FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
— Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
— sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
— Anlagen für Verwaltungen,
— Gartenbaubetriebe,
— Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossflächenzahl

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i. V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i. V. m. § 20 BauNVO
WA 1-4	max. 0,5	max. 0,7

Hinweis nach §19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Zubehöranlagen für Garagen/ Carports/ Nebenanlagen/ Stellplätze und deren Zufahrten um 50 v.H., höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von max. 0,75 m WA überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Garagen/ Carports/ Nebengebäude (GA/ CP/ NG)
Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.
Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe
Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude: max. 6,50 m
Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Höhenlage der untersten Geschossebene (FFOK-Erdgeschoss) der Gebäude und baulichen Anlagen sind gemäß nachfolgender Tabelle zulässigen Höhenkoten ü.N.N. zu legen

Nutzung	Bezugshöhe ü.N.N.	zulässige Höhendifferenz
WA 1	352,00	+ 1,00 m
WA 2	352,50	+ 1,00 m
WA 3	353,00	+ 1,00 m
WA 4	352,50	+ 1,00 m

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Eine Grenzbebauung ist nur für Nebenanlagen (Garagen/ Carports/ Nebenanlagen) zulässig.

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen.

5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.
Die Lärmschutzwand als aktive Schallschutzanlage ist entlang der festgesetzten Baulinie zu errichten (§ 23 Abs. 2 BauNVO).
Grenzbebauung
An der Grundstücksgrenze errichtete Nebenanlagen sind im Hinblick der Wandhöhe, der Dachform, der Dachneigung sowie der Dachdeckung einheitlich auszubilden. Der Nachplanende hat sich dem Erstplanenden unterzuordnen.

5.1 Abstandsflächen
Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
Ein Mindestabstand zur benachbarten Grundstücksgrenze von 3,0 m ist somit einzuhalten.

5.2 Verkehrsflächen

5.2.1 Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein-/ Ausfahrten zu erfolgen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Staatsstraße 2233 sind nicht zulässig.

5.2.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen.

5.2.3 Anzahl der Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neustadt an der Donau in der jeweils gültigen Fassung.

6 ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Nutzung	Bauweise	zulässige Wohnungen
WA 1-4	Einzelhaus	max. 4 Wohnungen je Wohngebäude

7 DEZENTRALE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung sowie zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).
Die Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen sind in Form von oberirdischen Mulden, Teichanlagen bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolensysteme auszubilden.
Hinweis:
Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen. Dieser ist gemäß Satzung der Stadt Neustadt Bestandteil der Bauantragsunterlagen.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Dachform: Pultdach (PD) / Flachdach (FD),
Dachneigung: bei PD: max. 10°,
Dachdeckung: bei PD: Metalldeckung sowie Gründach,
bei FD: Gründach,
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m,
Dachaufbauten: unzulässig.

8.1.2 Wohngebäude
Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD),
Dachneigung: 15 - 25°,
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun, anthrazit-grau,
Solar- und Photovoltaikanlagen auch als eigenständige Dachhaut,
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m,
bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m,
Dachaufbauten: unzulässig,
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

8.2 Regenerative Energien
Bei geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

8.3 Einfriedungen
Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune,
Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände,
Sockel: unzulässig.

8.4 Gestaltung des Geländes

8.4.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis 0,5 m und Aufschüttungen sind bis max. 1,00 m zulässig. Ein unmittelbares Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

8.4.2 Stützmauern
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Natursteinmauern/ Gabionen,
Höhe: max. 0,50 m ab fertigem Gelände,
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sind unzulässig.
Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks erfolgen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches zur Hausgartennutzung sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
Die Anlage großflächiger Steingärten ist unzulässig.

10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
Diese ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.
Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster und vergleichbare Beläge.

11 GESTALTUNGSMASSNAHMEN/ PFLEGEMASSNAHMEN
Hinweise:
Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baumpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und die Lage der Baumpflanzungen sind mit Ausnahme der straßenraumprägenden Gehölze variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Für Gehölzpflanzungen ist autochthones Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) und für Grünlandeinsaaten ist autochthones Saatgut (Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu verwenden.
Die Mahd ist mittels Messerbalken vorzunehmen. Rotationsmäher oder Schlegelmulcher sind grundsätzlich auszuschließen. Durchführung der Mahd mit Mähwagen von innen nach außen. Ferner soll bei der Mahd im Wechsel ein Drittel der Fläche ausgenommen werden und in Streifen erfolgen. Das Mähgut ist erst am Tag nach der Mahd aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmitteln und Kalkung sind nicht zulässig.
Die nachstehenden Gestaltungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend u. g. Vorgaben zu pflegen.

11.1 Private Grünfläche – Straßenbegleitgrün vor der Lärmschutzwand
Gestaltungsmaßnahmen:
Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung mit vor allem saatverträglichen Arten aus dem Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden. Ansaatstärke 5 g/m². Der Kräuteranteil beträgt 30% und der Gräseranteil 70%.
Pflegemaßnahmen:
Ein- bis zweischürige Mahd je nach Aufwuchsmenge:
— erster Schnitt Anfang Juni,
— zweiter Schnitt Anfang August.

11.2 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind. Es sind Gehölz- und Baumverankerungen anzubringen, ein Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherungen der Baumscheibe sind vorzusehen.
Die durch die Pflanzbindung geschützten Bäume sind zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Auf das Straßenraumprofil ist zu achten.
Einzelbäume
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 12.1 und 12.2 mit den festgesetzten Mindestqualitäten an den vorgesehenen Standorten zu pflanzen. Diese Standorte sind an die Lage im Bereich der privaten Verkehrserschließung anzupassen und hier entsprechend veränderbar.
Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume gemäß der Artenliste 12.2 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze zu verwenden sind. Bei Baumpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 12.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Gehölzgruppen:
Beabsichtigt ist die Anlage einer Hecke als Eingrünung:
— Die Strauchpflanzungen sind ein- bis dreireihig je nach verfügbarer Flächentiefe vorzunehmen. Es sind je 100 m² je 1 Baum 1.Ordnung, 2 Bäume 2.Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung hat in Gruppen von 7-9 Stück einer Art (Artenliste 12.1, 12.2, 12.4) in Reihen auf Lücke zu geschehen.
Die Pflanzarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

12 ARTENLISTEN
Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.
Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.
Zulässig sind alle regionaltypischen Obstgehölze, Nussbäume und Beerensorten.

12.1 Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20 (Straßenraumprofil, falls erforderlich).
Qualität: vHei, 150-175 (flächige Pflanzungen)
— *Acer platanoides* Spitz-Ahorn,
— *Alnus glutinosa* Schwarz-Erle,
— *Quercus robur* Stiel-Eiche,
— *Tilia cordata* Winter-Linde
und andere heimische, standortgerechte Arten.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

12.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich).
Qualität: vHei, 150-175 (flächige Pflanzungen)
— *Acer campestre* Feld-Ahorn,
— *Carpinus betulus* Hainbuche,
— *Sorbus aucuparia* Gemeine Eberesche,
und andere heimische, standortgerechte Arten.

12.3 Obstbäume
Einzelgehölz: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm:
Äpfel:
— *Florina,*
— *Goldrenette,*
— *Kaiser Wilhelm,*
— *Roter Boskoop.*
Birnen:
— *Alexander Lucas,*
— *Gräfin von Paris,*
— *Doppelte Philipps.*
Zwetschge/ Pflaume:
— *Schöne aus Schöneberg.*

12.4 Sträucher
Qualität: Str, 2xv, 60/80, 80/100, 100/150
— *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
— *Corylus avellana* Haselnuss
— *Ligustrum vulgare* Liguster
— *Rosa canina* Hunds-Rose
— *Salix purpurea* Purpur-Weide
— *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
und andere heimische, standortgerechte Arten.

13 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Die Ausgleichserfordernis von 7.240 Wertpunkten (WP) wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan auf dem nachstehenden Grundstück mit einer Fläche von 1.448 m2 bereitgestellt:
Lage
Gemeinde Abensberg | Gemarkung Abensberg | Flurnummer 2625 (Teilfläche)
Hinweis:
Die Fläche ist im Besitz der Stadt Neustadt a. d. Donau. Es wurden bereits Ausgleichsflächen anderer Vorhaben mit der Fläche verrechnet. Es handelt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht um eine offiziell verbuchte Ökokontofläche. Die Vorgaben zum Erwerb und zur Umsetzung der Maßnahmen werden entsprechend der bisherigen Planung der Stadt Neustadt a. d. Donau übernommen.

Quelle: Grundlage der Planung seitens der Stadt Neustadt a. d. Donau sowie www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Ausgangszustand
Der Kompensationsbereich stellt aktuell als grundwassernahes Intensivgrünland entlang der Abens dar.

Entwicklungsziel
Zielzustand: G212 Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland nach BayKompV
Entwicklungszeitraum: 5 – 10 Jahre

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungsziels
Zweimalige Mahd, 1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd ab Mitte August. Die Mahd ist mittels Messerbalken vorzunehmen. Rotationsmäher oder Schlegelmulcher sind grundsätzlich auszuschließen. Durchführung der Mahd mit Mähwagen von innen nach außen. Ferner soll bei der Mahd im Wechsel ein Drittel der Fläche ausgenommen werden und in Streifen erfolgen. Das Mähgut ist erst am Tag nach der Mahd aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmitteln und Kalkung sind nicht zulässig.
Hinweis:
Die Ausgleichsfläche ist spätestens 1 Jahr nach Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes herzustellen.

14 ARTENSCHUTZ
Leuchtmittel
Es sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) zu verwenden.

C) SCHALLSCHUTZ
Für den Bebauungsplan wurde ein Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz seitens der Hoock&Partner Sachverst. PartG mbH mit Stand vom 26.09.2024 angefertigt. Das Gutachten wird vollumfassend Bestandteil der Verfahrensunterlagen unter Anlage 1 der Begründung.

15 Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen
Aktiver Lärmschutz
Für den Lärmschutz an der südöstlichen Grenze ist vor Aufnahme der Wohnnutzung die im Bebauungsplan dargestellte Lärmschutzwand in vollem Umfang zu errichten. Die Oberkante der Wand, die auch als Wall oder Wall-Wand-Kombination ausgeführt werden kann, muss in mindestens 2,5 m über FFOK des Erdgeschosses der Parzelle 4 fugendicht an das Gebäude anschließen und von dort aus in mindestens 2,5 m über Gelände weiterführen. Bei einer Wand muss diese unabhängig des Materials witterungsbeständig und fugendicht ausgeführt sein sowie im verbauten Zustand ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß Rw' > 20 dB aufweisen.
Die Rückwand der Garage bzw. des Carports zwischen Parzellen 3 und 4 ist geschlossen auszuführen. Diese Rückwand muss eine Höhe von mind. 2,5 m über FFOK des Erdgeschosses der genannten Parzelle aufweisen und dabei fugendicht mit den Baukörpern der beiden Parzellen abschließen. Unabhängig des Materials ist die Rückwand witterungsbeständig, fugendicht sowie im verbauten Zustand mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß Rw' > 20 dB auszuführen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Zulässigkeit von Außenwohnbereichen
Schutzbedürftige Außenwohnbereiche die auf Höhe des Obergeschosses ggf. im Anschluss an die **blau** markierten Fassaden entstehen, sind durch geeignete bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z. B, verschiebbare Glaselemente, erhöhte Brüstungen, kleinteilige Lärmschutzwände, Ausführung als verglaste bzw. teilverglaste Loggien oder kalte Wintergärten etc.) so abzuschirmen, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) in einem allgemeinen Wohngebiet geltende Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Tag}$ = 59 dB(A) der 16. BImSchV nachweislich eingehalten wird.

349/2
382
259/1
Bauverbotszone 20 m
1,50
1,50
1,50