



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 1-30 "Franz-Boecker-Straße" vom 25.02.1998 M 1 : 1.000



Bebauungsplanänderung Nr. 1-30.1 "Franz-Boecker-Straße" M 1 : 1.000

Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung Nr. 1-30.1

„Franz-Boecker-Straße“

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und § 13a BauGB vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. 2012 S. 366), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007, S. 88 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2012, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), folgende Satzung:

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
- 1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- 1.3 Geltungsbereich des Anschlussbebauungsplanes
- 1.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Art der Baulichen Nutzung

- 2.1 Im Gesamten Geltungsbereich gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO (Fassung in der Bekanntmachung vom 18.04.1994) und die Festsetzungen der BayBO bezüglich des Brandschutzes
- 2.2 Gewerbegebiet Grundflächenzahl (GRZ): 0,8; Baumasenzahl (BMZ): 3,0; Firsthöhe (FH): max. 9,00 m
- 2.3 Mischgebiet 1 (MI 1) Grundflächenzahl (GRZ): 0,6; Anzahl der Vollgeschosse: max. II; Firsthöhe (FH) für Pult-, Satteldächer: max. 10,60 m; für Flachdächer: max. 9,00 m
- 2.4 Mischgebiet 2 (MI 2) Grundflächenzahl (GRZ): 0,6; Anzahl der Vollgeschosse: max. III; Firsthöhe (FH) für Pult-, Satteldächer: max. 12,50 m; für Flachdächer: max. 9,50 m

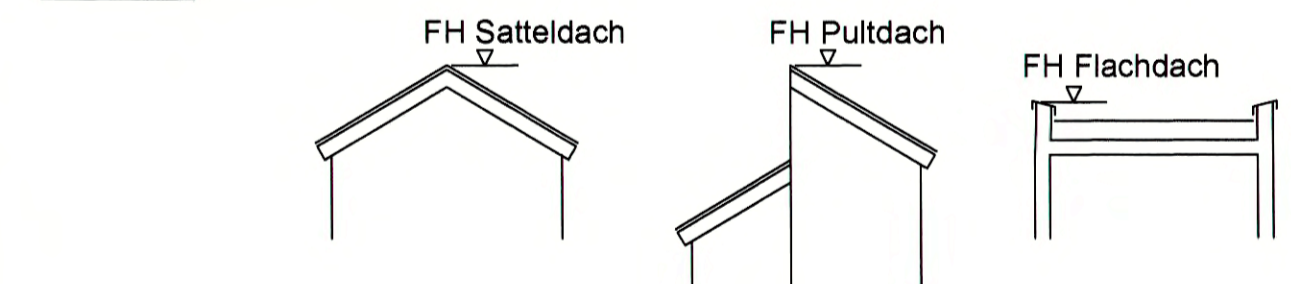
3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sind Höchstgrenzen. Die GRZ beinhaltet bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Überschreitungen nach § 19 Abs.4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig.

Für Flächen, die in versickerungsfähiger Ausführung hergestellt werden, können bei der Berechnung der GRZ folgende Minderungen anerkannt werden:

Schotterrasen:	Fläche x 0,2
Rasengrünelemente:	0,3
wassergebundene Decke:	0,5
Pflaster m. breiten Rasenfugen:	0,7

- 3.2 Baumasenzahl
- 3.3 Firsthöhe (wird ab Oberkante der Erschließungsstraße gemessen)



- 3.4 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- 3.5 Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,50 m (Oberkante Gelände bis Rohoberkante Kellerdecke)

4. Bauweise, -linien, -grenzen

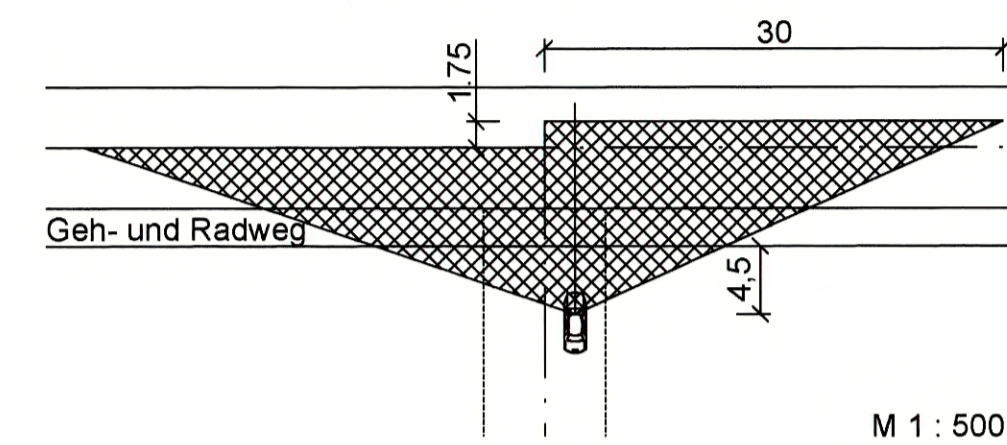
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Offene Bauweise

5. Dächer

- 5.1 Die Dachneigung (DN) wird auf 0 – 25° festgesetzt
- 5.2 Es sind Pult-, Sattel- und Flachdächer zulässig (PD, SD, FD)

6. Verkehrs- und Erschließungsflächen

- 6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit beidseitigem Gehweg und öffentlichem Stellplatzstreifen
- 6.2 Die zu errichtende Anzahl der Kfz- und Fahrradstellplätze richtet sich nach der jeweiligen gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Neuburg an der Donau.
- 6.3 Die die Grünstreifen durchbrechenden Ein- und Ausfahrten werden in Mischgebieten auf 25 % der gesamten Straßenfrontlänge eines Grundstückes und bei Gewerbegebieten auf 15 % der gesamten Straßenfrontlänge eines Grundstückes begrenzt.
- 6.4 Straßenbegrenzungslinie
- 6.5 Fahrbahnbegrenzungslinie zum Gehweg
- 6.6 Die Breite einer Einfahrt darf 10 m nicht überschreiten
- 6.7 Sichtdreieck in den Grundstückszufahrten sowie an den Straßeneinmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die erforderlichen Sichtdreiecke (siehe Planzeichnung) einzuhalten. In diesen Bereichen dürfen dichtere Vegetation, Einfriedungen jeder Art, Werbeanlagen und jegliche sich behindernde Gegenstände eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Baumkronen dürfen erst in einer Höhe von 4,00 m ab Gehsteigoberkante ansetzen. Sichtdreiecke in den Grundstückszufahrten:



7. Einfriedungen

- 7.1 Bei wohngenutzten (Teil-) Flächen gilt: Die Höhe der Einfriedungen darf 2,00 m ab Gehsteigoberkante nicht überschreiten.

8. Erschließung

- 8.1 Die Ver- und Entsorgung der Bebauung erfolgt neben der Berücksichtigung des § 12 (Grundwasserschutz) über die öffentlichen Kanal-, Wasser- und Stromnetze.

9. Dingl. ges. Dienstbarkeiten

- GFR 8.1 Geh- und Fahrrecht
- GFLR 8.2 Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht

10. Werbeanlagen

- 10.1 Sämtliche Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen und nicht in das Lichtraumprofil der Straße ragen.
- 10.2 Für Werbeanlagen gilt die aktuelle Werbeanlagenverordnung der Stadt Neuburg an der Donau.

11. Grundwasserschutz

- 11.1 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in versickerungsfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengrünelemente, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen (Minderungen für die GRZ-Berechnung siehe § 2 Nr. 5). Betonierte oder asphaltierte Flächen sind nur auf stark befahrenen Abschnitten gewerblich genutzter Flächen oder auf Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist, zulässig.
- 11.2 Das von Dach- und Hofflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Stadt Neuburg auf dem Grundstück zu versickern, zurückzuhalten und/oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

12. Grünordnung

- 12.1 Private Grünflächen mit Auflagen für Baum- und Strauchpflanzung
- 12.2 Die Anlage der Grünflächen und die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume und Sträucher gehen aus der Planzeichnung hervor.
- 12.3 Zwischen den Gewerbegrundstücken sind mindestens 3 m breite Grünstreifen auf jeder Grundstücksseite gemäß 4) anzulegen.
- 12.4 Entlang den Erschließungsstraßen ist eine alleartige Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen (siehe Pflandarstellung und Artenauswahlliste Kategorie 1) durchzuführen, die die bereits bestehenden Linden und die Birkengruppen mit einbezieht. Die dazugehörigen Grünstreifen sind mit Sträuchern der Artenauswahlliste zu versehen.
- 12.5 Alle anderen Grünstreifen sind mit dichter Baum- und Strauchbepflanzung (siehe Artenauswahlliste: Bäume Kategorie 1, 2 und Sträucher) zu versehen.
- 12.6 Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht mit Gebäuden überbauter Grundstücksfläche außerhalb der randlichen Grünstreifen ist hier ein standortheimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlliste Kategorie 1) zu pflanzen. Zusätzlich ist ein ebensolcher Baum je 10 Stellplätze außerhalb der randlichen Grünstreifen im Grundstück zu pflanzen.
- 12.7 Die Pflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten.
- 12.8 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen, die Bodenbefestigung und die Behandlung des Oberflächenwassers darzustellen sind.

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 13.1 Einzelbäume erhalten (LI = Linden, BI = Birken, WE = Weiden)
- 13.2 Hecken und Sträucher erhalten
- 13.3 Alleebäume anpflanzen

14. Flächen für Versorgungsanlagen

- 14.1 Elektrizität

15. Lärmschutz

15.1 Gewerbebetrieb:

Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundstücksfläche folgende festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (LWA\*) nicht überschreiten:

LWA* in dB(A)/qm	GE 1	GE 2
tags (6.00 - 22.00 Uhr)	57	60
nachts (22.00 - 6.00 Uhr)	42	48

Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

Die im Plan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegebenheiten (z.B. Lärmreduzierung durch Abschirmung) eine freie Schallausbreitung behindert wird. Die Behinderung der freien Schallausbreitung muss die Erhöhung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel mindestens ausgleichen. Maßgeblich sind die im Osten und Westen des Plangebietes gelegenen bestehenden Wohngebäude und die zulässigen Wohngebäude im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schwalbanger Nord“.

- 15.2 Fluglärm: Aufgrund der Lage in der Lärmschutzzone Ci/Ca des Flugplatzes Neuburg/ Zell sind bei der Gebäudeplanung die Schallschutzanforderungen des Fluglärmgesetzes zu berücksichtigen:

- in der Zone Ci müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschallschützmaß von mind. 40 dB aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.
- in der Zone Ca müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschallschützmaß von mind. 35 dB aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

- 15.3 Nord- u. Südseite der Bebauung Schallschutzfenster gemäß Fluglärmzone 2

16. Umweltschutz

- 16.1 Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) sind zu beachten und betroffene Betriebe mit emissionsmindernden Anlagen auszustatten. Diese Anlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten bzw. nachzurüsten.
- 16.2 Der Stadt Neuburg an der Donau und der zuständigen Feuerwehr ist eine Liste der auf den Gewerbeflächen gelagerten oder beim Produktionsprozess verwendeten oder entstehenden umweltgefährdenden Stoffe auszuhändigen und ständig zu aktualisieren.

17. Vergnügungstätten

- 17.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vergnügungstätten ausgeschlossen.

18. Abweichungen

- 18.1 Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach § 31 BauGB und Art. 63 BayBO von der Stadt Neuburg a.d. Donau zugelassen werden.

19. Sonstige Festsetzungen

- 19.1 Umgrenzung der Flächen für Immissionschutzmaßnahmen
- 19.2 Grenze zwischen den Lärmschutzbereichen Ca und Ci

20. Sonstige Planzeichen

- 20.1 bestehendes Wohngebäude / Nebengebäude
- 20.2 Flurstücksgrenzen
- 20.3 Flurstücknummer
- 20.4 Bemaßung

B. Hinweise:

- 1. Da auf den Grundstücken Fl.Nr. 2711/43, 2711/237 und 2711/51 mit Bodendenkmälern gerechnet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten das Landesamt für Denkmalpflege hinzuzuziehen (Art. 7 DSchG).
- 2. Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg/ Zell ist die Beschränkung der Bauhöhen nach § 12 (3) Ziff. 1a LuftVG bzw. die Höhe von Kränen nach § 15 (1) Satz 1 LuftVG zu beachten. Bau- / Kranhöhen unter 25,0 m sind ohne, über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigbar.

ARTENAUSWAHLLISTE

für die zu verwendenden Pflanzen:

- 1) Bäume: 3 x verpfl., STU 16/18 cm
- 2) Sträucher: 2 x verpfl., 60 - 100 cm

Kategorie 1:

Feldahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus sanguinea
Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Corylus avellana
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Walhaseel	Corylus avellana
Schwarzerie	Alnus glutinosa	Weißdorn	Crataegus monogyna
Hängebirke	Betula pendula	Pfaffenlütchen	Euonymus europaeus
Hainbuche	Carpinus betulus	Sandorn	Hippophae rhamnoides
Rotbuche	Fagus sylvatica	Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Waldnusbaum	Juglans regia	Schlehe	Prunus spinosa
Vogelkirsche	Prunus avium	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sieleiche	Quercus robur	Wildrosen-Sorten	Rosa rubrifolia, etc.
Winterlinde	Tilia cordata	Brombeere	Rubus fruticosus
Feldulme	Ulmus campestris	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Volliger Schneeball	Viburnum lantana
		Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Kategorie 2:

Wildapfel	Malus silvestris
Traubenkirsche	Prunus padus
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Korbweide	Salix viminalis
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbäume: Hochstämme, regionaltypische Sorten

C. Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Großen Kreisstadt Neuburg a.d. Donau in Kraft.

Neuburg a.d. Donau, 18.07.2013  
Stadt Neuburg a.d. Donau

Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-30 „Franz-Boecker-Straße“ im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB:

- 1) Änderungsbeschluss: am... 20.02.2013... Nr. .... 24/2013
- 1a) Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB im Amtsblatt: vom... 20.03.2013... Nr. .... 12
- 2) Anhörung für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 BauGB: vom... 21.03.2013... bis... 05.04.2013
- 2a) Bekanntmachung im Amtsblatt: vom... 20.03.2013... Nr. .... 12
- 3) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: vom... 16.05.2013... bis... 18.06.2013
- 3a) Bekanntmachung im Amtsblatt: am... 08.05.2013... Nr. .... 18
- 4) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB: am... 17.07.2013... Nr. .... 18/2013
- 5) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB: vom... 30.07.2013... Nr. .... 28

Die Bebauungsplanänderung ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4, § 214 Abs. 2a BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

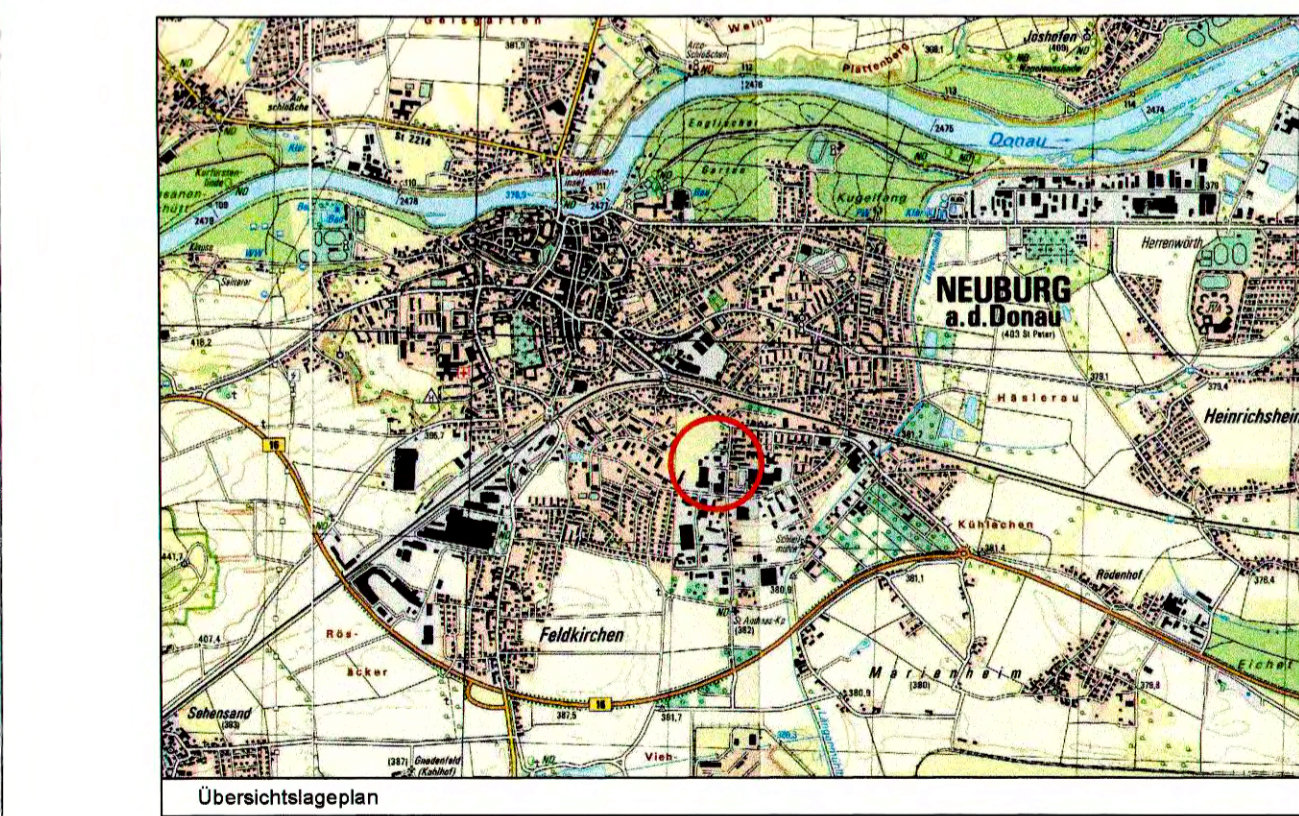
Neuburg an der Donau, 18.07.2013

Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungsplanänderung Nr. 1-30.1 "Franz-Boecker-Straße"



Originalmaßstab: 1 : 1.000  
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte (Stand Januar 2012)

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	02/2013 Dießner
Gezeichnet:	02/2013 Friedl
Geprüft:	02/2013 Dießner; 04/2013 Dießner
Geändert:	04/2013 Schießler