eine denkmalschutzliche Er- laubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutz- behörde zu beantragen ist.
12. Das Baugebiet befindet sich in Ortsrandlage nahe landwirtschaftlicher Anbauflächen. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch an Wochenenden, Feiertagen und in den Nachtstunden sind als ortstypisch zu dulden.
13. Bei den zur Pflanzung vorgesehenen Einzelbäumen sind die gesetzlichen Bestimmungen des **Forstvermehrgesetzes (ForVG)** einzuhalten sind, damit für die nahegelegenen Wä- der keine Gefahr der Verunreinigung des Fortpflanzungsmaterials besteht.
14. Aufgrund der Nähe zu einem Waldbestand wird aus Sicherheitsgründen empfohlen, den **Dach- stuhl der Wohngebäude auf Parzelle 35 und besonders 17 zu verstärken**.

Abgrenzung Bodendenkmal "zu 11."



ARTENAUSWAHLLISTE DER LAUBBÄUME (Pflanzauflage nach 10.1 und 10.2)

Bei den zur Pflanzung vorgesehenen Einzelbäumen sind die gesetzlichen Bestimmungen des **Forstver- mehrgesetzes (ForVG)** einzuhalten sind, damit für die nahegelegenen Wälder keine Gefahr der Verunreinigung des Fortpflanzungsmaterials besteht.

Ahorn, Berg-	- Acer pseudoplatanus	Hainbuche	- Carpinus betulus
Ahorn, Spät-	- Acer platanoides	Kirsche, Vogel-	- Prunus avium
Ahorn, Feld-	- Acer campestre	Kirsche, Trauben-	- Prunus padus
Birke, Hänge-	- Betula pendula	Linde, Winter-	- Tilia cordata
Buche, Rot-	- Fagus sylvatica	Linde, Sommer-	- Tilia platyphyllos
Eberesche	- Sorbus aucuparia	Speierling	- Sorbus domestica
Eiche, Stiel-	- Quercus robur	Waldnus	- Juglans regia
Eiche, Trauben-	- Quercus petraea	Wieselsil	- Pinus mihaleb
Elaeagnus	- Sorbus torminalis	hennische, natürliche Weidenarten	- Salix spec.
Eibe, Grau-	- Abies grandis		
Eibe, Schwarz-	- Abies nigra		

alle heimischen, regionstypischen Obstbaumsorten (keine Ziersorten) als Hochstämme

C. Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Landkreises Neuburg-Schro- benhausen und der Großen Kreisstadt Neuburg a.d. Donau in Kraft.

Neuburg a.d. Donau
Stadt Neuburg a.d. Donau

Dr. G m e h l i n g
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung Nr. 1-56.2 „Heinrichsheimstraße West II“ nach § 13b BauGB:

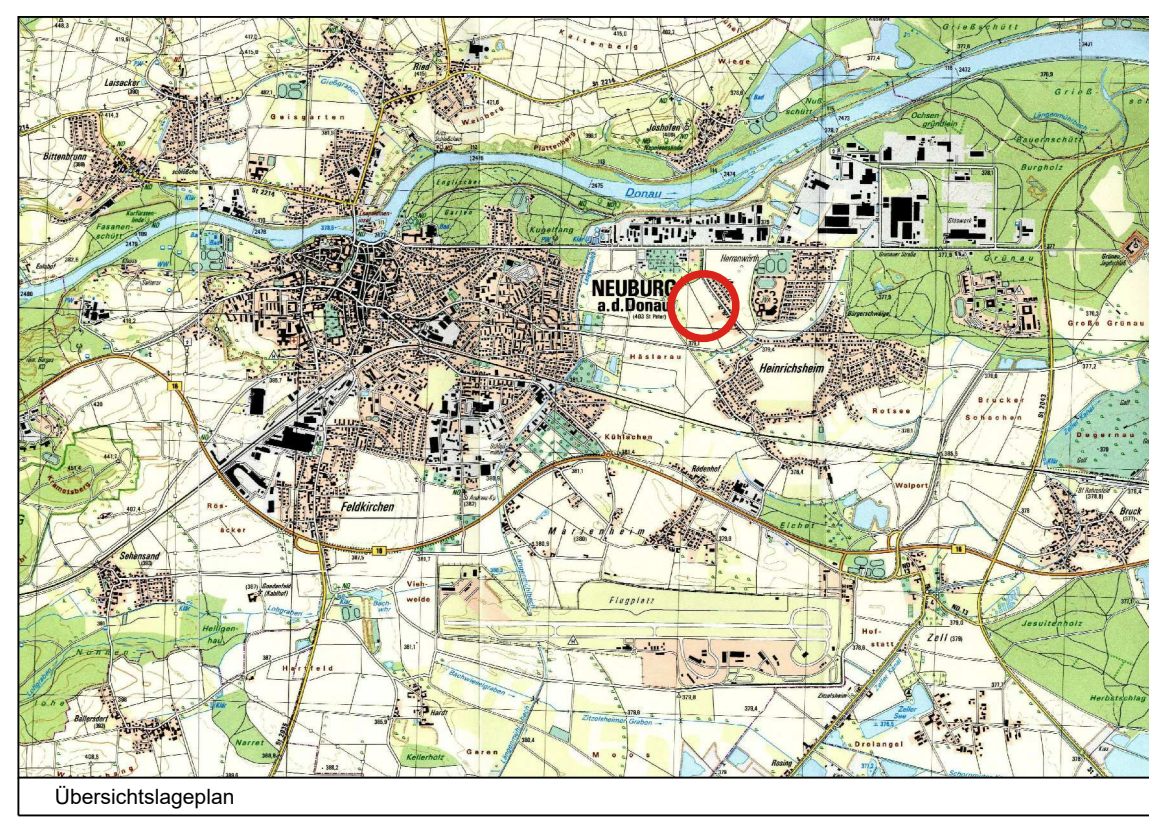
- 1) Änderungsbeschluss (alt = im Regelverfahren)
am: 12.09.2018 Nr.: 152/2018
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 36 vom 10.10.2018
Änderungsbeschluss (neu nach § 13b BauGB) mit Aufhebungsbeschluss (alt):
am: 15.07.2019 Nr.: 131/2019
- 1a) Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB und § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB im Amtsblatt (mit Aufhebungsbeschluss):
vom: 07.08.2019 Nr.: 32
- 2) Anhörung für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB:
vom: 18.02.2021 bis: 15.03.2021
- 2a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB:
vom: 18.02.2021 bis: 15.03.2021
- 2b) Bekanntmachung im Amtsblatt:
vom: 17.02.2021 Nr.: 6
- 3) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
vom: 04.06.2021 bis: 07.07.2021
- 3a) Bekanntmachung im Amtsblatt (mit Reduzierung des Geltungsbereiches):
am: 26.05.2021 Nr.: 33
- 4) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am: 15.09.2021 Nr.: 115
- 5) Ausfertigung
Neuburg an der Donau, den 16.09.2021
Stadt Neuburg an der Donau
S.
- 6) Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung/- bzw. -erweiterung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:
Amtsblatt vom: 06.10.2021 Nr.: 61
- 7) Die Bebauungsplanänderung/-erweiterung ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 sowie der §§ 214 Abs. 1 bis 3 und § 214 Abs. 2a BauGB und § 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Neuburg an der Donau, 07.10.2021
Stadt Neuburg an der Donau
S.

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

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung Nr. 1-56.2 (6)
nach § 13 b Bau GB

"Heinrichsheimstraße West II"



Originalmaßstab:	1 : 500
Kartengrundlage:	Digitale Flurkarte
Stadtbauamt Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	07/2021 Huis
Geschehen:	07/2021, Freit. 07/2019 Schein, 09/2021 Schein
Geprüft:	1-56.2 (6.1)
Geändert:	08/2021 Huis

Georg Huis
Georg Huis
Neuburg an der Donau, 16.09.2021