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) – WA-1 bis WA-2

Zugelassen werden entsprechend der Nutzungsgliederung folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Gebäude und Räume für freie Berufe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) – MU-1 bis MU-3

Zugelassen werden entsprechend der Nutzungsgliederung folgende Nutzungen:

MU-1

- Wohngebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Geschäfts- und Bürogebäude.

MU-2

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Sonstige Gewerbebetriebe.

MU-3

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, kulturelle und kirchliche Einrichtungen,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Tankstellen,
- Wohngebäude im MU-2 und MU-3,
- Geschäfts- und Bürogebäude im MU-3,
- Sonstige Gewerbebetriebe im MU-1 und MU-3,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke im MU-1 und MU-3

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 / WA-2	max. 0,4	max. 0,6
MU-1 (2VG)	max. 0,6	max. 1,0
MU-1 (3VG)	max. 0,6	max. 1,4
MU-2	max. 0,8	max. 1,6
MU-3	max. 0,8	max. 1,6

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.
Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur im Bereich der Parzellen 50, 50a im MU-1 zulässig.

2.2.2 Wohngebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (E) im WA-1
Parzellen 20 - 30

max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) im WA-2, MU-1
Parzellen 1 -19, 31 – 49, 51 – 62, 64 – 79
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) im WA-2, MU-1
Parzellen 1 – 19, 31 – 49, 51 – 62, 64 – 79

max. 3 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D) im MU-1
Parzellen 50, 50a, 63, 78, 79

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Garagen/ Carports/ Nebengebäude:			max. 3,50 m
Wohngebäude:	WA-1	1 VG	max. 3,50 m
	WA-1/ WA-2	2 VG	max. 6,50 m
	MU-1	2 VG	max. 6,50 m
		3 VG	max. 7,50 m
	MU-2		max. 7,50 m
	MU-3		max. 7,50 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 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage der untersten Geschossebene (FFOK-Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planeintrag am Niveau der Erschließungsstraße. Eine Höhendifferenz bis max. 0,5 m ist zulässig.

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/ Nebengebäude) sowie für Doppelhäuser entsprechend den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für die Gebäude der Hauptnutzungszwecke sowie in Baugrenzen für Nebenanlagen, Carports und Stellplätzen. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

Grenzbebauung
An der Grundstücksgrenze errichtete bauliche Anlagen sind im Hinblick der Wandhöhe, der Dachform, der Dachneigung sowie der Dachdeckung einheitlich auszubilden. Der Nachplanende hat sich dem Erstplanenden unterzuordnen.

5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Straßenflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Höhenlage orientiert sich dabei am bestehenden Gelände. Abweichungen der Höhenlage sind in dem Umfang zulässig, wie es die technischen Anforderungen der Erschließung erfordern.

5.2 Private Verkehrsflächen

5.2.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke hat über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen. Einfriedungen jeglicher Art sind unzulässig. Einfriedungen jeglicher Art entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.

5.2.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Neustadt an der Donau in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

6 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die einzuhaltenden Firstrichtung hat jedoch senkrecht oder parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche, sowie parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

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

Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt:

Nutzung		Wohnungen (Whg.)
WA 1 / WA 2- Einzelhaus	Parzelle 1 – 14, 31 - 37	max. 1 Whg. je Wohngebäude zzgl. 1 Einliegerwhg. bis 60 m2
WA-Mehrfamilienhaus	Parzelle 15	max. 4 Whg. je Wohngebäude
WA-Einzelhaus	Parzelle 20 - 30	max. 1 Whg. je Wohngebäude
WA-Doppelhaus	Parzelle 16 – 19	max. 2 Whg. je Wohngebäude (1 Whg. je Doppelhaushälfte)
MU-1 Einzelhaus	Parzelle 40 – 49, 51 – 53, 56 – 62, 64 – 67, 70 – 77	max. 2 Whg. je Wohngebäude
MU-1-Mehrfamilienhaus	Parzelle 50, 50a	max. 6 Whg. je Wohngebäude
MU-1 Mehrfamilienhaus	Parzelle 63	max. 8 Whg. je Wohngebäude
MU-1 Doppelhaus	Parzelle 38, 39, 54, 55, 68, 69, 78, 79	max. 2 Whg. je Wohngebäude (1 Whg. je Doppelhaushälfte)
MU-2	Parzelle 80 – 85	---
MU-3	Parzelle 86, 87	---

8 DEZENTRALE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).
Die Rückhalteeinrichtungen 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.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

9.1 Gestaltung baulicher Anlagen

9.1.1 Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Pultdach (PD) / Flachdach (FD),
Dachneigung: SD/ WD: max. 25, bei PD: max. 10°,
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun, anthrazit-grau, bei PD: Metalldeckung/ Foliendach mit Kiesbeschichtung sowie Gründach,
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m,
Dachaufbauten: unzulässig.

9.1.2 Gebäude

Einzelhaus im WA-1 (1-VG)
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD), Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: bei SD/ WD 15 – 25°
bei PD max. 10°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun, anthrazit-grau, bei PD und FD: Metalldeckung sowie Gründach, Solar- und Photovoltaikanlagen auch als eigenständige Dachhaut,
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m, bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,00 m,
Dachaufbauten: unzulässig,
Zwerch-/Standgiebel: zulässig.

Einzelhaus/ Doppelhaus im WA-2 (2-VG)
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: bei SD/ WD 15 – 35°
bei PD: max. 10°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun, anthrazit-grau, bei PD und FD: Metalldeckung sowie Gründach, Solar- und Photovoltaikanlagen auch als eigenständige Dachhaut,
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m, bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,00 m,
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben ab einer Neigung von 30°; bei FD auch Dachterrassennutzung mit technischen Aufbauten für Treppenanlagen
Zwerch-/Standgiebel: zulässig.

Einzelhaus/ Doppelhaus im MU-1 (2-VG)
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: bei SD/ WD 15 – 35°
bei PD: max. 10°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun, anthrazit-grau, bei PD und FD: Metalldeckung sowie Gründach, Solar- und Photovoltaikanlagen auch als eigenständige Dachhaut,
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m, bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,00 m,
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben ab einer Neigung von 30°; bei FD auch Dachterrassennutzung mit technischen Aufbauten für Treppenanlagen
Zwerch-/Standgiebel: zulässig.

Einzelhaus im MU-1 (3-VG)
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: bei SD/ WD 15 – 35°
bei PD: max. 10°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun, anthrazit-grau, bei PD und FD: Metalldeckung sowie Gründach, Solar- und Photovoltaikanlagen auch als eigenständige Dachhaut,
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m, bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,00 m,
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben ab einer Neigung von 30°; bei FD auch Dachterrassennutzung mit technischen Aufbauten für Treppenanlagen
Zwerch-/Standgiebel: zulässig.

Gebäude im MU-2, MU-3
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: bei SD max. 25°
bei PD: max. 10°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun, anthrazit-grau, Metalldeckung sowie Gründach, Solar- und Photovoltaikanlagen auch als eigenständige Dachhaut zulässig,
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m, Vordächer an der Traufseite bis max. 4,00 m,
Dachaufbauten: unzulässig.
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig.

9.2 Regenerative Energien

Bei geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zulässig. Bei Pult- oder Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.
Zudem sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

9.3 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich ausschließlich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

9.4 Einfriedungen und Sichtschutz

Einfriedungen
Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune,
Höhe der Einfriedung: straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen: max. 1,00 m ab OK-Verkehrsfläche, seitliche und rückwärtige Begrenzung: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände;
Sockel: unzulässig.

Sichtschutz
Ein Sichtschutz ist zur Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig,
Art und Ausführung: Holzzaun/ Naturstein/ Sichtmauerwerk,
Höhe des Sichtschutzes: max. 2,00 m ab fertigem Gelände,

9.5 Gestaltung des Geländes

9.5.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind im WA-1 Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig im WA-2, MU-1, MU-2 sowie MU-3 sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig. Ein unmittelbares Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

9.5.2 Stützmauern

Art und Ausführung: Sichtbeton/ Natursteinmauern/ Gabionen,
Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände,
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sind unzulässig.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschung auszubilden.

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.

10 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und baulichen Anlagen im MU-2 und MU-3 zulässig und dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.
Freistehende Werbeanlagen als Werbemasten, Werbestelen oder Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von max. 7,00 m zulässig.
Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit die einzelnen Schriftzeichen rückseitig beleuchtet werden (indirekte Beleuchtung). Werbeanlagen sind so zu errichten, dass durch diese Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrserschließungsstraßen nicht geblendet bzw. irritiert werden. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

11 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

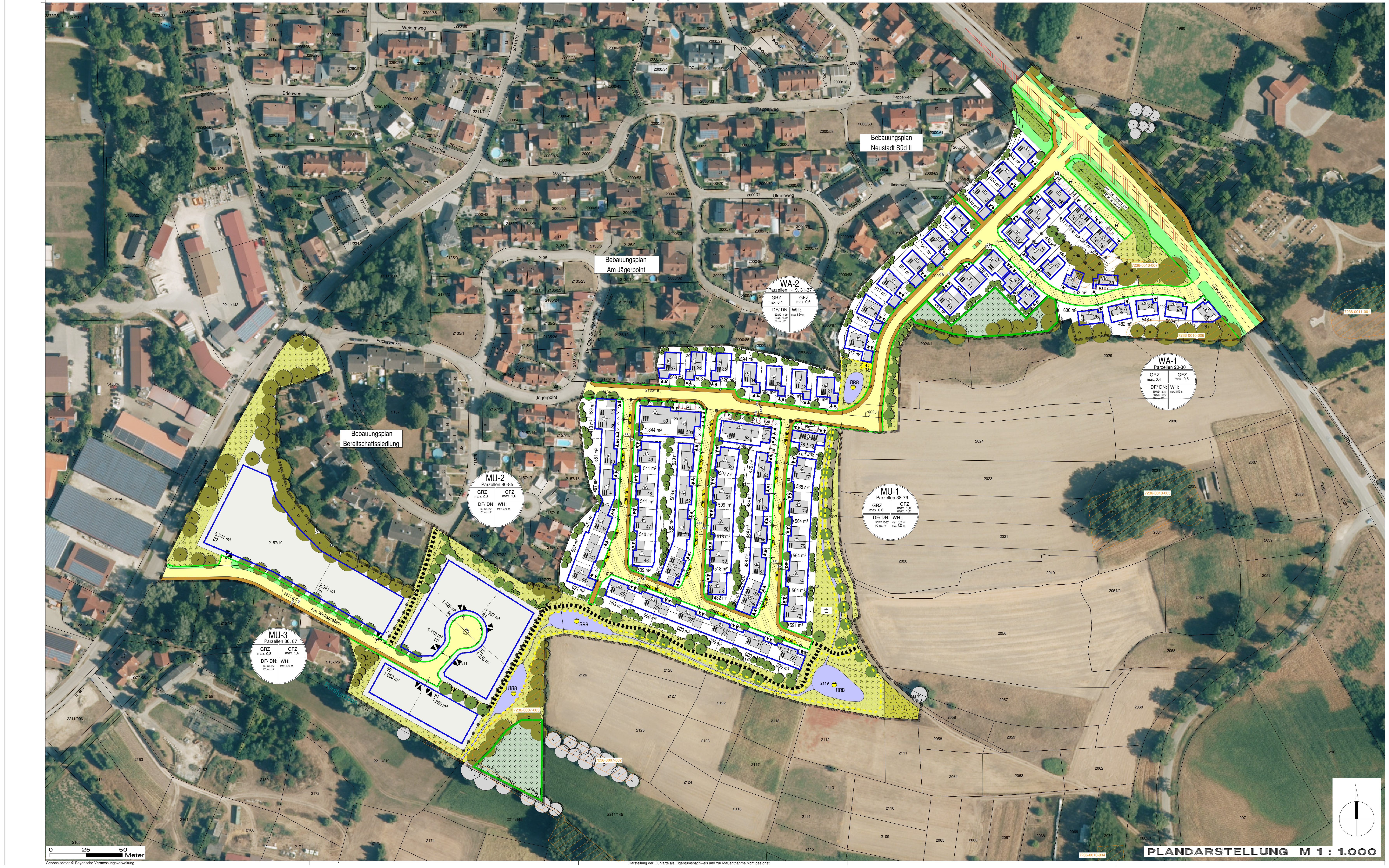
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches zur Hausgartennutzung sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die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

12 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten: 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.
Eine Versiegelung 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 oder Garagenzufahrten 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.

13 PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN

Die in der Plandarstellung definierten Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und die Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der straßenraumprägenden Gehölze variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.
Bei der Mahd sind tierschonende, schneidende Werkzeuge zu verwenden. Die Schnitthöhe beträgt 10-15 cm. Anfallendes Mähgut ist am darauffolgenden Tag abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmitteln und Kalkung ist nicht gestattet. Bei der Mahd sind jeweils 10% Brachestreifen zu belassen.
Die nachstehenden Gestaltungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend u.g. Vorgaben zu pflegen.



PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis und zur Maßentnahme nicht geeignet.

13.1 Straßenbegleitgrün

Entwicklungsmaßnahmen:
Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung mit vor allem salzverträglichen Arten aus dem Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden. Ansaatstärke 5 g/m². Der Kräuteranteil beträgt 30% und der Gräseranteil 70%.

13.2 Extensives, artenreiches Grünland

Entwicklungsmaßnahmen:
Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes durch Ansaat (Biotoptyp G212 gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung):

- Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für frische bis mäßig trockene Standorte aus dem Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50% Kräuter und 50% Gräser. Ansaatstärke 4 g/m².

13.3 Eingrünung des zur Abschirmung der Bebauung von der Erschließung KEH 22 – Landshuter Straße dienenden Walls

Entwicklungsmaßnahmen:
Zur Eingrünung des Walls, welcher westlich der KEH 22 zur Abschirmung der dahinter befindlichen Parzellen und Bebauung zu liegen kommt, ist mittels dichter Baum-/ Strauchpflanzungen sowie ergänzende Einzelgehölze gemäß den Artenlisten 16.2 und 16.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu begrünen. Dabei sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegeben Pflanzungen zur Abschirmung stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept der Abschirmung und Eingrünung im Grundsatz einzuhalten ist. Die Flächen selbst sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden.

13.4 Mulde zur Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers

Die Fläche zur Regenrückhaltung/ Versickerung und Ableitung ist als naturnah gestaltete Mulden auszubilden. Die Mulde ist mit flachen Böschungen anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Hierfür sind standortgerechte, vorzugsweise gebietsheimische Gräser- und Kräutermischungen zu verwenden.

Entwicklungsmaßnahmen:
Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung mit vor allem salzverträglichen Arten aus dem Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden. Ansaatstärke 5 g/m². Der Kräuteranteil beträgt 30% und der Gräseranteil 70%.

13.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

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.
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.
Die durch die Pflanzbindung geschützten Bäume sind zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Auf das Straßenraumprofil ist zu achten.
Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Regelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind bei der Bauausführung zu beachten.

Einzelbäume
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 16.1 und 16.2 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 16.2 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze zu verwenden sind. Bei Baumpflanzungen zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60% betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100%.

Heckenpflanzung:
Die Strauchpflanzungen sind ein- bis dreireihige je nach verfügbare Flächentiefe vorzunehmen. Es gelten ein Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m und ein Reihenabstand von 1,0 m, wobei die Reihen auf Lücke zu setzen sind. Die Pflanzung hat in Gruppen von 7-9 Stück einer Art (Artenliste 16.3) zu geschehen. Die Pflanzarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

⬚	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (gemäß Festsetzungen durch Text siehe Ziffer 1.1)
MU	Urbanes Gebiet (gemäß Festsetzungen durch Text siehe Ziffer 1.1)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

I	max. 1 Vollgeschoss zulässig
II	max. 2 Vollgeschosse zulässig
III	max. 3 Vollgeschosse zulässig

Baugrenzen / Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

E	Nur Einzelhäuser zulässig
D	Nur Doppelhäuser zulässig
▭	Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen, Balkone und deren Überdachungen, sowie Wintergärten, ist bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m zulässig.
▭	Baugrenze für bauliche Anlagen zur Nutzung als Tiefgarage
▭	Baugrenze für private Stellplätze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

🟨	Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Haupterschließungsstraßen
▨	Öffentliche Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigte Straßenflächen
🟫	Öffentlicher Gehweg/ Geh- und Radweg
P	Öffentliche Parkflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
▨	Sichtfelder Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
▒	Private Verkehrsflächen nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen
▬	Wirtschaftsweg, beschränkt öffentlich
▪▪▪	Grünweg
►	Einfahrt Garagen/ Carports
◄►	Einfahrt/ Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

⬚	Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung Ausbildung als offene, naturnahe Mulde zur Regenrückhaltung/ Ableitung
🟪	Regenrückhaltebecken (RRB)
🟨	Fläche für Transformatorenstation (TS)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

🟩	Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün
▒	Öffentliche Grünfläche – Extensivwiese Ausführung zur Ortsrandeingrünung bzw. zur Integration öffentlicher Rückhaltemaßnahmen
▨	Öffentliche Grünfläche – Magerrasen
▨	Öffentliche Grünfläche – Wall als Lärmschutz (Höhe ca. 3,00 m)
🟩	Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Planung – ökologische Ausgleichsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

●	Einzelgehölz – bestehend, zu erhalten
●	Einzelgehölz – geplant
●	Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant

Sonstige Planzeichen

M	Müllsammelstelle
⊕	Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (gemäß Festsetzungen durch Text siehe Ziffer 2.4)
•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Nutzungsgliederung)
6,50 m	Vermassung
☐	Kinderspielplatz

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

14 PFLEGEARBEITEN

Hinweise:
Die Gestaltungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend u. g. Vorgaben zu pflegen.

14.1 Pflege der Gehölzpflanzungen

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. Die Nutzung des im Norden und Osten an den Geltungsbereich grenzenden Wirtschaftsweg darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicherzustellen.

14.2 Pflege der Grünflächen

Die Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die Mahd ist mittels Messerbalken vorzunehmen. Rotationsmäher oder Schlegelmulcher sind grundsätzlich auszuschließen. Durchführung der Mahd mit Mähwegen 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 Grünflächen sind ein- bis zweimal im Jahr, je nach Aufwuchsmenge, zu mähen. Der erste Schnitt ist Anfang Juni der zweite Schnitt Mitte September durchzuführen.

15 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

16 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.

16.1 Gehölze 1. Ordnung

Qualität Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität flächige Pflanzung: vHei, 250-300

— Acer platanoides	Spitz-Ahorn,
— Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn,
— Quercus robur	Stiel-Eiche,
— Tilia cordata	Winter-Linde.

und andere heimische, standortgerechte Arten.

16.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich).
Qualität flächige Pflanzung: vHei, 150-175

— *Acer campestre*	Feld-Ahorn,
— *Carpinus betulus*	Hainbuche,
— *Sorbus aucuparia*	Gemeine Eberesche.

und andere heimische, standortgerechte Arten.

16.3 Sträucher

Qualität: Str, mind. 4 Tr., 60-100
Mit * gekennzeichnete Straucharten sind Ziergehölze.

— Amelanchier in Arten	Felsenbirne*
— Cornus mas	Kornelkirsche
— Cornus sanguinea subsp. Sanguinea	Roter Hartriegel
— Corylus avellana	Haselnuss
— Ligustrum vulgare	Liguster
— Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
— Syringa vulgaris	Flieder*

und andere heimische, standortgerechte Arten.

17 ARTENSCHUTZ

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

18 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird zum Entwurf des Bebauungsplanes bereitgestellt.

C) SCHALLSCHUTZ

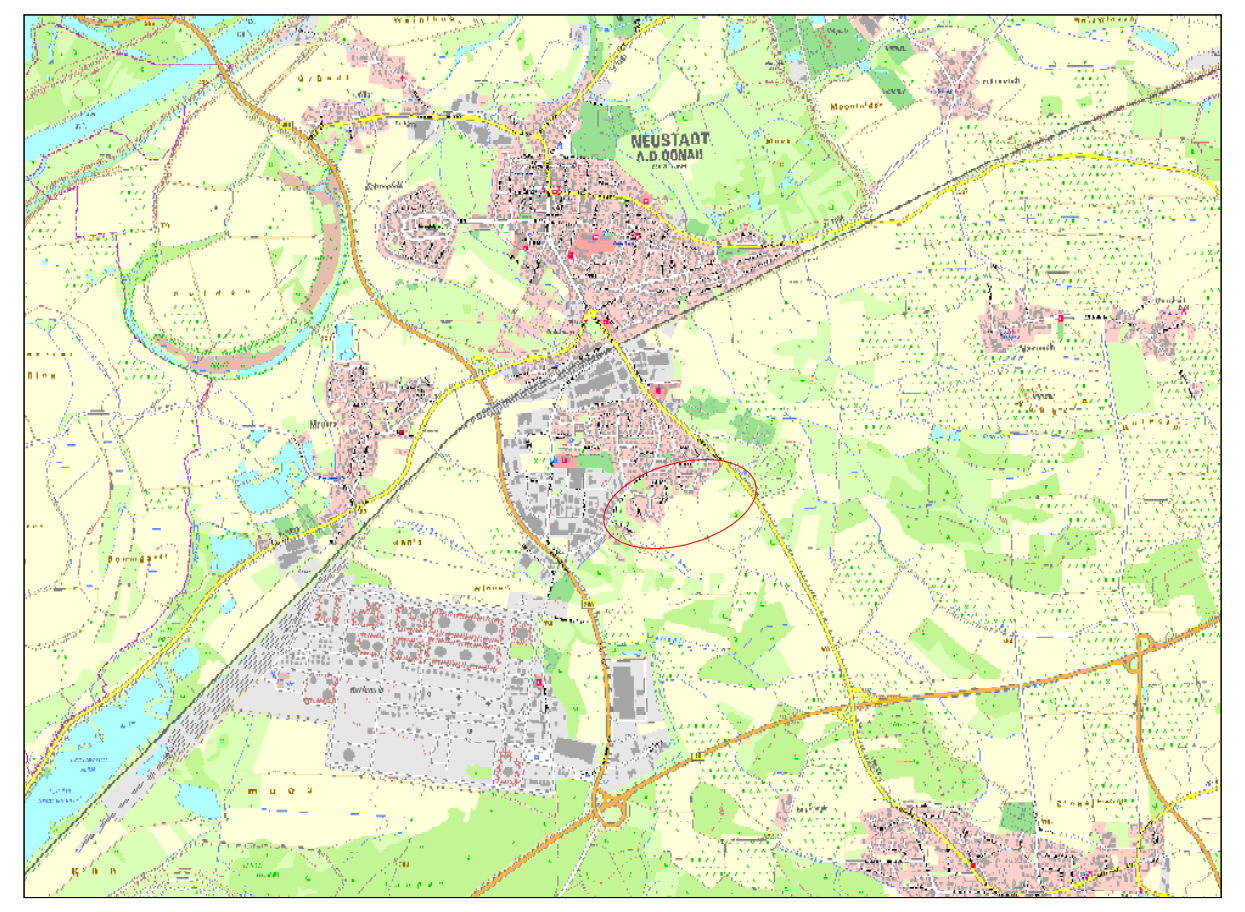
Festsetzungen gemäß einer Schalltechnischen Untersuchung für das MU-2 und MU-3 werden zum Entwurfsverfahren nachgereicht.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

2023	Flurnummer (Beispiel)
—□—	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
— — —	Grundstücksgrenze – geplant
6	Parzellennummer (Beispiel)
600 m²	Parzellengröße (Beispiel)
St	Stellplätze
▭	Bebauung – geplant (Vorschlag)
◉	Einzelgehölz – bestehend, Standort außerhalb des Geltungsbereiches
▨	Biotopfläche

- 7236-0007-002 Ufergehölz m. Hecken u. Feldgehölzen südlich Neustadt a.d. Doanu
- 7236-0007-003 Ufergehölz m. Hecken u. Feldgehölzen südlich Neustadt a.d. Donau
- 7236-0010-004 Feldgehölze u. Hecken südöstlich Neustadt a.d. Donau
- 7236-0010-005 Feldgehölze u. Hecken südöstlich Neustadt a.d. Donau
- 7236-0010-006 Feldgehölze u. Hecken südöstlich Neustadt a.d. Donau
- 7236-0010-007 Feldgehölze u. Hecken südöstlich Neustadt a.d. Donau
- 7236-0011-001 Feldgehölze m. anschli0enden Magerrasen südöstlich Neustadt a.d. Donau

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Neustadt an der Donau zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 BAUGRUND

Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten nach DIN EN 1997 empfohlen.

3 BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung innerhalb der Baufläche ist prioritär anzustreben. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

4 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Bäume höher als 2,00 m.

6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern unterirdisch erfolgen.
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

7 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-V 43) wird verwiesen.

8 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG

Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

9 GRUNDWASSERSCHUTZ

Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Kelheim zu beteiligen.
Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

10 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten. Der Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung hat über einen Entwässerungsplan, gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Neustadt zu erfolgen. Der Nachweis ist vom jeweiligen Bauwerber eigenverantwortlich in seinen Bauantragsunterlagen zu erbringen.
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses.

11 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Pflanzenschutzmittel, Gülle, Mist), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

12 GEEIGNETE ZEITRÄUME FÜR DIE BESEITIGUNG VON GEHÖLZEN

Um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/ Verletzung oder auch Störungen von europarechtlich geschützten Vogelarten so weit wie möglich zu vermeiden dürfen vorhandene Gehölzbestände nur in der Zeit vom 01.Oktober bis zum 28. Februar unter Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben (insbesondere Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG) beseitigt werden.

13 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 1979/1, 1984/3 TF, 2005/1 TF, 2008, 2008/2 TF, 2009, 2014 TF, 2015, 2016, 2017, 2018, 2024 TF, 2025 TF, 2026, 2026/1 TF, 2028, 2119, 2120, 2121, 2129, 2130, 2134 TF, 2157/10 2157/11, 2211/87, 2216/2 TF, 2216/7 und 2216/39 der Gemarkung Neustadt an der Donau mit einer Fläche von ca. 10 ha.

14 DIN-NORMEN

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind im Rathaus der Stadt Neustadt an der Donau (Stadt Neustadt an der Donau, Stadtplatz 1, 93333 Neustadt an der Donau) während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

15 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

STADT NEUSTADT A. D DONAU.

Landkreis Kelheim Regierungsbezirk Niederbayern

Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
mit der Bezeichnung „Neustadt-Süd Jägerpoint II“
– i.d.F. vom 30.09.2026 - Vorentwurf

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat vom 17.06.2026 und Bekanntmachung in der Mittelbayerischen Zeitung vom __.__.___.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Planvorentwurf i.d.F. vom 30.09.2026 hat durch die öffentliche Auslegung vom 02.10.2026 bis 02.11.2026 stattgefunden. Bekanntmachung in der Mittelbayerischen Zeitung vom __.__.___.
- Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat mit Schreiben vom 02.10.2026 und Termin bis 02.11.2026 stattgefunden.
- Behandlung der Stellungnahmen bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch den Bauausschuss am __.__.___.
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss durch den Bauausschuss am __.__.___.
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes i.d.F. vom __.__.___ gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat auf Grundlage der Bekanntmachung in der Mittelbayerischen Zeitung am __.__.___ in der Zeit vom __.__.___ bis __.__.___ stattgefunden und ist im Internet eingestellt worden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB hat mit Schreiben vom __.__.___ mit Termin bis __.__.___ stattgefunden.
- Behandlung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durch den Bauausschuss bzw. Stadtrat am __.__.___ bzw. am __.__.___.
- Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO am __.__.___.

Neustadt a.d.Donau, den
Thomas Memmel
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Neustadt a.d.Donau, den
Thomas Memmel
Erster Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Neustadt a.d.Donau, den
Thomas Memmel
Erster Bürgermeister

Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte in der Mittelbayerischen Zeitung am __.__.___. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.
Er wird mit der Begründung und Umweltbericht zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Neustadt a.d.Donau (Stadtbauamt) bereitgehalten.

Neustadt a.d.Donau, den
Thomas Memmel
Erster Bürgermeister

Präambel
Die Stadt Neustadt a.d.Donau im Landkreis Kelheim erlässt auf Grund
der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Jägerpoint" in Neustadt Süd als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Jägerpoint" in Neustadt Süd ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom __.__.___ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Jägerpoint" in Neustadt Süd besteht aus der Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweisen vom __.__.___.

Begründung und Anlagen zur Satzung
Die Begründung mit Umweltbericht vom __.__.___ ist dem Bebauungs- und Grünordnungsplan "Jägerpoint" in Neustadt Süd beigefügt.