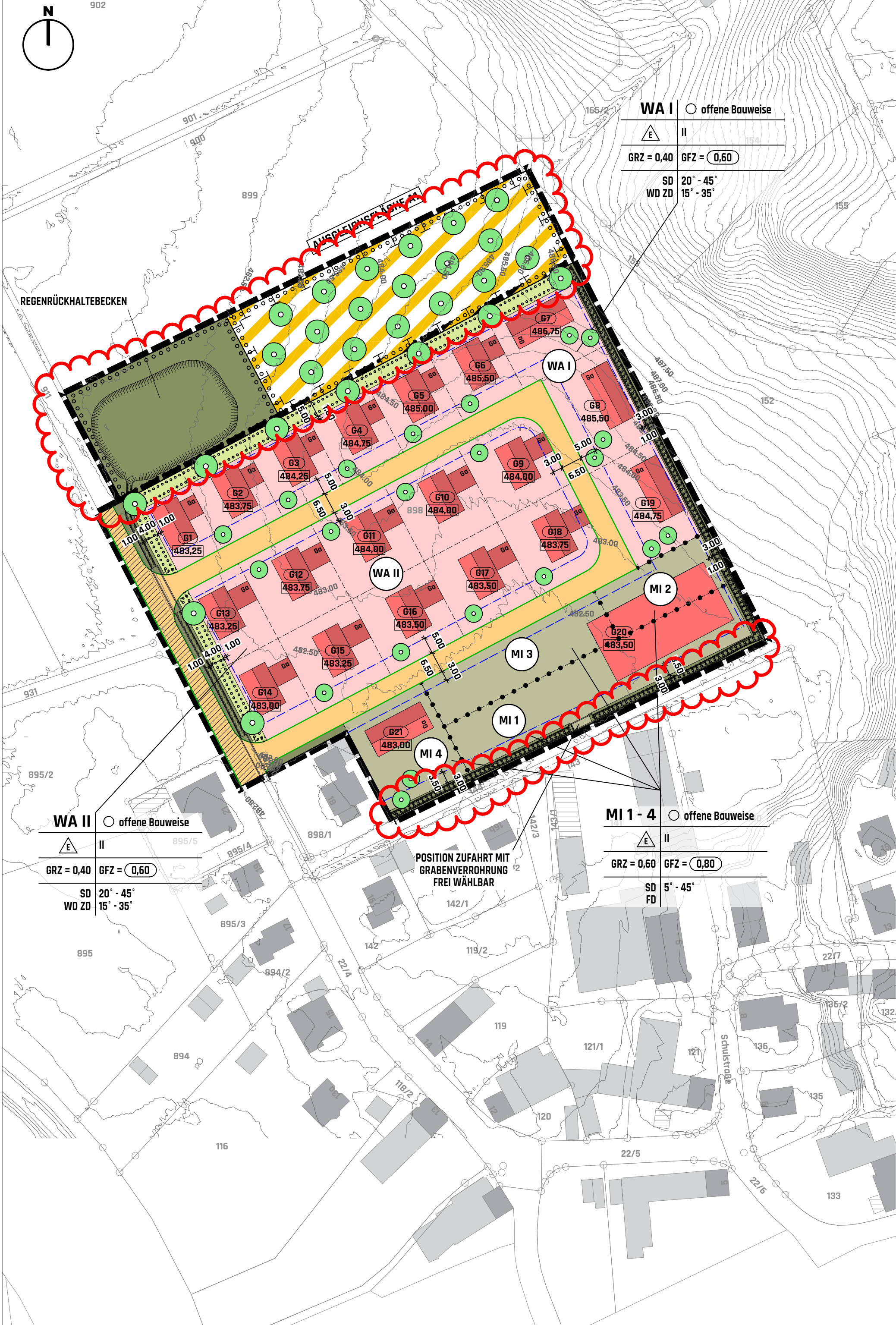




ZEICHENERKLÄRUNG

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

Geschäftflächenzahlen 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:

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 Fahrbahn-oberkante 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 Attikaufkantungungen 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. VERKEHRSLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen bestehende Ortsstraße

6. GRÜNLÄCHEN

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Bäume zu pflanzen

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone

max. Anzahl an Vollgeschossen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grundstücksnummer mit maximaler Höhe FFB EG in Meter über NHN im DHHN2016 (Status170)

HINWEISE

vorgeschlagene Position für zukünftige Gebäude

vorgeschlagene Position für zukünftige Garagen

Flurnummern

bestehende Flurstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Höhenschichtlinien in Meter über NHN

bestehende unterirdische Versorgungsleitungen

Grabenverrohrung

Graben

Regenrückhaltebecken

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-0325-245314/02, 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_{eq} 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 L _{eq,T} dB(A)	L _{eq,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. GRÜNLÄCHEN

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 wird auf der Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 898 Gemarkung Wattenweiler nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück sind gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Günzburg eine Streubestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland 6431 entwickelt. Das unterständige mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland 6211 ist zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futtermutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

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.

Entwicklung der Ausgleichsfläche- Zur Entwicklung des unterständigen mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlands 6211 ist eine Ausmauerung der Ausgleichsfläche erforderlich. Dabei ist die Ausgleichsfläche in den ersten 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Verzicht auf jegliche Düngung und 3-4 Schnitte im Jahr ab Mitte Mai mit Mähgutabfuhr auszumauern.

Fläche (Wiese) für Mähgutübertrag bzw. Einsaat vorbereiten:

Die Aushagerung der Fläche muss vor Mähgutübertrag bzw. Ansaat mit Saatgut für mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland 6211 durchgeführt werden.

Grundsätzlich: Entweder flächig oder auf 10 m breiten Streifen quer zur Bewirtschaftungsrichtung (10 m Streifen fräsen - 20 m belassen, insgesamt dann auf 30 % der Fläche Mähgutübertrag oder Ansaat)

Die Fläche bzw. die Streifen sind mit zeitlichem Abstand zweimal zu fräsen, um den Unkrautdruck zu reduzieren. Anschließend ist mit einer Egge, Kreiselegge oder Fräse eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen.

Nach der Bearbeitung, das im Boden noch vorhandene Samendepot aufkeimen lassen. Sobald die Pflanzen gekeimt sind, muss der Vorgang (Bearbeitung mit Egge, Kreiselegge oder Fräse) wiederholt werden, um die unerwünschten Beikräuter mechanisch zu zerstören. Der Vorgang sollte mind. 3 x wiederholt werden, um den noch vorhandenen Pflanzenbestand möglichst stark zu schwächen.

Danach sind die Obstbäume zu pflanzen.

Dann erfolgt der Mähgutübertrag bzw., falls keine geeigneten Spenderflächen (vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde absprechen), die Ansaat mit mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland 6211 aus dem Ursprungsgebiet Nr. 16 anzusetzen. Die Saatgutmischung muss der Positivliste des LfU entsprechen.

Idealerweise wird die Fläche dann im Herbst (Ende August bis Anfang September) angesät. Nach der Saat muss das Saatgut angewalzt werden, um den benötigten Bodenschluss zu erzielen.

Ab dem 6. Jahr ist die Wiese je nach Wüchsigkeit zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futtermutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen.

Sicherung der Ausgleichsflächen Die Ausgleichsfläche wird dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes gesichert und die Pflege und Entwicklung über eine Realloast 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 Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

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. 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 vom 10.06.2024 bis 10.07.2024 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 2 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 14.08.2025 bis 02.09.2025 zum dritten Mal öffentlich ausgelegt

4. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.08.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum vierten 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 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 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 14.08.2025 bis 02.09.2025 beteiligt.

4. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem 3. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.08.2026 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.

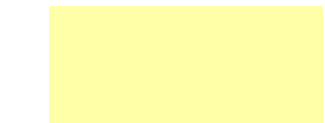
Markt Neuburg, den

Unterschrift 1. Bürgermeister Markus Dopfer

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Markt Neuburg, den

Unterschrift 1. Bürgermeister Markus Dopfer



ÄNDERUNGEN ZUM 2. ENTWURF

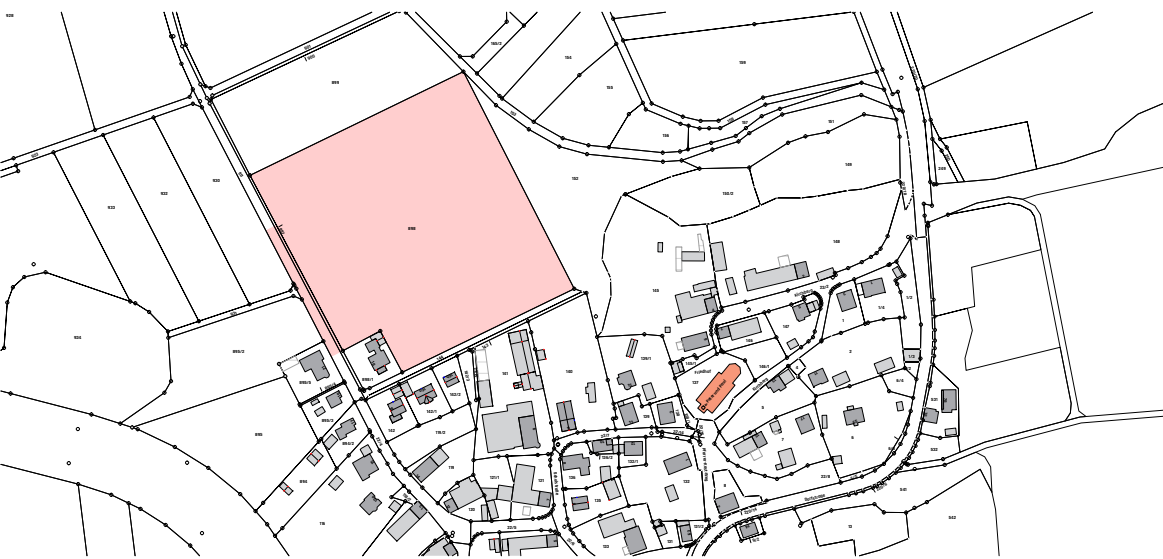


BEBAUUNGSPLAN

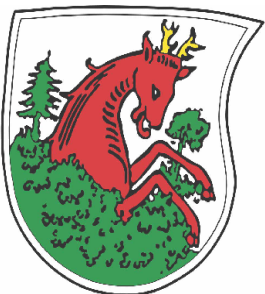
"PETER & PAUL NORD WEST" OT WATTENWEILER

3. ENTWURF

MARKT NEUBURG



MARKT NEUBURG



1. BÜRGERMEISTER MARKUS DOPFER

MASSTAB 1_1000

ENTWURFSVERFASSER



ARCHITEKT BERNHARD GLOGGER

PROJEKTNUMMER 2023-023
DATUM GEZEICHNET JG. 27.07.2026

FASSUNG VOM 04.08.2026
MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN
VOM 00.00.2025



glogger architekten
DACHENSTRASSE 2
D 86463 BADENNEUBURG
T +49 8281 99070
F +49 8281 99072
info@glogger-architekten.de
www.glogger-architekten.de