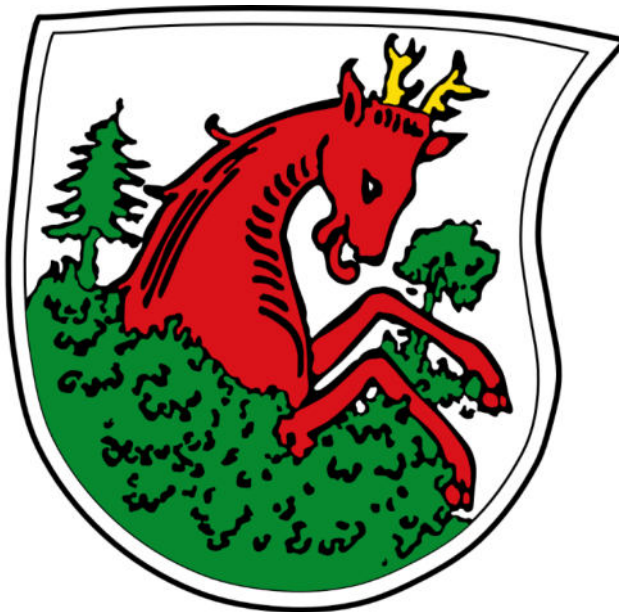


Landkreis Günzburg



Bebauungsplan
“Peter und Paul Nord-West“
OT Wattenweiler

Satzung – 3. Entwurf

Fassung vom 04.08.2026

Mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

**Rot markierte Textpassagen sind Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem
2. 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 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) 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 § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) 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 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) 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-0325-246314/02, Stand 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

- Hydraulische Untersuchung zur Erschließung des BG „Peter & Paul Nord West“ im OT Wattenweiler, Projekt 2556-1, Stand 20.05.2026 des Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch Bauplanung GmbH, Straßacker 42, 87437 Kempten-Leubas, kontakt@ib-koch.de Tel. de Tel. 0831/ 521720

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 Nutzungsschabloneneintrag 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 Dach-
neigungen 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 wassergebundenen Belägen auszuführen.

7,2

Einfriedungen

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune (keine Maschen- drahtzäune), max. 1,25 m hoch, zulässig. Zwischen den Bau- grundstücken und zum Außenbereich sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung, auch durchsichtige Holzzäune 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 Ab-

stand 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 Fahrbahn hinterkante bzw. Fußweg hinterkante 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 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 (verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm, 2-reihig, freiwachsend, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m im Dreiecksverband):

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*)

Obstbäume (Hochstamm, mindestens 1,80 m Kronenansatz, StU 7-8, auf ~~Sämlingsunterlage~~Sämlingsunterlage, 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 durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach dem § 8a BNatSchG ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

Die Bewertung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Grundlage der Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV durchgeführt. Hierzu wird auf die Ausführungen des Umweltberichts unter Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach BNatSchG § 13, 14 und 15 verwiesen.

Ausgleichsfläche:

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist folgende Ausgleichsfläche erforderlich:

Der Gesamtbedarf der auszugleichenden Wertpunkte beträgt 16.404,0 WP, dabei beträgt der Anteil des Kompensationsbedarfes innerhalb des Plangebiets 16.004 WP.

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 9.340,0 m² = Ausgleichsfläche wird vollumfänglich innerhalb des Plangebiets auf nachfolgenden nachfolgend angeführten Grundstücken Flächen des Marktes Neuburg erbracht.

Hinsichtlich der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird auf den Umweltbericht unter 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen verwiesen.

Ausgleichsfläche:

Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt			16.004 WP
Ausgleichsfläche			
Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	anrechenbare Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 898	Wattenweiler	3.451 m ²	20.706 WP
Ausgleichsfläche gesamt			20.400 WP
erforderliche Ausgleichsfläche			16.004 WP
Überkompensation			4.396 WP

Die Westpunkte der Überkompensation (4.396 WP) sind in einem Ökokonto anzulegen und gutzuschreiben

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

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg vorliegen.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche von **16.004 WP = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgenden angeführten Grundstücken erbracht. Hier soll unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Günzburg nachfolgend angeführte Ausgleichsflächen entwickelt werden.

Ausgleichsfläche A1 innerhalb des Plangebiets

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 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland B431 entwickelt. Das unterständige mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland G211 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 für die Ansaat der Ausgleichsfläche gebietsheimisches Saatgut des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach § 40 BNatSchG unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt 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.

9.6. Anlegung des Regenrückhaltebeckens im Nordwesten des Plangebiets

Im Nordwesten des Planbereichs ist zur Drosselung des Regenwasserabfluss aus dem Baugebiet zusätzlich zu den dezentralen Rückhaltezysternen ein zentrales Regenrückhaltebecken (Summe Rückhaltevolumen 500m³) zu erstellen. Das Rückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Das Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebiets ist naturnah anzulegen. Die Beckensohle wird mit wechselfeuchtem Schilfbewuchs angelegt. Im Böschungsbereich ist die Ansaat einer artenreichen Ufermischung vorzunehmen. Entlang der Böschungsoberkante ist ein Schotterrasen, zu gleichen Teilen bestehend aus Kiesbruch und Humus aufgebracht, der mit einer Saatgutmischung für trocken-magere Biotope angesät wird. Randlich werden verschiedene Strukturelemente, wie Totholz oder Steinschüttungen aufgebracht.

Im weiteren Umfeld ist die Ansaat einer artenreichen Fettwiese anzulegen. Im Osten, zwischen Zaun und Schotterrasen ist die Pflanzung einer Hecke auszuführen. Technische Einrichtungen zur Stauregelung der RRB sind nicht Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme. Kleintiergängige Einfriedungen sind zulässig.

Die Bepflanzung und Ansaat ist wie folgt vorzunehmen:

<u>„06 Feuchtwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig</u>	<u>X</u>
<u>„07 Ufersaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig</u>	<u>X</u>
<u>„15 Schotterrasen“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig</u>	<u>X</u>
<u>Initialpflanzung Schilf</u>	<u>X</u>

Zudem wird auf die Ausführungen des Umweltberichts unter 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Aus-gleich der nachteiligen Auswirkungen - Anlegung des Regen-rückhaltebeckens im Nordwesten des Plangebiets verwiesen.

§ 10

Oberflächenwasser

Zur Untersuchung von wildabfließendem Wasser wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde nachfolgende Hydraulische Untersuchung zur Erschließung des BG „Peter & Paul Nord West“ im OT Wattenweiler erstellt. Parallel hierzu wurde auch eine Erschließungsplanung des Baugebiets erarbeitet und als Grundlagen für die hydraulische Modellierung herangezogen.

Aufgabenstellung der hydraulischen Untersuchung ist die Ermittlung der Überflutungsgefährdung, sowie die Konzeption ggf. erforderlicher Schutz- und/oder Ausgleichsmaßnahmen. Weiterhin wurde die Nachweisführung des Wasserabflusses im Sinne des §37 WHG durchgeführt.

Hydraulische Untersuchung

Hydraulische Untersuchung zur Erschließung des BG „Peter & Paul Nord West“ im OT Wattenweiler, Projekt 2556-1, Stand 20.05.2026 des Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch Bauplanung GmbH, Straßacker 42, 87437 Kempten-Leubas, kontakt@ib-koch.de Tel. de Tel. 0831/ 521720

- Wasserdichte und Auftriebssichere Keller
- Wasserdichte Leitungs- und Rohrdurchführungen
- Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gem. DIN gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.
- In Wohngebäuden müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden. Fluchtwege zu diesen Räumen sind stets freizuhalten.
- In Wohngebäuden müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke vorhanden sein
- In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche und beschilderte Flucht-möglichkeiten in höhere Stockwerke vorhanden sein
- Lichtgräben sind nicht zulässig/ sind gegen eindringendes Wasser zu schützen
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen von der Straße nicht eindringen können (Schwelle 20 cm über Straßenniveau)
- Alle Türen der Tiefgarage müssen in beide Richtungen zu öffnen sein, um so auch im Flutungsfall jederzeit ein Öffnen zu ermöglichen (Wasserdruck)
- Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
- Die als Starkregen-Fließkorridore gekennzeichnete Flächen sind für den Starkregenabfluss freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten. Auf diese Festsetzung kann verzichtet werden.

wenn der Grundstückseigentümer im Falle von Baumaßnahmen im Bereich der Starkregen-Fließkorridore geeignete fachgerechte und grundstücksbezogene Leit- und Versickerungsmaßnahmen trifft. Diese sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens im Sinne des §37 WHG nachzuweisen.

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 ist zur Regenwasserrückhaltung ein zentrales Regenrückhaltebecken mit einem Gesamtvolumen, einschl. der Zisternenvolumina von 500 m³ zur Dämpfung der Abflussspitzen, wie in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt, zu errichten.

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

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.

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 ~~10.11.2024~~06.08.2025 des Marktes Neuburg.

§ 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	Mindestab- stand 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 halbttransparente 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!

Vermeidung tierökologischer Beeinträchtigungen durch Beleuchtung:

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 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 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 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 bis02.09.2025 zum dritten Mal öffentlich ausgelegt

4. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der 2. 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 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 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 2. 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

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