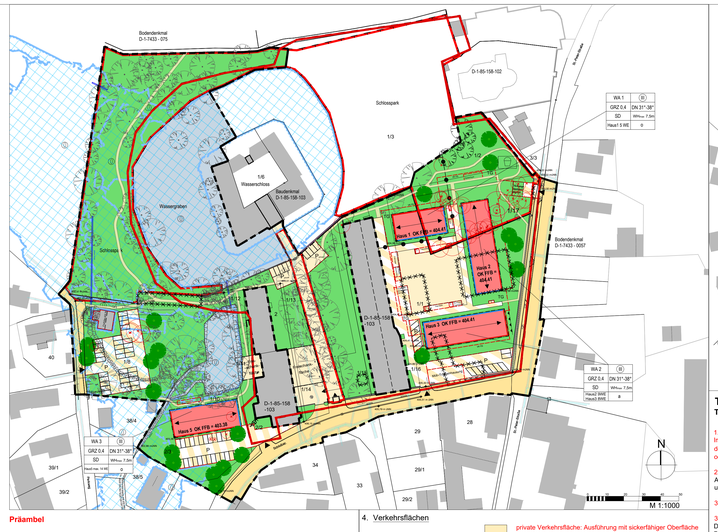
Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 127 "Schloss Sandizell"



Präambel

Die Stadt Schrobenhausen, Landkreis Neuburg - Schrobenhausen, Gemarkung Sandizell
erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1,9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV)
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweilig gültigen Fassung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 127 "Schloss Sandizell"

Bestandteile der Satzung:
- der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 127 "Schloss Sandizell" in der Fassung vom 08.02.2022, ergänzt am 06.04.2022 einschließlich Lageplan und Schnitt
- Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen
- Teil B: Textliche Festsetzungen
- Teil C: Hinweise

Der Satzung beigefügt sind folgende Vorhaben- und Erschließungspläne:
- Teil D: Lageplan von Mahlknecht und Herrle in der Fassung vom 25.04.2022
- Teil E: Ansichten, Schnitte von Mahlknecht und Herrle in der Fassung vom 14.04.2022 und 26.04.2022
- Teil F: Stellplatznachweis von Mahlknecht und Herrle in der Fassung vom 19.04.2022
- Teil G: Freiflächengestaltungsplane von Keller + Damm in der Fassung vom 01.04.2022
- Teil H: Begründung in der Fassung vom 08.02.2022, ergänzt am 06.04.2022 mit Anlagen

Teil A:

A. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl **GRZ** 0,4
Anzahl der Vollgeschosse (III)
Dachneigung 31 - 38°
Wandhöhe **WH_{max}** 7,50m
in Bezug auf OK EG FFB = 0,00
Höhenlage OK EG FFB je Gebäude, siehe Planeintrag.
Dachform **SD** Satteldach
max. Zahl von WE entsprechend Eintragung in Nutzungsschablone

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Baulinie
Baugrenze
a abweichende Bauweise
o offene Bauweise
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Bauweisen

4. Verkehrsflächen

private Verkehrsfläche: Ausführung mit sickerfähiger Oberfläche wie z.B. Rollkies, Riesel, wassergebundene Wegedecke, etc. ohne Einfassungen
private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P Zweckbestimmung Parkierungsfläche
Zufahrt

5. Grünflächen

Grünfläche
Baum, Bestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)
Baumneupflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
Baum, Rodung'
Spielplatz

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Müll- und Fahrradhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
TG Zweckbestimmung Tiefgarage
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Hauptfirstrichtung
Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1/6 Häuser und Grundstücksgrenzen, Bestand, Flurstücksnummer
D Bodendenkmal und Bezeichnung D-1-7433-075
Baudenkmäler Gesamtanlagen Aktennr.: D-1-85-158-103
Baudenkmäler Einzelanlagen Aktennr.: D-1-85-158-103
Gebäude, Abriss
Wasserfläche
Öffentliche Verkehrsfläche Bestand
Nachrichtliche Übernahme: Leitungen bayernwerk mit Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse
Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB): Überschwemmungsgebiet bei HQ100 (402,98 ü NN) nach § 76 Abs. 3 WHG entsprechend "Hydraulischer Stellungnahme" Büro BCE 11/2021
Nachrichtliche Übernahme Baumbestand aus Luftbild

Teil B:
Textliche Festsetzungen

1. Bedingte Festsetzung gemäß §12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
Im Rahmen der in Nummer 2 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 nach § 4 BauNVO. Anlagen nach § 4 Absatz 3 Nr. 2 - 5 BauNVO sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (Mollgebäude und Fahrradunterstellgebäude) und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3.2 Zahl der Vollgeschosse
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwingend III festgesetzt. Das 3. Vollgeschoss liegt im Dachgeschoss.

3.3 Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Wandhöhe beträgt max. 7,5 m von OK EG FFB bis Schnittpunkt Dachhaut, gemessen an der Außenwand. Höhenlage OK EG FFB je Gebäude, siehe Planeintrag.

4. Bauweise
Gemäß § 22 BauNVO Absatz 1 wird für WA 1 und WA 3 eine offene Bauweise und gemäß § 22 BauNVO Absatz 4 für WA 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass Gebäude in offener Bauweise mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind. Gemäß § 23 BauNVO ist eine Bebauung nur innerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig. Eine Überschreitung der ausgewiesenen Baufenster ist für ebenerdige Terrassen bis zu einer max. Tiefe von 3m zulässig, die GRZ von 0,4 darf nicht überschritten werden. Nebengebäude und Nebenanlagen (Parkierungsflächen, Fluchttreppenhäuser, überdachte TG- Zufahrten, Lüftungsbauwerke, Pergolen, Gartenhäuser, Mollgebäude und Fahrradunterstellgebäude im Sinne des § 14) sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig. Geringfügige Verschiebungen der Nebenanlagen sind allerdings im Rahmen des Bauantrags zulässig.Anbauten und Terrassenüberdachungen sind unzulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
Gemäß § 12 BauNVO Absatz 4 sind entsprechend § 9 Abs. 3 des Baugesetzbuches, Stellplätze nur oberirdisch und Garagen nur unterirdisch zulässig. Diese sind nur in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Bei oberirdischen Stellplätzen sind Garagen und Carports nicht zulässig. Überdachte TG- Zufahrten sind zu begrünen. TG - Zufahrten sind durch begrünte Mauern oder Pflanzungen größtmöglich zu verdecken. Der Nachweis der Stellplätze erfolgt entsprechend des Stellplatznachweises der Architekten Mahlknecht und Herrle vom 11.01.2022. Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sind nur von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig. Zufahrten zu den Tiefgaragen sind außerhalb des Baufensters zulässig. Es sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

6. Einfriedung
Die äussere Einfriedung, die denkmalgeschützte Schlossmauer muss im Bereich der Schlossstraße und der St.-Peter-Straße bis auf die Zufahrt zur TG-Ost erhalten bleiben. Höhe und Materialität hat sich am Bestand zu orientieren. Im Westteil sind Einfriedungen nur offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Ihre Höhe wird auf max. 1,5 m bezogen auf das Niveau des eingefriedeten Bereiches beschränkt.

7. Grünordnung

7.1 Nicht bebaute Grundstücksflächen
Grundstücksflächen, soweit sie nicht mit Gebäuden, Terrassen, Pergolen, Gartenhaus, Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrtswege überbaut sind, sind zu begrünen.

7.2 Private Grünflächen
Die Allee und Teile des Obstgartens sind als zu erhaltend festgesetzt. Im Bereich der privaten Grünfläche sind Bäume festgesetzt, welche auf Dauer zu erhalten sind. Natürliche und sonstige Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle in gleicher Art und soweit möglich gleichwertig nach zu pflanzen.

7.3 Pflanzliste
Die Artenauswahl für die öffentlichen und privaten Grünflächen hat nach folgender Aufstellung zu erfolgen. Es sind nur heimische Gehölze der Pflanzliste zulässig. Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzqualität: Bäume	Sträucher	Hochstamm 2xv Stammumfang 18-20 cm	Stammbusch 2xv Höhe 60-100 cm
Bäume:	Acer campestre		Feldahorn
	Acer plantanoides		Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus		Bergahorn
	Aesculus hippocastanum		Kastanie
	Alnus Glutinosa		Schwarzerle
	Carpinus betulus		Hainbuche
	Juglans regia		Walnuß
	Malus communis		Wildapfel
	Prunus avium *		Vogelkirsche *
	Pyrus communis		Wildbirne
	Quercus petraea		Traubeneiche
	Sorbus aucuparia		Vogelbeere
	Tilia cordata		Winterlinde
Sträucher:	Cornus mas *		Hurlnuss *
	Cornus sanguinea		Roter Hartriegel
	Corylus avellana		Haselnuss
	Crataegus monogyna		Eingriffliger Kreuzdorn
	Euonorymus europaea		Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare *		Liguster *
	Lonicera xylosteum *		Gemeine Heckenkirsche *
	Mespilus germanica *		Echte Mispel *
	Prunus spinosa *		Schlehdorn *
	Rosa arvensis *		Kriechrose *
	Rosa canina *		Hundsrose *
	Rosa nitida*		Glanzrose *
	Rosa rubiginosa		Schottische Heckenrose
	Sambucus nigra		Holunder
	Viburnum lantana *		Wolliger Schneeball *

* nicht hochwassergeeignet

7.4 Grenzabstände für Pflanzungen von Bäumen
Für Grenzabstandsflächen für Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelten die Ausführungen nach Art. 47 und 48 AGBGB.

7.5 Teich
Sollte im Zuge der Baumaßnahme der vorhandene Teich beeinträchtigt werden, ist unverzüglich nach Abschluss der Baumaßnahmen der Teich vollständig wiederherzustellen und als naturnahe Teichanlage mit entsprechender Bepflanzung landschaftlich zu gestalten. Wähnen der Baumaßnahmen ist der Zufluss in den Schlossweiher (Wassergraben) zu gewährleistet mit einer Mindestzufuhrmenge entsprechend Vorschlag des Hydrologischen Gutachtens des Büros KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen vom 22.11.2019 aufrecht zu erhalten.

8. Artenschutz

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung
- Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden. Um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden und Störungen zu minimieren werden Höhlenbäume bevorzugt im Oktober gefällt. Die Fällung von Höhlenbäumen erfolgt unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung. Vorhandene Individuen werden fachgerecht gesichert und in bereitstehende Fledermauskästen umgesiedelt.
- Vor dem Abriss von Gebäuden erfolgen Kontrollen von evtl. vorhandenen Brutplätzen des Haussperlings. Bei Neubauten müssen Gebäudenischen für Brutvögel eingeplant werden. Die Entfernung der Holzverschalung an dem Gebäude im Westen muss im Zeitraum von September bis März erfolgen, eine ökologische Baubegleitung ist erforderlich.

8.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - Maßnahmen)
- Nachpflanzen von möglichst grobborkigen Laubbäumen
- Als Ersatz für den verlorenen Brutplatz des Grünspechts werden drei geeignete Nistlhilfen für die Vogelart in der näheren Umgebung angebracht
- Planung von Ruderalflächen und insektenfreundlichen Blühflächen als Nahrungshabitat für Stieglitz, Gelbspötter und Grauschnäpper
- Als Ausgleich für den Verlust potentieller Fledermausquartiere werde pro gefälltem Höhlenbaum drei Fledermauskästen im näheren Umfeld angebracht.

9. Immissionen

9.1 Schallschutz
Es werden auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des Büros INB Bauphysik GmbH & Co. KG, Ingolstadt vom 24.02.2020 hingewiesen: Für das geplante Bauvorhaben vor dem Schloss Sandizell wurden in der vorliegenden Bearbeitung die einwirkenden Geräuschimmissionen, ausgehend von den öffentlichen Fahrverkehren der Kreisstraße K ND 14 (St.-Peter-Straße) sowie der Staatsstraße St2045 (Grimoltshausener Straße) rechnerisch ermittelt. Die Untersuchung zum Schallimmissionsschutz hat ergeben, dass bei dem geplanten Bauvorhaben keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau zu erwarten sind. Nur an der Ostfassade des an der Straßenseite der St. - Peter - Straße in Ost- West-Ausrichtung geplanten Gebäudes (Haus 3) wurden rechnerisch Überschreitungen des Orientierungswerts von bis zu Δ Lr = 2 dB ermittelt.
Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind zum Schutz künftiger Bewohner vor von außen eindringendem Lärm entsprechend der Anforderungen nach DIN 4109 zu dimensionieren.
Folgende Maßnahmen müssen zur Gewährleistung einer ausreichenden Wohn- und Schlafruhe innerhalb der Gebäude ergriffen werden:
- lärmschutzorientierte Grundrissausrichtung: Schaffung von Nebenräumen wie Flure und Bäder, bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Errichtung von geschlossenen Wintergärten;
- Be- und Entlüftung der Räume fensterunabhängig z.B. durch zentrale Lüftungsanlagen bzw. schallgedämmte Außenwanddurchlässe.

9.2 Landwirtschaftliche Emissionen
In Sandizell befinden sich landwirtschaftlich genutzte Hofstellen. Hierbei ist mit erheblicher Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigung auch nachts und an Wochenenden zu rechnen. Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm- , Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, sie von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 sowie an Sonn- und Feiertagen während der Saisonarbeiten der Fall sein.

10. Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen sind zum Ausgleich von geringen Niveau - Unterschieden bis zu maximal +/- 0,80m zulässig.

11. Mauern und Stützmauern
Mauern und Stützmauern sind zum Auffangen des Geländes bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Ausnahmsweise sind im Bereich der TG- Zufahrt Ost Mauern bis zu 2,00 m zulässig. Diese sind weitmöglichst zu begrünen. Als Absturzsicherung sind Geländer zulässig.

12. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Im gekennzeichneten Bereich ist ein Überschwemmungsgebiet bei HQ100 nach § 76 Abs. 3 WHG entsprechend des Gutachtens "Hydraulische Stellungnahme, Bauvorhaben Schloss - Quartier West" vom Büro BCE Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Augsburg vom November 2021 nachrichtlich übernommen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung der Dächer

1.1 Dachform
Es sind bei Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer zulässig.

1.2 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung von Satteldächern beträgt 31° - 38°.

1.3 Dachmaterial
Die zulässigen Dachmaterialien für die Satteldächer sind naturrote, nicht engobierte Biberschwanzziegel oder Dachsteine.

1.4 Firstrichtung
Die Hauptfirstrichtung der Gebäude darf grundsätzlich nur in Gebäudelängsrichtung angeordnet sein.

1.5 Dachfenster
Es sind nur Dachfenster bündig mit der Dachhaut z.B. Lamellen zulässig. Die Gestaltung ist mit der der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

1.6 Photovoltaikanlagen
Anlagen zur solaren Wärme- und Energiegewinnung sind im gleichen Neigungswinkel wie das Dach auszuführen. Aufgeständerte Anlagen sind auszuschließen. Es sollen ausschließlich denkmalverträgliche Module in Dachfarbe oder rahmenlose schwarzmatte Anlagen zur Ausführung kommen.

2. Farbgebung und Materialien

2.1 Fassadenausbildung
Die Außenwände von Gebäuden (Neubau und Bestand) sind als Putzfassaden auszuführen.

2.2 Farbgebung
Für die Entscheidung über die farbige Behandlung der Fassade sind 1-2 m² große Farbmuster, die alle Fassadenteile beinhalten, auf der straßenseitigen Außenwand anzubringen. Ein Material- oder Farbwechsel zwischen Straßenfassade und sichtbaren Seitenwänden ist nicht zulässig.

2.3 Sockelausbildung
Bei der Sockelausbildung sind Rücksprünge und eine farblich abgesetzte Ausbildung nicht zulässig.

Teil C:
Hinweise

1. Gründungsverhältnisse
Es wird auf den Geotechnischen Bericht des Büros INGEOTEC, Schrobenhausen vom 26.4.2019 und 24.01.2020 hingewiesen.

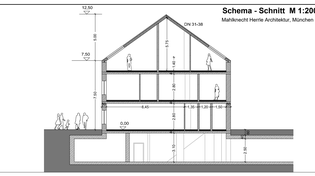
2. Denkmalschutz
Im östlichen Teil des Areals ist ein eingetragenes Bodendenkmal vorhanden und unter D-1-7433 - 0057 gelistet und im westlichen Teil des Areals ist eine Verdachtsfläche vorhanden und mit Bodendenkmälern zu rechnen. Bei allen Baumaßnahmen im Geltungsbereich, sollten Bodeneingriffe notwendig sein, ist eine Erlaubnis nach Art. 7 Bayer. Denkmal_
schutzgesetz (BayDSchG) erforderlich und rechtzeitig über die Stadt Schrobenhausen zu beantragen. Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, unverzüglich bekannt zu machen.

3. Grundwasserschutz, Wasserversorgung und Regenwasserbeseitigung
Im Zuge der Baumaßnahme sind bauzeitliche sowie dauerhafte Eingriffe ins Grundwasser unvermeidlich. Diese sind aus wasserwirtschaftlicher/wasserrechtlicher Sicht zu beurteilen. Es dürfen keine wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Ferner müssen Beeinträchtigungen des denkmalgeschützten Wasserschlosses - insbesondere durch ein teilweises Trockenfallen der sensiblen Eichenpfahlgründung - ausgeschlossen werden. Der bestehende Zulauf in den Schlossgraben muss dauerhaft erhalten und gesichert sein.
Schutz-/Maschwasserbehandlung:
Die geplanten Bauvorhaben sind im Trennsystem (Trennsystem gemäß WHG, Stand 01.03.2010) zu entwässern. Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.
Niederschlagswasser:
Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist gemäß Bekanntmachung im MABL. Nr. 10/1985. S 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden. Es sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach dem Versickerungsgebot grundsätzlich möglichst breitflächig auf dem Grundstück zu 100% zu versickern. Eine Einleitung in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
Sofern die Versickerung über linienförmige (Rigolen) oder punktförmige Versickerung (Sickerschacht) notwendig wird, ist der entsprechende Nachweis durch einen Sachverständigen vorzulegen.
Es gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) vom 1. Januar 2000 mit Änderung vom 1.10.2008 und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 17. Dezember 2008. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich.
Das Niederschlagswasser der Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Merkblatt M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Auf die DWA- Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 sowie auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. deren Änderung vom 01.10.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGVV und TRENOG) dazu, wird hingewiesen.
Drainagen:
Hausdrainagen dürfen nicht an das Mischwasserkanalnetz angeschlossen werden. Anschlüsse von Drainagen an die Regenwasserkanalisation (Trennsystem) sind zulässig.

4. Altlasten
Im Geltungsbereich sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Sollten im Rahmen der Bauaktgkeiten, insbesondere bei den Arbeiten für die Tiefgaragen Altlasten zoe. schädliche Bodenveränderungen auftreten, sollen das Landratsamt Neuburg - Schrobenhausen sowie das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt unverzüglich in Kenntnis gesetzt werden um das weitere Vorgehen abzustimmen und zu vereinbaren. Ein Sachverständiger für den Bereich Bodenschutz sod hinzuzogzogen werden.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von eventuell geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenuntersuchungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.
Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling - Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

5. Vorlage Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrags
Im Rahmen des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

6. Sonstiges
Um eine denkmalgerechte Gestaltung der zukünftigen Gebäude im Umfeld des Schloss Sandizell sicherzustellen sind Genehmigungsfreistellungsverfahren im gesamten Geltungsbereich nach Art 58 BayBO ausgeschlossen.



Schema - Schnitt M 1:200
Mahlknecht Herrle Architektur, München

Verfahrensvermerke

a) Der Stadtrat Schrobenhausen hat in der Sitzung vom 28.05.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans **"Schloss Sandizell"** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.03.2020 hat vom 02.04.2020 bis 15.05.2020 stattgefunden.

c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 15.03.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2021 bis 07.05.2021 beteiligt.

d) Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 15.03.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2021 bis 07.05.2021 öffentlich ausgelegt.

e) Zur erneuten Entwurfsauslegung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 08.02.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.02.2022 bis 28.03.2022 beteiligt.

f) Der erneute Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 08.02.2022 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.02.2022 bis 28.03.2022 öffentlich ausgelegt.

g) Zum ergänzten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 08.02.2022 ergänzt am 06.04.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.05.2022 bis 19.05.2022 erneut verkürzt beteiligt.

f) Der ergänzte Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 08.02.2022 ergänzt am 06.04.2022 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.05.2022 bis 19.05.2022 erneut verkürzt öffentlich ausgelegt.

i) Die Stadt Schrobenhausen hat mit Beschluss des Stadtrats vom xx.xx.2022 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2022 als Satzung beschlossen.

Stadt Schrobenhausen, den .....
Harald Reisner, 1. Bürgermeister
(Siegel)

j) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am xx.xx.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Schrobenhausen, den .....
Harald Reisner, 1. Bürgermeister
(Siegel)

Stadt Schrobenhausen

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen
Gemarkung Sandizell

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 127 "Schloss Sandizell"
überarbeiteter Entwurf nach § 4a, Abs. 3 BauGB

Planfertiger:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitektur GmbH
Parkstraße 15 • 85057 Ingolstadt
Tel.: 0841 96841-0 • Fax: 0841 96841-20
E-Mail: info@weinzierl-lapa.de

in Zusammenarbeit mit Herle + Herle Architekten, Neuburg und Mahlknecht Herrle Architektur, München

WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

Bearbeitet: v. Spiessen, A. Denzinger
Gezeichnet: Simsek, Dolanbay
Semmler, A. Denzinger
Datum: 24.03.2020,15.03.2021, 20.07.2021
30.11.2021, 25.01.2022 , 08.02.2022
ergänzt am 06.04.2022
Plan-Nr: A479_104-01
Datei: L:\A479_8-Plan Sandizell\Plan\02_Bebauungsplan\A479_Bauleitplanung.vwx(Layout: Bebauungsplan)

1. Bürgermeister
Harald Reisner

Schrobenhausen, den .....