



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 Fahrhahnoberkante 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 Attikaauflankungen 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 & WA II offene Bauweise
MI 1 - MI 4 offene Bauweise

□ Nutzungsschablone

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

482,90 maximale Höhe FFB EG in Meter über NHN im DHHN2016 (Status170)

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) 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.

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, 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 einzusetzen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ in der freien Natur gebietseigenes Saatgut 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.

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 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 bis 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 bis zum zweiten 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 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

BEBAUUNGSPLAN "PETER & PAUL NORD WEST" OT WATTENWEILER ENTWURF

MARKT NEUBURG



MARKT NEUBURG



1. BÜRGERMEISTER MARKUS DOPFER

MASSTAB 1_1000

ENTWURFSVERFASSER



ARCHITECT GERHARD GLOGGER

PROJEKTNUMMER 2023-023
DATUM GEZEICHNET JG 27.10.2024

FASSUNG VOM 05.11.2024
MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN
VOM 00.00.2025



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