

## ZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**Allgemeines Wohngebiet (WA I & WA II)**

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

**Mischgebiet (MI 1 - MI 4)**

Mischgebiet (MI) mit Immissionsbeschränkungen im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Gewerbebetriebe des § 6 Abs. 2 Ziff. 5; 6; 7 und 8 BauNVO sind nicht zugelassen. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

##### Grundflächenzahlen GRZ

WA I & WA II 0,40  
MI 1 - MI 4 0,60

##### Geschoßflächenzahlen GFZ

WA I & WA II 0,60  
MI 1 - MI 4 0,80

##### Wandhöhe (Traufhöhe)

WA I & WA II max. Wandhöhe: 6,40 m  
MI 1 - MI 4 max. Wandhöhe: 8,50 m

##### Unterer Bezugspunkt:

für die festgesetzte Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß. Für die maximalen Höhenlagen des Fertigfußbodens für das Erdgeschoß gelten die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen NHN (Meter über Normalhöhennull). Diese gelten sowohl für die Hauptgebäude als auch für Garagen und Nebengebäude auf den jeweiligen Grundstücken. Hinsichtlich der Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser ist die Oberkante des Fertigfußbodens im EG von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante bzw. über Gelände anzunehmen.

##### Oberer Bezugspunkt:

Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe ist die Oberkante der Dachhaut an der Wandaußenseite, gemessen an der Traufkante über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß. Bei Flachdächern bleiben Attikaauflangungen unberücksichtigt

##### Firsthöhe

Im Geltungsbereich dürfen die Firsthöhen der Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Firstpunkt (= Oberkante Dachhaut) folgende Maße nicht überschreiten:

WA I & WA II max. Firsthöhe: 9,50 m, bei Nebengebäude mit Flachdach max. 3,50 m  
MI 1 - 4 max. Firsthöhe: 10,50 m, bei Haupt und Nebengebäude mit Flachdach max. 9,00 m

#### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise ( nach § 22 Abs 2 BauNVO )
- Baugrenze
- △ Einzelhäuser

#### 4. BAUGESTALTUNG

siehe § 6 "Gestaltung" der Satzung

#### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen bestehende Ortsstraße

#### 6. GRÜNFLÄCHEN

- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- Bäume zu pflanzen

#### 7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 14,95 Bemaßung in Meter
- WA I Offene Bauweise
- △ II
- Nutzungsschablone
- max. Anzahl an Vollgeschossen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

#### HINWEISE

- vorgeschlagene Position für zukünftige Gebäude
- vorgeschlagene Position für zukünftige Garagen
- 898 Flurnummern
- bestehende Flurstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 482,50 Höhenschichtlinien in Meter über NHN
- bestehende unterirdische Versorgungsleitungen
- Grabenverrohrung
- Graben

#### 8. IMMISSIONSSCHUTZ

##### Schallschutzgutachten

Um die Auswirkungen der Emissionen aus dem angrenzenden Dorfgebiet auf das geplante Baugebiet "Peter und Paul Nord-West" OT Wattenweiler sowie die Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete aus der aus dem geplanten Mischgebiet bewerten zu können, liegt nachfolgende schalltechnische Untersuchung vor:

##### Schallschutzgutachten

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Peter & Paul Nord West“ im Ortsteil Wattenweiler des Marktes Neuburg a. d. Kammel, Bericht-Nr. ACB-0325-246314/02, Stand 31.03.2025 des IB ACCON GmbH Gewerbering 5, 86926 Greifenberg Telefon 08192 / 99 60-0

(1) Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nach nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK,T}$ dB(A)	Emissionskontingent $L_{EK,N}$ dB(A)	Fläche m²
MI1	58	43	1898
MI2	53	38	620
MI3	57	42	948
MI4	62	47	909

(2) Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

(3) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die schalltechnische Untersuchung wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

## AUSGLEICHSFLÄCHE A1

#### 1. GRÜNFLÄCHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ausgleichsfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche A1 innerhalb des Plangebiets ist auf den Grundstücken Fl. Nr. 898 - Teilfläche Gemarkung Wattenweiler Eigentümer Markt Neuburg, nachzuweisen. Hier ist, wie in der Planzeichnung dargestellt eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Baumbestandsdichte von 1 Obstbaum (Hochstamm) je 250 m² vorzuweisen, dabei sollen unterschiedliche Obstarten zur Anwendung kommen. Die Flächen unter den Obstbäumen sind als extensiv genutztes Grünland als Puffer und Biotopverbundelement (G 212) zu entwickeln. Das Grünland ist zweischürig im Jahr zu mähen

(Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Ühmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Um das festgesetzte Entwicklungsziel zu erreichen, ist für die Ansaat der Ausgleichsfläche gebietsheimisches Saatgut des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach § 40 BNatSchG unter Beachtung der Positivität des Landesamtes für Umwelt zu verwenden. (bspw. Rieger-Hofmann o.ä.)

Die Ausgleichsfläche darf nicht gedüngt werden.

#### Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche wird dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes gesichert und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast gewährleistet. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgeführt. Die erforderlichen Eintragungen werden ebenfalls mit Rechtskraft des Bebauungsplanes fällig und sind dann unverzüglich der UNB-Günzburg vorzulegen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 05.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2024 bekannt gemacht.

#### Öffentliche Auslegungen

##### 1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2024 bis 10.07.2024 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

##### 2. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der zweite Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.04.2025 bis 19.05.2025 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

##### 3. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.08.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zum dritten Mal öffentlich ausgelegt

#### Beteiligung Träger öffentlicher Belange

##### 1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Scoping)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2024 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 10.06.2024 bis 10.07.2024 beteiligt.

##### 2. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem zweiten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.2024 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.04.2025 bis 19.05.2025 beteiligt.

##### 3. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.08.2025 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Markt Neuburg hat mit Beschluss des Marktrats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ..... mit redaktionellen Änderungen vom ..... als Satzung beschlossen.

Markt Neuburg, den .....

Unterschrift 1. Bürgermeister Markus Dopfer

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

Markt Neuburg, den .....

Unterschrift 1. Bürgermeister Markus Dopfer

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .....

..... gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB

ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Neuburg, den .....

Unterschrift 1. Bürgermeister Markus Dopfer

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Markt Neuburg, den .....

Unterschrift 1. Bürgermeister Markus Dopfer

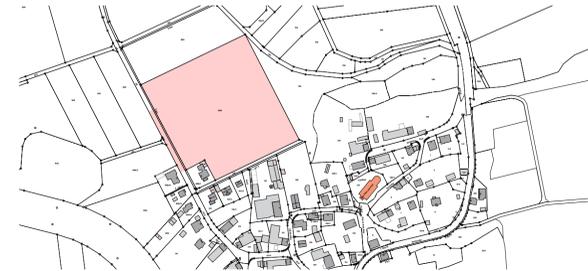
Die Änderungen gegenüber dem Entwurf sind gelb hinterlegt

## BEBAUUNGSPLAN

### "PETER & PAUL NORD WEST" OT WATTENWEILER

#### 2. ENTWURF

MARKT NEUBURG



MARKT NEUBURG



1. BÜRGERMEISTER MARKUS DOPFER

MASSTAB 1\_1000

ENTWURFSVERFASSER

PROJEKTNUMMER 2023-023  
DATUM GEZEICHNET JG 28.07.2025

FASSUNG VOM 05.08.2025  
MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN  
VOM 00.00.2025



glogger architekten  
partnerschaft mbB  
blumenstraße 2  
D 86483 balzhausen  
T +49 8261 99070  
F +49 8261 99072  
info@glogger-architekten.de  
www.glogger-architekten.de