



### Bebauungsplan "Franz-Boecker-Straße"

M 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 1 - 30  
"Franz-Boecker-Str."

#### A. Festsetzungen:

- Grenzen**
  - 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
  - 1.2 Geltungsbereichsgrenze des Anschlussbebauungsplans
  - 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Gewerbegebiet reduziert (siehe Satzung § 14)
  - 2.2 Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 3.2 Baumassenzahl (BMZ)
  - 3.3 Firsthöhe (über der Oberkante der Erschließungsstraße)
  - 3.4 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

#### 4. Bauweise, -linien, -grenzen

- 4.1 Baugrenze
- 4.2 offene Bauweise

#### 5. Dächer

- 5.1 Dachneigung
- 5.2 Satteldach
- 5.3 Pultdach
- 5.4 Flachdach

#### 6. Verkehrs- und Erschließungsflächen

- 6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit beidseitigem Bürgersteig und öffentlichem Stellplatzstreifen (St)
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie
- 6.3 Fahrbahnbegrenzungslinie zum Bürgersteig
- 6.4 Einfahrt
- 6.5 Sichtdreieck

#### 7. Dingl. ges. Dienstbarkeiten

- 7.1 Geh- und Fahrrecht
- 7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

#### 8. Grünflächen

- 8.1 Private Grünflächen mit Aufzügen für Baum- und Strauchpflanzung

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

- 9.1 Einzelbäume
- 9.2 Hecken und Sträucher

#### 10. Flächen für Versorgungsanlagen

- 10.1 Elektrizität

#### 11. Sonstige Festsetzungen

- 11.1 Umgrenzung der Flächen für Immissionsschutzmaßnahmen
- 11.2 Grenze zwischen den Lärmschutzbereichen C<sub>1</sub> und C<sub>2</sub>

#### 12. Sonstige Klärzeichen

- 12.1 bestehendes Wohngebäude / Nebengebäude
- 12.2 Flurstücksgrenze
- 12.3 Flurstücksnummer
- 12.4 Bemessung

#### HINWEISE:

- Da auf den Grundstücken Fl.Nr. 2711/43, 2711/237 und 2711/51 mit **Bodenkennern** gerechnet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten das Landesamt für Denkmalpflege hinzuzuziehen (Art. 7 DSchG).
- 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.

#### Planungrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Neuburg a.d. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 01.09.1994 (GVBl. Nr. 18/94, S. 609), Art. 99 Bayer. Bauordnung (BayBO), i.d.F. der Bek. v. 18.04.1994 (GVBl. I S. 251), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmaßes (PlanV 80) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 folgende, mit Schreiben der Größen Kreisstadt Neuburg a.d. Donau vom ...29.10.97... der Regierung von Oberbayern zur Anzeige vorgelegt

#### Satzung

über den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1 - 30

"Franz-Boecker-Straße"

#### § 1 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus zwei Teilen, die durch eine Straße getrennt sind und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom ...29.07.97... die Bestandteil dieser Satzung ist.

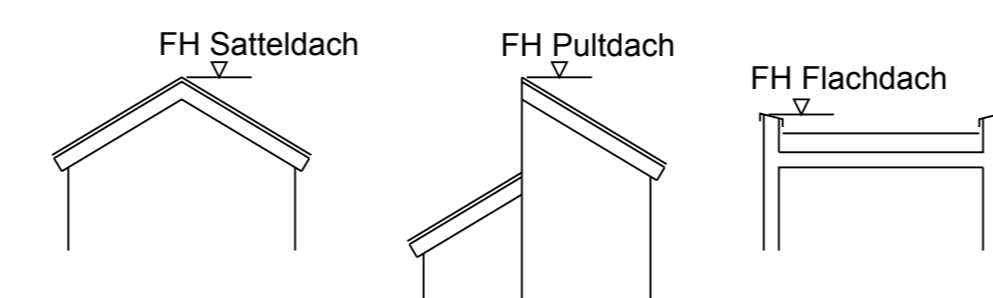
#### § 2 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Im gesamten Geltungsbereich gelten die **Abstandslinien** gem. Art. 6 und 7 BayBO (Fassung in der Bekanntmachung vom 18.04.1994) und die Festsetzungen der BayBO bezüglich des Brandschutzes.

In den **Mischgebieten (MI)** gelten folgende Festsetzungen:

- Grundflächenzahl (GRZ): **0,6**
  - Anzahl der Vollgeschosse: **max. 10, 50 m**
  - Firsthöhe (FH) für Pult-, Satteldächer: **max. 9,00 m**
- In den **Gewerbegebieten (GE)** gelten folgende Festsetzungen:
- Grundflächenzahl (GRZ): **0,8**
  - Baumassenzahl (BMZ): **3,0**
  - Firsthöhe (FH): **max. 9,00 m**

Die Firsthöhe wird jeweils ab Oberkante der Erschließungsstraße gemessen.



- 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:

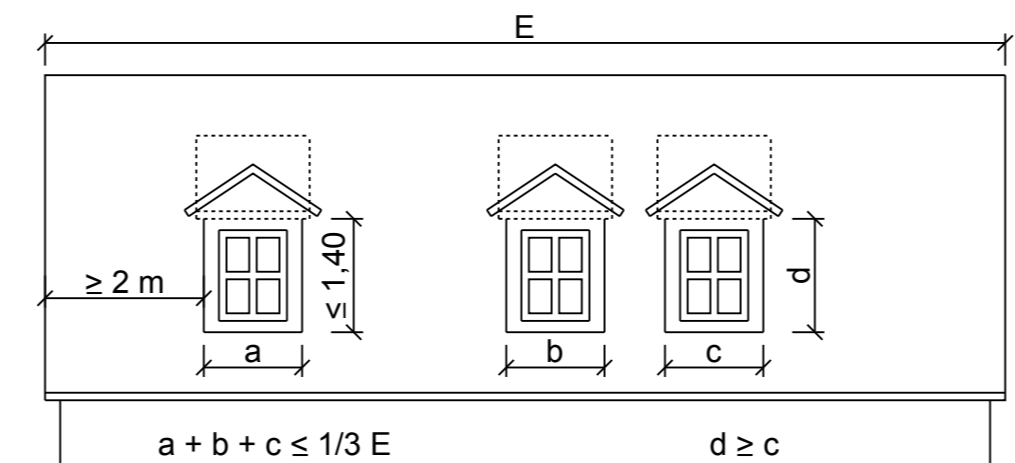
Schotterterrassen:	Fläche x 0,2
Rasengittersteine:	0,3
wassergebundene Decke:	0,5
Pflaster m. breiten Rasengriffen:	0,7

#### § 3 Dächer:

- In den **Gewerbegebieten sind Pult-, Sattel- und Flachdächer** zulässig.
- In den **Mischgebieten sind Pult- und Satteldächer** zulässig. Flachdächer können ausnahmsweise für gewerblich genutzte Gebäude zugelassen werden. Die Dachneigung wird auf 10° - 45° festgesetzt.
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Dachneigungen sind mit roten Dachsteinen (z.B. Ziegel, Beton), Blech oder Glas vorzunehmen.

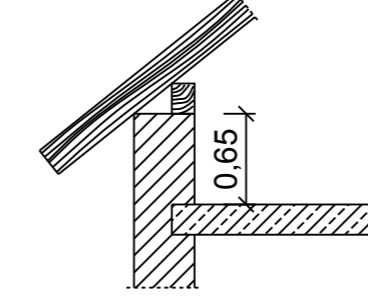
#### Dachaufbauten:

- Dachaufbauten sind als Giebel- oder Schieppgauben und erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- Die Länge der Gauben darf 1/3 der gesamten Firstlänge nicht überschreiten.
- Der Originabstand bis zur ersten Gaube muss mindestens 2 m betragen.
- Die Stichohe der Gauben darf 1,40 m nicht überschreiten. Es ist ein stehendes Format zu wählen.
- Sämtliche Gauben des Gebäudes haben eine einheitliche Form, Größe und einheitliche Abstände aufzuweisen (max. 2 versch. Abstände u. Gaubenbreiten).
- Neben Gaubenaufbauten sind pro Dachseite nur max. 2 zusätzliche liegende Dachfenster zulässig, die in der Größe jeweils nicht größer als eine Gaubenfensterfront sein dürfen.



- Dacheinschnitte** sind unzulässig.

Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein maximales Kniestock von 0,65 m, bei zweigeschossigen von 0,50 m zulässig (siehe Abbildung).



#### § 5 Sockelhöhe:

Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,50 m (Oberkante Gelände bis Rohoberkante Kellerdecke).

#### § 6 Fassadengestaltung:

Bei Fassadenlängen von mehr als 20 m ist das Gebäude (spätestens alle 20 m) durch Gebäudevor- oder -rücksprünge, Begrünung, durchgehende Fensterbänder oder ähnliche Unterbrechungen optisch zu gliedern.

#### § 7 Stellplätze und Zufahrten:

- Die zu errichtende Anzahl der Kfz- und Fahrradstellplätze richtet sich nach der jeweiligen **Stellplatzsatzung** der Stadt Neuburg an der Donau.
  - Die die Grünstreifen durchbrechenden Ein- und Ausfahrten werden in **Mischgebieten** auf 25 % der gesamten Straßenfrontlänge eines Grundstückes und bei **Gewerbegebieten** auf 15 % ... be...
- Die Breite einer Zufahrt darf 10 m nicht überschreiten.

#### § 8 Einfriedungen:

- Bei **gewerblich genutzten (Teil-) Flächen** gilt:  
Elwäige Einfriedungen sind auf der Grenze des Grüngürtels zu der Betriebsfläche zu errichten. Sie dürfen den Grüngürtel zur Straße hin nicht umschließen. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,80 m ab Gehwegoberkante nicht überschreiten. Einfriedungen von Freiverkaufs- und Ausstellungsflächen dürfen ausnahmsweise eine Höhe von 3,50 m aufweisen. Als Material für die Einfriedungen ist hier Maschendraht zulässig. Für Einfriedungen unter 1,00 m können auch Holzäune und Hecken wie unter Punkt 2 verwendet werden.

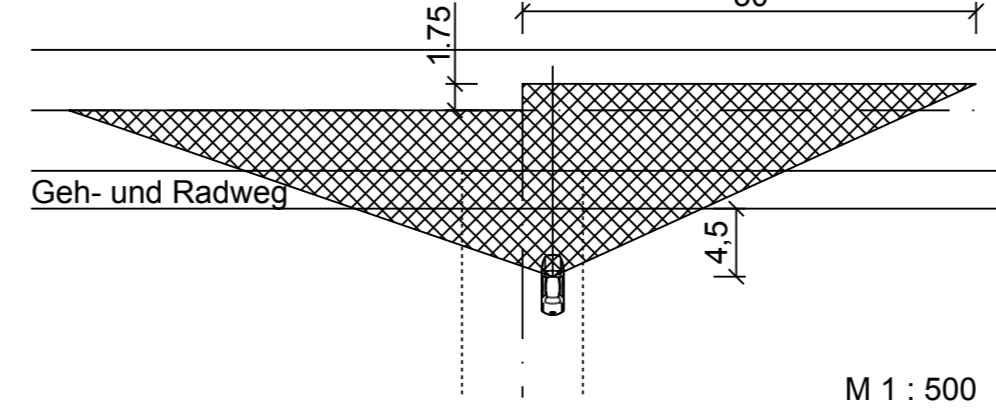
Bei **wohngenutzten (Teil-) Flächen** gilt:

- Die Höhe der Einfriedungen (außer bei ungeschrittenen Hecken) darf 1,00 m ab Gehwegoberkante nicht überschreiten. Als Einfriedungen sind Mauern, Holzäune mit Senkrechtlattung und Zwischenräumen, Hecken (geschritten oder ungeschritten) aus einheimischen Laubbäumen, Maschendrahtäune und ähnliche stark durchbrochene Einfriedungen zulässig.
- Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- Durchgehende Betonsockel sind aus ökologischen Gründen untersagt. Es dürfen nur punktuelle Betonfundamente verwendet werden. Die höchstzulässige Fundamenttiefe beträgt 0,20 m.

#### § 9 Sichtdreiecke:

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 behindernde Gegenstände eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Baumkronen dürfen erst in einer Höhe von 4,00 m ab Gehwegoberkante ansetzen.

Sichtdreiecke in den Grundstückszufahrten:



#### § 10 Erschließung:

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

#### § 11 Werbeanlagen:

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

#### § 12 Grundwasserschutz:

- Sämtliche Bodenbefestigungen sind in **versickerungsfähiger Ausführung** (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasengriffen, 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.
- Das von Dach- und Hofflächen anfallende, unverschnitzte Regenwasser ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Stadt Neuburg auf dem Grundstück zu versickern, zurückzuführen und/oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

#### § 13 Grünordnung:

- Die Anlage der Grünflächen und die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume und Sträucher gehen aus der Planzeichnung hervor.
- Zwischen den Gewerbegrundstücken** sind mindestens 3 m breite Grünstreifen auf jeder Grundstückseite gemäß 4) anzulegen.
- Entlang den Erschließungsstraßen ist eine **alleseitige Bepflanzung** mit standortheimischen Bäumen (siehe Pflanzdarstellung 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.
- Alle anderen Grünstreifen sind mit **dichter Baum- und Strauchpflanzung** (siehe Artenauswahlliste Kategorie 1, 2 und 3) zu versehen.
- Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht mit Gebäuden überbauter Grundstücksfläche außerhalb der randlichen Grünflächen sind in **standortheimischer Laubbäume** (siehe Artenauswahlliste Kategorie 1) zu pflanzen. Zusätzlich ist ein **einseitiger Baum** je 10 Stellplätze außerhalb der randlichen Grünstreifen im Grundstück zu pflanzen.
- Die Pflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten.
- Dem Bauantrag ist ein **Freiflächenbepflanzungsplan** beizufügen, in dem die Umsetzung der gründerischen Festsetzungen, die Bodenbefestigung und die Behandlung des Oberflächenwassers darzustellen sind.

#### § 14 Lärmschutz:

##### 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	GE 3
tags (6.00 - 22.00 Uhr)	57	60	58
nachts (22.00 - 6.00 Uhr)	42	48	41

Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren unauferfordert nachzuweisen.

Die im Plan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegenmaßnahmen (z.B. Lärmreduzierung durch Abschirmung) eine freie Schalleistungsbehinderung vorliegt. Die Behinderung der freien Schalleistungsbehinderung 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 rechtsverpflichtenden Bebauungsplanes "Schwabanger Nord".

##### 2) Fluglärm:

Aufgrund der Lage in der **Lärmschutzzone C1/Ca** des Flugplatzes Neuburg/Zell sind bei der Gebäudeplanung die Schallschutzanforderungen des Fluglärmschutzgesetzes zu berücksichtigen:

- in der Zone **C1** müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalllamm-Maß 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 Gesamtschalllamm-Maß von **mind. 35 dB** aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

#### § 15 Umweltschutz:

- Das Bundesimmissionschutzgesetz (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.
- Der Stadt Neuburg an der Donau und der zuständigen Feuerwehr ist eine Liste der auf den Gewerbeflächen gelegenen oder beim Produktionsprozess verwendeten oder entstehenden umweltgefährdenden Stoffe auszuhändigen und ständig zu aktualisieren.

#### § 16 Vermeidungsstellen:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Betrieb von Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnbevölkerung ausgeschlossen.

#### § 17 Abwägungen:

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach § 31 BauGB und Art. 77 BayBO von der Stadt Neuburg a.d. Donau zugelassen werden.

#### § 18 Inkrafttreten:

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

#### VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufstellungsbeschluss: am ...21.11.1995... Nr. ....112/1995....
- Bekanntmachung: am ...06.12.1995... Nr. ....43....
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB: vom ...17.10.1996... bis ...19.11.1996....
- Bekanntmachung: am ...16.10.1996... Nr. ....43....
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: vom ...14.08.1997... bis ...16.09.1997....
- Bekanntmachung: am ...06.08.1997... Nr. ....28....
- Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB: am ...21.10.1997... Nr. ....132/1997....
- Vorlage zur Anzeige bei der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom ...29.10.1997....
- Nichtgemäßmachung der Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB im Anzeigeverfahren durch die Regierung von Oberbayern: Bescheid vom ...15.12.1997... Az.: 2202-4622-ND-12-3(97)....
- Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB: am ...25.02.1998... Nr. ....8....

Neuburg an der Donau, ...18.02.1998...  
Stadt Neuburg an der Donau

Siegel

H u n i a r  
Oberbürgermeister

- Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom ...15.12.1997... Az.: 2202-4622-ND-12-3(97).... erklärt, dass eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht wird.

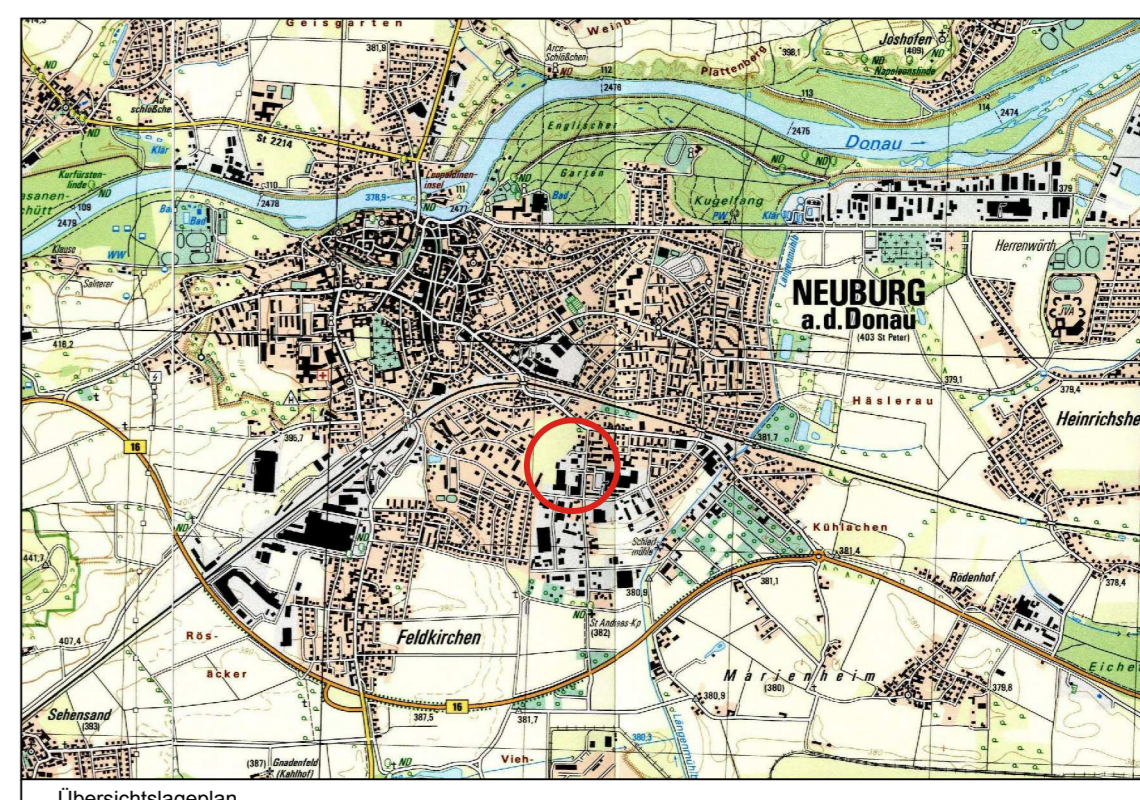
München, ...23.03.1998...  
Siegel

gez.  
Klaus-Peter Schmitt  
Abteilungsleiter

Nr.	Änderung in ...	RV seit:
1-30		25.02.1998

### Stadt Neuburg an der Donau

### Bebauungsplan Nr. 1-30 "Franz-Boecker-Straße"



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

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	
Gezeichnet:	
Geprüft:	
Gabstempelt:	
Digital eingescannt:	06/2006 Schelller
Geprüft:	06/2012 Friedl