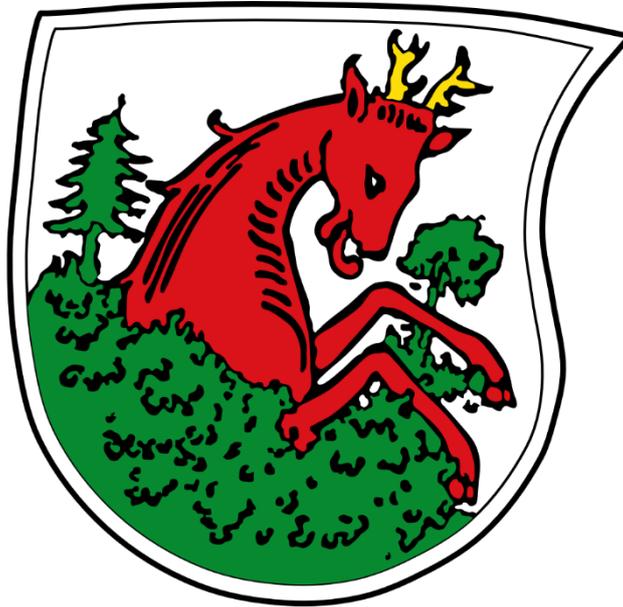


Landkreis Günzburg



**Bebauungsplan
“Peter und Paul Nord-West“
OT Wattenweiler**

Satzung – 2. Entwurf

Fassung vom 05.08.2025

Mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Rot markierte Textpassagen sind Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Entwurf

**Markt Neuburg
Bergstr. 2
86476 Neuburg a. d. Kammel**

Planung



**glogger architekten
partnerschaft mbb**

blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

SATZUNG

Der Markt Neuburg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist den vorliegenden den Bebauungsplan "Peter und Paul Nord-West" OT Wattenweiler, Markt Neuburg, bestehend aus Planzeichnung und Textteil sowie Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom als Satzung.

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan "Peter und Paul Nord-West" OT Wattenweiler, Markt Neuburg gilt die vom Architekturbüro glogger architekten, partnerschaft mbb, Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom

beigefügt sind:

- die Begründung in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom
- der Umweltbericht in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom
- Baugrundgutachten, Orientierende Baugrunduntersuchung mit Baugrundbeurteilung sowie orientierender Bodenuntersuchung auf Kontaminationen, "Peter und Paul Nord-West" OT Wattenweiler, Markt Neuburg, Gutachten – Nr. 24-0178-GA001 vom 14. November 2024, des IB Tellus GmbH, Angerstraße 11, 86807 Buchloe, Tel. 0160-97921022, post@tellus.gmbh.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Peter & Paul Nord West“ im Ortsteil Wattenweiler des Marktes Neuburg a. d. Kammel, Bericht-Nr. ACB-~~11240325~~-246314/02, Stand ~~05.11.2024~~31.03.2025 des IB ACCON GmbH Gewerbering 5, 86926 Greifenberg • Telefon 08192 / 99 60-0
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Markt Neuburg an der Kammel, Ortsteil Wattenweiler, Bebauungsplan „Peter & Paul Nord West“ im Ortsteil Wattenweiler des Marktes Artenschutz, vom März 2025 der IB biobüro schreiber, Dipl.-Biol. Ralf Schreiber, Washingtonallee 33, 89231 Neu-Ulm, Tel. Festnetz: 0731 / 72 90 651, Tel. mobil: 0163 71 69 073, Fax: 0321 23 928 946, Mail: bio.buero@gmx.de

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

2.1

Allgemeines Wohngebiet WA I und 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 3. 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.

2.2

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.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

3.1

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

| | |
|---------------------------------------|------|
| Allgemeines Wohngebiet WA I und WA II | 0,40 |
| Mischgebiet MI 1 – MI 4 | 0,60 |

3.2

Geschoßflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO)

| | |
|---------------------------------------|------|
| Allgemeines Wohngebiet WA I und WA II | 0,60 |
|---------------------------------------|------|

| | |
|-------------------------|------|
| Mischgebiet MI 1 – MI 4 | 0,80 |
|-------------------------|------|

3.3.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Garagen Nebengebäuden ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten als auch die Herstellung von befestigten Flächen wie Terrassen, Freisitze, Fahrflächen, Stellplätzen sind auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindung oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

3.4 Zahl der Vollgeschoße

Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze festgesetzt. Diese sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

Allgemeines Wohngebiet WA I und WA II und Mischgebiet MI 1 – MI 4

II zwei Vollgeschoße zulässig

3.5. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**3.5.1 Bezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten Wandhöhe: Hauptgebäude**Unterer Bezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß.

Für die maximalen Höhenlagen der einzelnen Fertigfußbodenhöhen des Erdgeschoßes 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 der Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Traufkante. Bei Flachdächern bleiben Attikaaufkantungungen unberücksichtigt.

3.6 Wandhöhe (Traufhöhe)

Allgemeines Wohngebiet WA I und WA II
max. Wandhöhe: 6,40 m

Mischgebiet MI 1 – MI 4
max. Wandhöhe: 8,50 m

3.7 Firsthöhe

Im Geltungsbereich dürfen die Firsthöhen der Gebäude, gemessen zwischen dem Bezugspunkt, Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß und dem Firstpunkt (= Oberkante Dachhaut) folgende Maße nicht überschreiten:

Allgemeines Wohngebiet WA I und WA II

Für Hauptgebäude und Nebengebäude mit Sattel- Walm- Zelt- oder Pultdächern

max. Firsthöhe: 9,50 m

Für Nebengebäude mit Flachdächern

max. Firsthöhe: 3,50 m

Mischgebiet MI 1 – MI 4

Für Hauptgebäude und Nebengebäude mit Satteldächern
max. Firsthöhe: 10,50 m

Für Hauptgebäude und Nebengebäude mit Flachdächern
max. Firsthöhe: 9,00 m

§ 4**Bauweise**

4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

4.2 Festgesetzte Haustypen

Es werden folgende Haustypen zugelassen und festgesetzt.
Diese sind dem Nutzungsschabloneeintrag in der Planzeichnung
zu entnehmen.



Einzelhäuser

§ 5**Begrenzung der Anzahl von Wohnungen je Gebäude**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird
in folgenden Bereichen begrenzt:

Allgemeines Wohngebiet WA I und WA II

Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist auf 2 Wohneinheiten
begrenzt.

Mischgebiet MI 1 – MI 4

Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist auf 2 Wohneinheiten
begrenzt.

§ 6**Gestaltung****6.1 Dachformen**

Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Dacheinschnitte sind
unzulässig. Quergiebel sind erlaubt. Bei Quergiebeln sind als
Dachformen Sattel-, Schlepp-, Pult-, Walm- und Flachdächer zu-
lässig. Dachanschlüsse der Quergiebel müssen mindestens 50
cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

6.1.1 Hauptgebäude

In den jeweiligen Nutzungsbereichen sind nachfolgend angege-
bene Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Allgemeines Wohngebiet WA I und WA II

Satteldächer (SD) 20° bis 45°

Walmdächer (WD); Zeltdach (ZD) 15° bis 35°

Mischgebiet MI 1 – MI 4

Satteldächer (SD) 5° bis 45°

Flachdächer (FD)

6.1.2 Nebengebäude

In den jeweiligen Nutzungsbereichen sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer mit den nachfolgend angegebenen Dachneigungen zulässig:

Allgemeines Wohngebiet WA I und WA II und Mischgebiet MI 1 – MI 4

Satteldächer (SD) 20° bis 45 °

Walm und Zeltdächer (WD + ZD) 15° bis 35 °

Pultdächer (PD) 10° bis 30 °

6.2 Dacheindeckungsmaterial

Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

Bei Dächern unter 17° Dachneigung sind zusätzlich Metalldeckungen in Kupfer- und Zinkblech sowie aus transparenten Eindeckungsmaterialien zugelassen.

6.3 Dachgauben

Dachgauben sind innerhalb des Geltungsbereichs wie folgt zugelassen:

Im Allgemeines Wohngebiet WA I und WA II wenn das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegt.

Für Dachgauben sind nachfolgende Festsetzungen zu beachten:

- a) Die Breite der Dachgauben ist bis zur Hälfte der Hauslänge zulässig.
- b) Gaubenfirste müssen mind. 0,50 m unter dem Hausfirst liegen.
- c) Die Dachgaube muss einen Mindestabstand zur Giebelwand von 1,0 m haben.

6.4 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf betragen:

am Giebel: 0,75 m

an der Traufe: 0,75 m

Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkon sind erlaubt.

6.5 Farbgestaltung und Baustoffe

6.5.1 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind vorwiegend Holzverkleidungen oder Putz zu verwenden. Sichtbetonflächen sind an Fassaden in einem untergeordneten Flächenverhältnis zulässig.

Baustoffe mit glänzenden Oberflächen und Farbgestaltungen mit Signalwirkung wie nachfolgend genannt, dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

| | |
|---|---------------------------|
|  | RAL 1026 - LEUCHTGELB |
|  | RAL 2005 - LEUCHTORANGE |
|  | RAL 3024 - LEUCHTROT |
|  | RAL 4010 - TELEMAGENTA |
|  | RAL 5002 - ULTRAMARINBLAU |
|  | RAL 6038 - LEUCHTGRÜN |

Die Angegebenen Farbtöne sind als Richtwerte anzusehen. Ähnliche Farbtöne sind ebenfalls den Signalfarben zuzuordnen, auch wenn es sich nicht exakt um eine der obenstehenden RAL - Nummern handelt.

Bei einer Farbgestaltung, welche sich in die Richtung der Signalfarben bewegt, ist eine Abstimmung mit der Marktgemeinde Neuburg notwendig

Beim Druck und auch bei der Bildschirmdarstellung kann es zu Farbabweichungen kommen. Die Farben sind anhand einer RAL -Karte zu bestimmen.

6.5.3

Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren und PV-Anlagen aus nichtreflektierendem dunklem Material sind erlaubt. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.

§ 7

Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe/ Einfriedungen / Freiflächengestaltung

7,1

Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe

Stellplätze, Zufahrten und Höfe sind als sickerfähige Oberflächen mit sickerfähigen Pflasterbelägen, Rasenfugenpflaster oder wasergebundenen Belägen auszuführen.

7,2

Einfriedungen

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune (keine Maschendrahtzäune), max. 1,25 m hoch, zulässig. Zwischen den Baugrundstücken und zum Außenbereich sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung, auch durchsichtige Holz-zäune bis zu 1,22 m Höhe zulässig. Sockelmauern zu öffentlichen Flächen dürfen eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten.

Einfriedungen müssen tierökologisch durchlässig sein. Mauern und ähnliche feste Einfriedungen bzw. undurchlässige Einfriedungen, wie z.B. Kunststoffflechtwände oder Gabionensteinwände, sind nicht zulässig.

Für wandernde Tierarten sind die Unterkanten sämtlicher Einfriedungen, hin zum Außenbereich ohne Sockel und mit einem Abstand von ca. 10 cm von der Oberkante Naturgelände herzustellen oder entsprechende Öffnungen vorzusehen.

7.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände

7.3.1 Geländeänderungen

Entlang der Grundstücksgrenzen dürfen Geländeänderungen (Abgrabungen od. Aufschüttungen) von maximal 50 cm vorgenommen werden. Im Bereich der Nordost-Ecke des Plangebiets sind aufgrund der Hanglage bei den Grundstücken G7; G8 und G19 abweichende Geländeänderungen (Abgrabungen) von maximal 1,25 m zulässig.

Innerhalb der Bauflächen dürfen Geländeauffüllungen bis max. 10 cm unter die in der Planzeichnung festgesetzten NHN-Höhen beziehungsweise der gewählten Höhen Oberkante der Fertigfußböden vorgenommen werden. Zusätzlich sind Geländeauffüllungen für die westlichen Grundstücke hin zur Oberkante der sich östlich anschließenden Erschließungsstraße bei den Grundstücken G1; G13 und G14 zulässig.

7.3.2 Stützmauern und Böschungen

An Grundstücksgrenzen darf die Oberkante von Stützwänden maximal 50 cm über der angrenzenden Naturgeländehöhe betragen. Im Bereich der Nordost-Ecke des Plangebiets sind aufgrund der Hanglage bei den Grundstücken G7; G8 und G19 abweichende Stützwandhöhen von maximal 1,0 m zulässig.

Innerhalb der Baugrundstücke dürfen Stützmauern eine sichtbare Höhe von 0,75 m nicht übersteigen.

Böschungen innerhalb des Baugrundstückes dürfen nicht steiler als 1:3 (Böschungshöhe zur Böschungstiefe) angelegt werden.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen darf das Gelände an die Fahrbahnhinterkante bzw. Fußweghinterkante angeglichen werden.

§ 8 Verkehrsflächen

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.

§ 9 Grünordnung und Ausgleichsflächen

9.1. In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind

standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Dabei sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets „6.1 Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten“ zu verwenden. Bei Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut der Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach § 40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt zu verwenden.

9.2. Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.

Bäume (~~STU mind. 14 cm, 2 x StU 12-14, dreimal~~ verpflanzt):

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Linde (*Tilia cordata*)
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)

Obstbäume als Hochstämme bewährter lokaler Obstbaumsorten

Durchwurzelbare Fläche für Bäume

Bei den Pflanzstandorten von Bäumen ist eine durchwurzelbare Fläche mit einer Größe von mindestens 12 m² anzulegen, um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

**Sträucher (einmal verpflanzt mit mindestens 2 Trieben):
Sträucher (verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm, 2-reihig,
freiwachsend, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m im Dreiecksver-
band):**

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Salweide (*Salix caprea*)

Obstsortenliste (Hochstämme):

**Obstbäume (Hochstamm, mindestens 1,80 m Kronenansatz,
StU 7-8, auf Säm-lingsunterlage, bewährte Sorten):**

Äpfel:

Jakob Fischer
Gravensteiner
Rote Sternrenette
Wettringer Taubenapfel
Wiltshire
Bohnapfel

Birnen:

Gute Luise

Schweizer Wasserbirne
 Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen:
 Hauszwetschge
 Elena

Sauerkirschen:
 Schwäbische Weinweichsel

sowie allgemein alle alten und regionalen Obstsorten

- 9.3. Die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume ist zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 9.2.

Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Grundstückseingrünung

In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Grundstückseingrünung" sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine Pflanzdichte von 1,50 x 1,50 m je Gehölz und ein Strauch-Baum-Verhältnis von mindestens 50:1 einzuhalten.

- 9.4. **Großflächige Stein-, Kies- und Schotterflächen**
 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

- 9.5. **Ausgleichsregelung**
 Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche von **8.6209.340,0 m² = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgenden angeführten Grundstücken erbracht.

Ausgleichsfläche:

| | | | | |
|---|------------------|---------------------|---------------|----------------------|
| Eingriffsfläche gesamt | | | | 17.95529 m² |
| Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt | | | | 8.6209. m² |
| Ausgleichsfläche A1 auf dem Grundstück | | | | |
| Fl. Nr. | Gemarkung | Fläche | Faktor | anrechenbare |
| Fl. Nr. 898 | Wattenweiler | 6.0000 m² 043,00 | 1,56 | 9.000669,0 m² |
| Ausgleichsfläche gesamt | | | | 9.000669,0 m² |

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| erforderliche Ausgleichsfläche | 8.6209 m ² |
| Überkompensation | 380,00 m ² |

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

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Um das festgesetzte Entwicklungsziel zu erreichen, ist ~~eine geeignete Saatgutmischung einzusäen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für die Ansaat der Ausgleichsfläche gebietsheimisches Saatgut des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ in der freien Natur gebietseigenes Saatgut unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt zu verwenden ist. Im Naturraum 046 Iller-Lech-Schotterplatten“ ist das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze die Einheit „6.1 Alpenvorland Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial“ zu verwenden (bspw. Rieger-Hofmann o.ä.).~~

Die Ausgleichsfläche darf nicht eingefriedet werden.

Weitere Festsetzungen siehe Planzeichnung

Die Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

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.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

§ 10**Oberflächenwasser**

Die Geländemodellierungen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser nicht zum Gebäude hingeleitet wird, sondern schadlos den Versickerungsanlagen bzw. dem Entwässerungskanal zugeleitet wird. Es ist auch darauf zu achten, dass auftretendes Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke geleitet wird.

Bezugnehmend auf die Regelung des § 37 Wasserhaushaltsgesetz –WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höheren Grundstücks behindert werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Auf nicht befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf nicht dem Kanal zugeleitet werden.

§ 11**Baugrundgutachten**

Zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

Baugrundgutachten, Orientierende Baugrunduntersuchung mit Baugrundbeurteilung sowie orientierender Bodenuntersuchung auf Kontaminationen, "Peter und Paul Nord-West" OT Wattenweiler, Markt Neuburg, Gutachten – Nr. 24-0178-GA001 vom 14. November 2024, des IB Tellus GmbH, Angerstraße 11, 86807 Buchloe, Tel. 0160-97921022, post@tellus.gmbh

§ 12**Niederschlagswasserbeseitigung**

Aufgrund der bestehenden Baugrundverhältnisse, insbesondere wegen der hoch anstehenden Grundwasserstände ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet in Teilbereichen nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Somit ist es erforderlich, die Oberflächenwässer über Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zu bewirtschaften.

Um das Anfallende Niederschlagswasser aus befestigten Flächen gezielt und vorschriftsmäßig entsorgen zu können, sind für eine vorschriftsmäßige Regenwasserbewirtschaftung entsprechende Regenwasserzisternen mit Rückhaltefunktion zur Rückhaltung und zur gedrosselten und gezielten Ableitung in das Kanalsystem als Trennsystem zu errichten. Die Regenwasserzisternen werden vom Erschließungsträger errichtet. Die Bemessung, Planung und Ausführung der Zisternen erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Plangebiet. Die Planung und Bemessung der Entwässerungsanlagen sind durch ein Fachbüro vorzunehmen.

Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Die Geländemodellierungen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser nicht zum Gebäude hingeleitet wird, sondern schadlos den Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zugeleitet wird. Es ist auch darauf zu achten, dass auftretendes Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke geleitet wird.

Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück vorschriftsmäßig zu versickern.

Eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

§ 13

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO

§ 14

Stellplätze

Stellplatzsatzung

Zur Herstellung von Stellplätzen gilt die Stallplatzsatzung über die Herstellung, die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen vom 10.11.2021 des Marktes Neuburg.

Hinsichtlich der geänderten gesetzlichen Vorgaben aus dem ersten Modernisierungsgesetz des Freistaates Bayern wird auf der Grundlage der darin enthaltenen gesetzlichen Vorgaben eine neue Stellplatzsatzung vor dem 01.10.2025 erstellt, die dann die vorgenannte Stellplatzsatzung des Marktes Neuburg vom 10.11.2021 ersetzt.

§ 15

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) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | Emissionskontingent | | Fläche m ² |
|------------|---------------------|---------------------|--------------------------|
| | $L_{EK,T}$ dB(A) | $L_{EK,N}$ dB(A) | |
| 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.

Immissionsschutzanforderungen an Wärmepumpen

„Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

| Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB | Mindestabstand in m |
|--|---------------------|
| 45 | 4 |
| 50 | 7 |
| 55 | 13 |

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag, sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch im Freistellungsverfahren, gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.“

§ 16

Inkrafttreten

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise/ Empfehlungen

Bodenversiegelungen

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden und Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern.

Künstliche Auffüllungen, Altablagerungen etc.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Bodenmanagement

Anfallender Bodenaushub ist soweit möglich vor Ort wieder einzubauen. Es ist mit den in Frage kommenden verwertenden Betrieben (wie Landwirten, Erdenwerken, Kompostplätzen oder Erwerbsgärtnereien) frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine umweltgerechte und zulässige Verwertung sicherzustellen.

Es empfiehlt sich, die chemische und physikalische Beschaffenheit der Böden im Gemeindegebiet möglichst detailliert (Humusgehalt, Bodenart, Grobbodenanteil, pH-Wert, Arsen, Schwermetalle und organische Verbindungen) bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung zu erfassen und mit einem umwelt- und sachgerechten Entsorgungskonzept in Vorleistung zu gehen.

Eingriffe sollten auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden, um das Volumen des ausgehobenen Bodens zu reduzieren. Hier kann die Wahl des Gründungsverfahrens zur Reduzierung g des Aushubvolumens beitragen. Gerade bei organischen Böden ist ein alternatives, schonendes Gründungsverfahren zu bevorzugen.

So kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub umzugehen.

Mit anfallendem Erdaushub dürfen keine ökologisch wertvollen Flächen, insbesondere wechselfeuchte Mulden und Senken, sowie Feucht- und Nasswiesen verfüllt oder beeinträchtigt werden. Dies gilt insbesondere im Talauenbereich des Günztals. Sollten größere Mengen an Bodenaushub anfallen, ist ein qualifiziertes Bodenverwertungskonzept auszuarbeiten.

Metalldächer

Um Schwermetallbelastungen des Niederschlagswassers zu vermeiden, ist auf unbeschichtete Metalldächer zu verzichten.

Unterirdische Verlegung von Erschließungsanlagen

Es ist anzustreben, dass sämtliche Erschließungsanlagen wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsträger frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.

Zu berücksichtigende Maßnahmen aus dem Fachbeitrag Artenschutz

Die nachfolgenden Maßnahmen der Artenschutzrechtliche Untersuchung nach § 44 (1) BNatSchG vom März 2025 bei der Umsetzung der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Keine „Bodenfallen“:

Bei der Planung und beim Bau der Häuser bzw. Grundstücke ist drauf zu achten, dass keine „Fallen“ insbesondere für junge bzw. wandernde Amphibien (oder auch andere Kleintiere) entstehen. Dies betrifft zuerst die Baugruben; sollten sie im Frühjahr mit Wasser volllaufen, sind sie vor dem Leerpumpen oder Verfüllen auf möglicherweise vorhandene Amphibien, Laich oder Larven (Kaulquappen) zu kontrollieren. Entwässerungsrinnen, Gullys oder ähnliche Konstruktionen an der Erdoberfläche sind dann entweder mit Sperrvorrichtungen, Schutzgittern oder Ausstiegshilfen für Kleintiere vorzusehen. Keller-/Lichtschächte dürfen nicht oberflächenbündig gebaut werden, sondern müssen mindestens 10 cm hoch überragen; alternativ sind auch sie mit Ausstiegshilfen zu versehen, die regelmäßig gewartet werden müssen.

Vogelschlag vermeiden:

Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie Glaswände an Balkonen, Brüstungen etc. stellen latente Gefahren für Vögel dar, da diese das transparente Hindernis, durch das die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, nicht erkennen. Deshalb sind bei den beiden neuen Häusern derartige Elemente zu vermeiden oder bei Fenstern mit einer Glasflächengröße ab ca. 5 m² verpflichtend nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen (vgl. BAYLFU 2019, RÖSSLER et al. 2022). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas bieten oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Vogelsilhouetten-Aufkleber sind nicht geeignet (außer sie würden dicht an dicht aufgebracht, sind aber nicht haltbar genug), und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ ist teilweise unwirksam!

Insektenfreundliche Vermeidung tierökologischer Beeinträchtigungen durch Beleuchtung:

~~Alle Beleuchtungen sind „insektenfreundlich“ und insbesondere ohne Abstrahlung nach außen / oben auszuführen (vgl. SCHROER et al. 2019).~~

~~Zur Vermeidung tierökologischer Beeinträchtigungen durch Beleuchtung ist der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung analog der Handlungsempfehlung für Kommunen, StMUV zu beachten. Besonders zu berücksichtigen ist hierbei, dass Licht nur zweckgebunden eingesetzt wird, d.h. nur wenn es tatsächlich notwendig ist. Die Lichtintensität ist sinnvoll auf ein Minimum zu begrenzen sowie nach oben abzuschirmen. Eine ständige Außenbeleuchtung der Wohnhäuser und der Gebäude des Mischgebietes ist zu vermeiden sowie eine Lichtfarbe von max. 3000 Kelvin mit geringstmöglichem Blauanteil zu verwenden. Eine Abstrahlung von Licht in Richtung der nördlich gelegenen geplanten Ausgleichsfläche sowie der Gehölzbestände im Westen des geplanten Gebietes, die z.T. in der Biotopkartierung erfasst sind, ist zu vermeiden.~~

Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugängliche Vorschriften

Alle der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften können im Rathaus des Marktes Neuburg zu den allgemeinen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Immissionsschutz

Die Schalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu bemessen. Bei der Dimensionierung des erforderlichen baulichen Schallschutzes nach DIN 4109-1 und 2 (Schallschutz im Städtebau) sollte das besondere Ruhebedürfnis der Kinder in den Ruhe- und Schlafräumen auch für die Tagzeit

berücksichtigt werden (Zuschlag von 10 dB(A) des Tag-Beurteilungspegels – in Anlehnung an Ziffer 4.4.5.2 der DIN 4109-2 Ausgabe 2016).

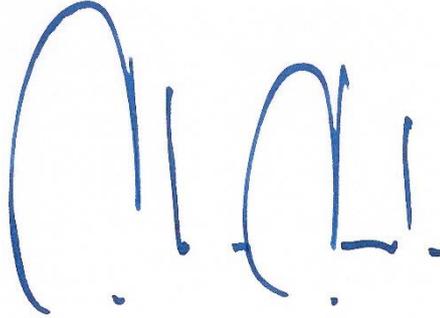
Bauwasserhaltung

Aufgrund des gegebenen Grundwasserstandes können Bauwasserhaltungen erforderlich werden.

Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Günzburg (2-fach) zu beantragen.

Balzhausen, _____

Ausgefertigt am..... _____



Gerhard Glogger, Architekt

1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Marktrat beschloss in der Sitzung vom 05.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am31.05.2024 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit 10.06.2024 bis einschließlich 10.07.2024 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom14.04.2025 bis19.05.2025 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

3. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom05.08.2025 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. 1 BauGB (Scoping)

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2024 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 10.06.2024 bis einschließlich 10.07.2024 beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.2024 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom14.04.2025 bis19.05.2025 beteiligt.

3. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom05.08.2025 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

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Markt Neuburg, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Neuburg, den.....

.....
Unterschrift Markus Dopfer, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Neuburg, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister