

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Baumschutzzone

zu erhaltende Grünstruktur (Biotop Nr. 7233-1102-003)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume (Standorte frei wählbar)

PRÄAMBEL

Sonstige grünordnerische Festsetzungen

auf ein Minimum beschränkt werden.

lich graphisch dargestellt.

10. Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Größe von 3.685 m².

der Grünordnung zu entnehmen.

kunft Eingriffe notwendig werden.

Auffüllungen und Abgrabungen

12.1 Kontingentierung der Geräuschemissionen

Plateaus auszubilden.

Immissionsschutz

nachts:

12.2 Baulicher Schallschutz

eingehalten werden:

Im übrigen Gebiet

Bis zu einem Abstand in Höhe von 36 m

von der Mittelachse der Grünauer Straße

schutz zu begleiten.

Wasserhaushalt

Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens bis 15. April des Jahres abgeschlossen sein, das auf das

Arten und Pflanzqualitäten der nachfolgenden Artenliste zu entnehmen.

8.3 Zur Förderung der ökologischen Durchlässigkeit für Kleintiere wird festgesetzt, dass

8.4 Auf Grundlage der Baumfachlichen Stellungnahmen der BaumKonzepte GmbH & Co. KG vom

Zwischen Baumbestand des Biotops und Abgrabungen im südlichen Bereich des Biotops sind

8.6 Vorab jeder Bautätigkeit ist ein fest verbauter Baumschutzzaun zu erstellen. Die Abgrabungsarbeiten

10.1 Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Bebau-

10.2 Dem Eingriff wird die planinterne "Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft" mit

10.3 Der Baukörper sowie dazugehörende Infrastruktur befinden sich innerhalb der für die Verkehrssiche-

10.4 Um potentiellen Eingriffen in das kartierte Biotop 7233-1102-003 vorzugreifen wird die planinterne

10.5 Dem verbleibenden Eingriff wird eine planexterne Ökokontofläche des Donaumoos-Zweckverbands.

sprechende vertragliche Regelung ist bis zur Erteilung der Baugenehmigung zu treffen.

als Kompensation für den möglicherweise notwendigen Eingriff.

sigen Geräuschemissionen gebietsübergreifend gegliedert.

 $L_{EK,tags} = 57 dB(A)$

 $L_{EK,nachts} = 42 dB(A)$

gendes Zusatzkontingent für Immissionsorte nördlich der Grünauer Straße:

Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten:

tags und nachts $L_{EK,zus} = 10 dB(A)$

keit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Anspruch genommen werden.

mindestens 4,5 m Abstand zu den Baumstämmen einzuhalten. Ab dem Bestandsweg mit den Altpap-

Stamm-Außenkante zu erweitem. Die einzuhaltende Baumschutzzone ist in der Planzeichnung zusätz-

entlang der Kronentraufe bauseitig sind durch fachlich qualifiziertes Personal für den Bereich Wurzel-

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf

ungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 "Industriegebiet Grünauer Stadtwald I" auf Teilbereichen der Fl.Nrn.

4867/19, 4867/9, 4892/2 und 4915, jeweils Gmkg. Neuburg., besteht ein Ausgleichsbedarf in einer

einer Größe von 816 m² zugeordnet. Entsprechende Festsetzungen zur Entwicklung der Fläche sind

rungspflicht maßgeblichen Baumfallgrenze des bestehenden Feldgehölzes (Biotopkartierung Nr. 7233-

1102-003) im Osten der Planung. Bei mangelnder Standsicherheit von Bäumen können daher in Zu-

Ausgleichsfläche "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und

Ökopool: Straß -Moos, Fl.Nr. 31, Gmkg, Moos mit einer Größe von 2.869 m² zugeordnet. Eine ent-

Innerhalb der als Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Gehölzen festgesetzten Flächen sind Aufschüttungen des anstehenden Geländes um bis zu 1,5 Meter

zulässig. Böschungen sind im Neigungsverhältnis 1:1,5 auszubilden. Es sind jeweils möglichst breite

Das ausgewiesene Gewerbegebiet ist nach §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zuläs-

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende

Als emittierende Fläche gilt die Fläche innerhalb der Baugrenze des Gewerbegebietes. Zudem gilt fol-

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in

Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehören-

spruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbar-

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_K je Betrieb ist unter ausschließlicher Berück-

s₀=1m und s=Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} zuzüglich der richtungsab-

hängigen Zusatzkontingente L_{EK, zus} ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente L_{IK} der

einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen

tung Süden und Westen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{IK} des Be-

Innerhalb des Bebauungsplangebietes bzw. in den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten ist

bargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen)

bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immis-

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räu-

me (z.B. Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische

Folgende Schalldämmmaße müssen für Aufenthaltsräume, Büroräume und ähnliches nach DIN 4109

Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten

Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden.

erf. R'_{w,ges} ≥ 36 dB

erf. R'_{w,qes} ≥ 35 dB

forderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden An-

sionsrichtwerte für Gewerbegebiete bzw. Industriegebiete gemäß Nr. 6.1.a und b TA Lärm eingehalten

bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nach-

zulässige Immissionsanteil auf den Wert L_{IK} = Immissionsrichtwert − 15 dB(A) [Relevanzgrenze].

triebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der

Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Nutzungen in Rich-

sichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $\Delta L = 10 \cdot \log (4\pi s^2/s_0^2)$ mit

den Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inan-

Landschaft" mit ökologisch hochwertigen Gehölzen entwickelt. Der 17 Meter breite Grünstreifen dient

peln ist der Abstand der neuen Tiefbaubefestigung bzw. Abgrabung auf mindestens 6,0 m von der

Zaununterkante ein lichter Raum von mindestens 0.10 m freizuhalten.

09.02.2024 sind folgende Festsetzungen zu beachten:

dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

Jahr der Bezugsfertigstellung folgt. Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft

zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Bei der Auswahl der Gehölze sind die

Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten. Hierbei ist sicherzu-

stellen, dass die Ausrichtung der Strahler ausschließlich auf die Produktionsbereiche und umliegende

Infrastruktur erfolgt. Streuwirkungen in umgebende Grünbereiche sind durch Abschirmungen zu ver-

meiden. Die Betriebsdauer und Helligkeit der Leuchtmittel sind so zu steuern, dass die Auswirkungen

Einfriedungen sockellos auszubilden sind. Gemäß Festsetzung ist zwischen Geländeoberfläche und

Die Stadt Neuburg an der Donau erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBI, 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI, I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung die Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 "Industriegebiet Grünauer Stadtwald I" für Teilflächen der Flurnummern 4867/19, 4867/9, 4892/2 und 4915, alle Gemarkung Neuburg, als Satzung.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 07.03.2024 und die auf dieser vermerkte Festsetzungen.

Bestandteile dieser Satzund

Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. Textlichen Festsetzungen

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Räumlicher Geltungsbereich

Die Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 "Industriegebiet Grünauer Stadtwald I" ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsge-

Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

werbes und Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

Die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die in § 9 Abs. 1 BauNVO in Industriegebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

Die nach § 9 Abs. 3 Nm. 1-2 BauNVO in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 80 vom 100 (GRZ 0,80). Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird auf bis zu 0.9 erhöht werden.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von 379,0 über NHN nicht überschreiten. Ausnahmsweise darf die zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens um bis zu 0,7 Metern überschritten werden, wenn dies dem Schutz vor Hochwasserereignissen dient oder die Rückstauebene andernfalls zu unzumutbaren Härten führen würde.

Die Firsthöhen der Gebäude dürfen eine Höhe von 15 Meter, bezogen auf die festgesetzte Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten.

Innerhalb der Fläche, die von den Strecken zwischen den Punkten ABCDA begrenzt wird (Brückenbauwerk), darf die Firsthöhe der Gebäude eine Höhe von 10,5 Metern bezogen auf die festgesetzte Höhe des und der endgültigen Geländeoberkante ist eine lichte Höhe von mindestens 4,5 Meter einzuhalten.

Untergeordnete Bauteile (technische Dachaufbauten, Klimageräte, Lüftungskanäle, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie etc.) dürfen die maximal zulässige Oberkante der Gebäude um bis zu 1,5 m

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt; die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine An-

4.2 Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; die Länge der Gebäude darf bis zu 180 Meter betragen; das Verbinden von Gebäuden in einzelnen Geschosslagen ist zulässig.

Innerhalb der Fläche, die von den Strecken zwischen den Punkten ABCDA begrenzt wird, sind bauliche Anlagen ausschließlich als Brückenbauwerk auszuführen

Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend der jeweils geltenden Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS) der Stadt Neuburg a.d.Donau nachzu-

Die Errichtung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (St) festgesetzten Flä-

Örtliche Bauvorschriften

Für die Gestaltung der Fassaden sind ausschließlich folgende Farbtöne zu verwenden: RAL 7005 (Mausgrau), RAL 7006, Beigegrau, RAL 7009 (Grüngrau), RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7026 (Granitgrau) und RAL 7039 (Quarzgrau). Für Einbauteile und Anbauteile sowie untergeordnete (z. B. Türen, Tore, technische, Anlagen, Vorbauten, Eingänge, etc.) sind auch andere Farbtöne zulässig.

Grünordnung

Innerhalb des Gewerbegebiets ist je angefangener 700 m² mindestens 1 Baum zu pflanzen. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 7 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar. Die Gehölzarten sowie die Pflanzqualität sind der nachfolgenden Artenliste zu entnehmen. Die innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchem gepflanzten Gehölze können diesem Pflanzmaß angerechnet wer-

Die Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als ein 10 m breites Plateau mit einer Höhe von max. 1,5 m anzuschütten. Die Böschungen müssen außerhalb der Ausgleichs-

Auf diesem Plateau sind Bäume der Arten Stiel-Eiche und Hainbuche in Dreieckspflanzung anzupflanzen. Pflanzqualitäten sind der nachfolgenden Artenliste zu entnehmen. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 9 m einzuhalten, deutlich größere Abstände sind zu vermeiden. In dieser Fläche muss der Baumanteil mindestens 75 % betragen.

Innerhalb der "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" mit der Kennzeichnung A sind Sträucher als Dreieckspflanzung anzulegen. Zwischen Sträuchern ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten. Deutlich größere Abstände sowie Lücken sind zu vermeiden um eine dichte Pflanzung einzurichten.

Breite von insgesamt bis zu 12 Metern sind zulässig.

Innerhalb der "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" mit der Kennzeichnung B ist auf Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmindestens 60 % der Fläche eine Dreieckspflanzung mit Bäumen und Sträuchern anzulegen. Zwischen men des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schall-Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 7 m sowie zwischen Sträuchem von mind. 1 m einzuhalten. Deuttechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen lich größere Abstände sowie Lücken sind zu vermeiden um eine dichte Pflanzung einzurichten. Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforde-Unterbrechungen der "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" durch Zufahrten in einer rungen möglich sind. Stellplätze innerhalb der Fläche B sind zu gliedem; es ist mindestens ein Baum je vier Stellplätze anzu-

HINWEISE

Denkmäler

ses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. de die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Einschlägige Vorgaben zu Pflanzungen gemäß DIN 18920 sowie RAS-LP 4 – Richtlinie zur Anlage von Straßen, Teil 1, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen oder die ZTV Baumpflege und Richtlinie für Baumpflege der FLL sind zu beachten. Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" Ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesell-

Eine Bodenauffüllung innerhalb der Baumschutzzone ist nicht möglich. Eine ggf. notwendige Entwässerung sollte zum offenen Wurzelbereich hin über Drainageleitung mit Grabenanschluss erfolgen.

Zum Schutz des Baumbestandes und der künftigen Bebauung sollten die weiten seitlichen Kronenausladungen der Randbäume mit teilweisem Schrägstand fachgerecht um ca. 10 – 15 % eingekürzt und entlastet werden.

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung und

Es ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zur Nachweisung einer entsprechenden Grünplanung zur bestmöglichen Einfügung des Vorhabens in die Umgebung und zur Nachweisung einer mög-

Landwirtschaftliche Belange

Im Plangebiet können Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten, auch an Sonn- und Feiertagen,

Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Wege dürfen durch die geplante Änderung nicht beeinträchtigt werden. Es muss weiterhin gewährleistet sein, dass die Landwirte weiterhin auch mit breiten Arbeitsmaschinen ungehindert auf Ihre Flächen gelangen können und dass die Bewirtschaftung – sofern erntebedingt er-

Artenliste

Es wird die Verwendung der Artenliste empfohlen.

Acer campestre Feld-Ahorn

Eingriffliger Weißdorn Traubenkirsche Echte Eberesche Stiel-Eiche Quercus robur

Hartriegel Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa Schlehe Rosa canina Hundsrose Sambucus nigra Holunder Wolliger Schneeball Vibumum lantana Vibumum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Eine Anfahrbarkeit des Grabens entlang der östlichen Grenze des Plangebietes muss 24h/Tag möglich sein: eine Durchfahrtshöhe von 4.50 Metern ist zu gewährleisten.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistel-

Bei der Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser sind die aktuell geltenden Regelwerke (insbesondere DWA A 102, DWA A 138 und DWA M 153) zu beachten.

Hauswasserdrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

Die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen verwendeten Höhenangaben in Metern über NHN basieren auf dem Höhenbezugssystem DHHN2016.

Nutzung des Weges auf Flurnummer 4915/1

Die bestehende Baustellenzufahrt auf Flurnummer 4915/1 kann bis zum Abschluss der Baumaßnahme genutzt werden. Ein weiterer Ausbau ist nicht gestattet und nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Bereich wieder in den ursprünglichen Zustand zurück zu bauen.

Gewerbegeräusche

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} zuzüglich der richtungsabhängigen Zusatzkontingente L_{EK,zus} durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte nach Süden und Westen zu

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht stören-

den, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt. Zufahrtsmöglichkeiten

Zufahrtsmöglichkeiten bestehen von der Grünauer Straße in dem zeichnerisch markierten Bereich. Darüberhinaus befindet sich auf dem angrenzenden Grundstück mit der Fl.Nr. 4867/66 eine genehmigte Stellplatzanlage für PKW. Die auf dem Fl.Nr. 4867/66 verlaufende Zufahrt dieser Stellplatzanlage 6) Die Stadt Neuburg a.d.Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom die Bebauungsplanänschließt unmittelbar an das Plangebiet an und könnte auch für Zufahrten in das Plangebiet genutzt

Straßenbegrenzungslinie Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den im Plan a-b gekennzeichneten

Punkten zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Altlastenverdachtsflächen

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen

Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Be-

Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

reich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.

Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungs-gemäß zu entsorgen. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies, usw.) verwen-

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 der Ersatzbaustoffverordnung in der jeweils aktuellen Fassung zwingend zu beachten.

Vorschriften und Normen

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Nomen, Richtlinien, Regelwerke, etc., sind im Stadtbauamt Neuburg, Sachgebiet Bauleitplanung, Verwaltungsgebäude "Harmonie", Amalienstraße A 54, 86633 Neuburg an der Donau, 1. Stock, Zimmer Nr. 1.03, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Stadtrat der Stadt Neuburg a.d.Donau hat in der Sitzung vom 20.06.2023 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 "Industriegebiet Grünauer Stadtwald I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **27.03.2024** ortsüblich bekanntgemacht.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4

Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 "Industriegebiet Grünauer

4) Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 "Industriegebiet Grünauer Stadtwald I" in der

Stadtwald I" in der Fassung vom 07.03.2024 hat in der Zeit vom 28.03.2024 bis 26.04.2024 stattgefun-

Fassung vom 09.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4

5) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 "Industriegebiet Grünauer Stadtwald I" in der Fas-

sung vom 09.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2024

derung Nr. 1 - 42.3 "Industriegebiet Grünauer Stadtwald I" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 "Industriegebiet Grünauer Stadtwald I" in der Fassung vom **07.03.2024** hat in der Zeit vom **28.03.2024** bis **26.04.2024** stattgefunden.

Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2024 bis 05.07.2024 beteiligt.

Neuburg a.d.Donau, den

(Oberbürgermeister Dr. Gmehling)

Neuburg a.d.Donau, den

(Oberbürgermeister Dr. Gmehling)

Neuburg a.d.Donau, den

8) Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 "Industriegebiet Grünauer Stadt-

wald I" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der

Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde

zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der

Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie

Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

bis **05.07.2024** öffentlich ausgelegt.

vom als Satzung beschlossen.

(Oberbürgermeister Dr. Gmehling)



Stadt Neuburg an der Donau Karlsplatz A 12 86633 Neuburg an der Donau

Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 "Industriegebiet Grünauer Stadtwald I mit integriertem Grünordnungsplan

letzte Änderung: Datum der Planfassung: 09.05.2024 09.05.2024 TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Brahm, Fleischhauer, Markert, Merdes Matthias Fleischhauer Nicola Berchtenbreiter Unterschrift des Planers:

Pillenreuther Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 info@tb-markert.de USt-IdNr. DE315889497 https://www.tb-markert.de

Stadtplaner · Landschaftsarchitekte

Entwur

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnis-Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehör-Grünordnerische Hinweise

Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden. Ausreichend breite, durchwurzelbare Standräume sind bei der Pflanzung der Gehölze zu beachten.

Auf Grundlage der Baumfachlichen Stellungnahmen der BaumKonzepte GmbH & Co. KG vom 09.02.2024 sind folgende Hinweise zu beachten:

schaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

- Es gelten die neuen "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" R SBB 2023 (ersetzt).

Die Verkehrssicherheit ist vom Grundstückseigentümer durch Pflegemaßnahmen herzustellen. da der Bestandsweg regelmäßig genutzt wird.

Vergeudung geschützt werden.

lichst geringen Flächenversiegelung und größtmöglichem Erhalt von Wasserdurchlässigkeit sowohl bei der Stadt Neuburg als auch bei der Unteren Naturschutzbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Bei Pflanzmaßnahmen sind die Grenzabstände nach § 48 AGBGB einzuhalten

Wochenenden sowie während der Nachtstunden.

forderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich ist.

Baumarten, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mDB, Stammumfang 14 - 16 cm

Zweigriffliger Weißdorn Crataegus laevigata Crataegus monogyna Prunus padus Sorbus aucuparia

Straucharten, Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Größe: 60-100 cm Berberis vulgaris Berberitze

Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Europäisches Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum

Wasserhaushalt

Schmutzwasser ist in den Kanal in der Grünauer Straße einzuleiten Das Planungsgebiet befindet sich im Hochwasserrisikogebiet (HQ_{EXTREM} der Donau). Es sind hohe Grundwasserstände anzutreffen. Gemäß § 78 c WHG sind neue Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Mit der festgelegten Oberkante des fertigen Fußbodens in einer Höhe von 379,00 m über NHN befindet sich das Gebäude nach Rücksprache mit dem städtischen Tiefbauamt außerhalb des Gefahrenbe-

lungsverordnung (NWFreiV) und technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Höhenangaben