

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-73 "Bahnhof West - Teil A" M = 1:1000

Bebauungsplan Nr. 1-73
"Bahnhof West - Teil A"
 Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Große Kreisstadt Neuburg a. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007, S. 588 ff.), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. Nr. 13, S. 823 ff.), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), folgende

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans

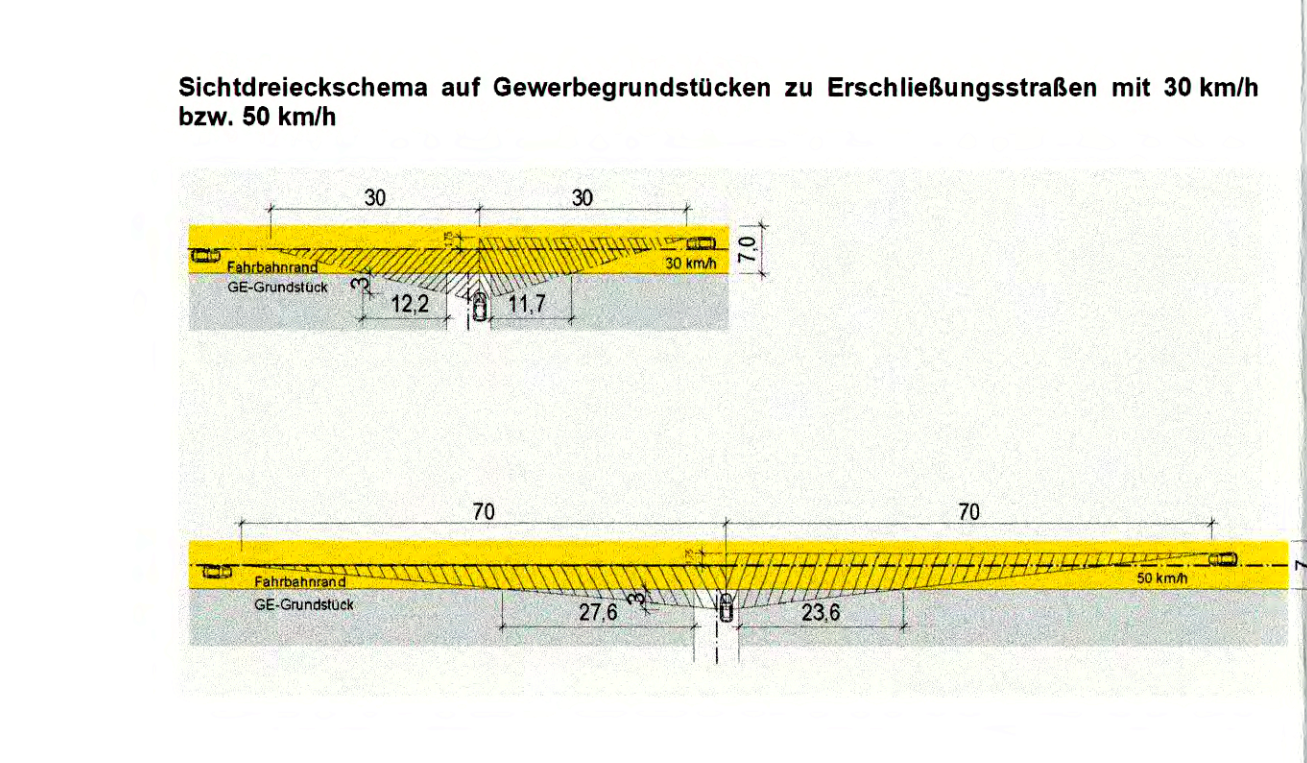
2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Gewerbegebiet (GE): Zulässig sind die unter § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Es sind nur ausnahmsweise und nur Wohnungen (aber keine Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung) gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise Nutzung Vergnügungstätten ist nicht zulässig.

2.2 Industriegebiet (GI): Zulässig sind die unter § 9 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Es sind nur ausnahmsweise und nur Wohnungen (aber keine Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung) gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ** 3.1 **Überbaubare Grundfläche/ Grundflächenzahl (GRZ) 0,8**
 Die Grundflächenzahl 0,8 entspricht der Obergrenze, die bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einschließt. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind gemäß 10. Grünordnung anzulegen. Werden Stellplätzen und ihre Zufahrten in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, ...) erstellt, werden ihre Flächen nur zur Hälfte in die GRZ eingerechnet, maximal jedoch bis zu 5% der Gewerbegrundstückfläche oder einer GRZ von 0,9 falls noch Grünflächen anzurechnen sind. Bei Anlage eines Gründaches (Anforderungen siehe 10.7 Grünordnung) kann die GRZ um die begründete Dachfläche überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,9.
- FH_{max}** 3.2 **Firsthöhe maximal (FH_{max})** -bei Flachdächern der höchste Punkt des Daches.
- GI Bereich Nordost:**
 Pult-, Sattel-, Flachdach: max. 15,0 m
GE Bereich Südwest:
 Pult-, Satteldach: max. 12,0 m
 Flachdach: max. 10,0 m
- Die Firsthöhe bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt des Daches, wird jeweils ab Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße gemessen.
- 3.3 **Abstandsflächen**
 Im gesamten Geltungsbereich gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO und die Festsetzungen der BayBO bezüglich des Brandschutzes, sofern sie größere Abstände erfordern, als die im Plan dargestellte Baugrenze vorgibt.
- 4. Bauweise, -grenze**
- O** 4.1 Es gilt die offene Bauweise.
- B** 4.2 **Baugrenze:** Nebenanlagen oder in Abstandsflächen zulässige Bepflanzungen dürfen zu den jeweiligen Erschließungsstraßen, zu angrenzenden Feldwegen oder zu den dargestellten privaten Grünflächen die Baugrenzen nicht überschreiten.
- 5. Dächer**
- 5.1 Als **Dachformen** sind für den GI Bereich und den GE Bereich **Sattel-, (SD), Pult-,(PD) und Flachdächer (FD)** zulässig.
- DN** 5.2 Die zulässige **Dachneigung beträgt 0° - 35°** für den GE Bereich.
- 6. Einfriedungen**
- 6.1 Etwalige Einfriedungen sind auf der Grenze der privaten Grünflächen zu den Gewerbeflächen (bebaubaren Flächen) zu errichten. Sie dürfen den Grungürtel straßenseitig nicht umschließen. (Darstellung im Eingabeplan oder Freiflächengestaltungsplan)
- 6.2 Die Höhe der Einfriedung einschließlich Punktfundamente darf 1,80 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Fundamenthöhe beträgt 0,20 m. Einfriedungen von Freiverkäufe- und Ausstellungsflächen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
- 6.3 Durchgehende Betonsockel sind untersagt. Lediglich punktuelle Betonfundamente für tragende Pfosten der Einfriedungen sind erlaubt.
- 6.4 Es sind nur stark durchbrochene Einfriedungen (z.B. Stahlgittermatten) zulässig.
- 7. Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen**
- 7.1 Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie**
- 7.2 Sichtdreieck:** Die Sichtdreieck-Schemata für die Gewerbegrundstücksausfahrten sind aus Verkehrssicherheitsgründen einzuhalten. In diesen Bereichen dürfen dichtere Vegetation, Einfriedungen jeder Art, Werbeanlagen oder fest mit dem Grundstück verbundene Gegenstände eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Anlage von Stellplätzen ist hier nicht zulässig. Diese Beschränkungen gelten auch während der Bauphasen. Baumkronen dürfen hier erst in einer Höhe von 4,0 m über OK Straße ansetzen.



- 8. Werbeanlagen/Beleuchtung**
- 8.1 Werbeanlagen jeglicher Art (Schilder, Objekte, Gebäudeaufschriften, ...) sind nur für den jeweiligen anässigen Betrieb am Ort der Geschäftsausübung zulässig. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. (Diese liegt vor, wenn die Fläche aller Werbeanlagen je Grundstücksfläche mehr als 20 % der jeweiligen Fassade des Hauptgebäudes umfasst, unabhängig vom Ort der jeweiligen Werbeanlage.)
- 8.2 **Leuchtwerbeanlagen** sind nur streulichtarm und mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (vorzugsweise LED Leuchtmittel) nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik zulässig und nur mit gleichbleibender Leuchtdichte und -farbe.
- 8.3 **Sämtliche Werbeanlagen** dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.
- 8.4 **Ansonsten** gilt die Werbeanlagenverordnung der Stadt vom 01.10.2002.
- 9. Gewässer-/ Grundwasserschutz**
- 9.1 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, ...) herzustellen. Betonierete oder asphaltierte Flächen sind nur auf stark befahrenen Abschnitten zulässig bzw. im Bereich des Transports oder der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen vorgeschrieben.
- 9.2 Das von Dach- und Hofflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen. Retentionsbecken für die Regenwasserversickerung können auch bei naturnaher Gestaltung (Überdeckung mit mind. 30 cm belebter Bodenzone und standortgerechtem Bewuchs mit gebietsheimischem Saatgut (Wildstaude, Schilf, ...) in die nicht überbaubaren Flächen als Teil der Grünflächen integriert und damit angerechnet werden.
- 10. Grünordnung**
- 10.1 Bäume/ Sträucher zu pflanzen (im öffentlichen Verkehrsraum)**
- 10.2 Öffentlich Grünfläche versehen mit Baumpflanzungen und extensiv zu pflegenden Blumenwiesen.**
- 10.3 Die nicht überbaubaren Flächen der Gewerbegrundstücke (siehe GRZ-Obergrenze unter 3.1) sind in einer oder wenigen größeren Grünflächen auf dem GE-Grundstück (s. graue Fläche) bzw. GI-Grundstück (s. dunkelgrüne Fläche) zusammenzufassen und mit Bäumen und Sträuchern nach landschaftsplanerischen Gesichtspunkten zu bepflanzen. Die Baum- und Sträucherarten richten sich nach der Artenauswahlhilfe im Anhang. Die Grünflächen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.
- 10.4 **private Grünflächen**
 Die Grünflächen angrenzend an die neue Straßentrasse (im Bestand Ochsenweg) sowie im Norden und Süden des Gewerbe- und des Industriegebiets sind mit dichter Baum- und Strauchbepflanzung zu versehen (Artenauswahlhilfe für Bepflanzung unter C. Anhang). In diesen privaten Grünflächen sind jegliche Gebäude (auch mobile), Geländeaufschüttungen, Wände oder Werbeanlagen unzulässig.
- 10.5 **Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche** ist auf dem Gewerbegrundstück ein standortheimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlhilfe im Anhang) in einer mindestens 10 m² großen Pflanzscheibe, die standortgerecht zu begrünen (z.B. Wildblumensaat, Wildstaude) und vor Verdichten (Überfahren, etc.) zu schützen ist oder in der jeweiligen Grünfläche des GE-Grundstücks (10.3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Grundfläche wird als nicht überbaute Fläche berücksichtigt.
- 10.6 Zusätzlich ist je angefangene 10 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlhilfe im Anhang) in einer mindestens 10 m² großen Pflanzscheibe, die standortgerecht zu begrünen (z.B. Wildblumensaat, Wildstaude) und vor Verdichten (Überfahren, etc.) zu schützen ist oder in der jeweiligen Grünfläche des GE-Grundstücks (10.3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Grundfläche wird als nicht überbaute Fläche berücksichtigt.
- 10.7 **Gründächer**, die für eine Überschreitung der GRZ angerechnet werden sollen (siehe 3.1), sind in den Bauvorlagen bzw. im Freiflächengestaltungsplan detailliert als Gegenstand der Genehmigung/ Freistellung darzustellen und auf Dauer zu unterhalten. Die anzurechnende Vegetationsfläche (nur die wirklich begrüneten Teile eines Gründaches werden angerechnet) muss dabei mit heimischen Gräsern und Wildkräutern bewachsen sein (oder auch mit Bäumen und Sträuchern) und eine Mindestsubstratauflage von 15 cm aufweisen.
- 10.8 Mit den Bauvorlagen ist ein **Freiflächengestaltungsplan** einzureichen, in dem die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen darzustellen ist.
- 11. Ökologische Ausgleichsfläche**
- 11.1 Die gesamte erforderliche ökologische Ausgleichsfläche von ca. 19.880 m² wird außerhalb des Planungsgebietes auf den Flurnummern 306/2 und 307 Gemarkung Wagenhofen erbracht.
- 12. Immissionsschutz**
- 12.1 Für die GI-Flächen/ anässigen Industriebetrieb liegt ein **schalltechnisches Gutachten** vom 27.08.2012 mit der Nr. 21175016202 vor. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei und ist zu beachten und die darin enthaltenen Festlegungen einzuhalten. Die schalltechnische Überprüfung der südlichen GE-Fläche kann im (jeweiligen) Einzelbaugenehmigungsverfahren - im Benehmen mit der Stadt Neuburg und der unteren Immissionsschutzbehörde - erfolgen.
- 12.2 **Fluglärm:** Die geplanten GI- / GE - Flächen liegen nordwestlich des militärischen Flugplatzes Neuburg und auch außerhalb deren Lärmisolationsschutzbereiche.
- 12.3 **§ 50 BImSchG:** Der geringste Abstand zwischen östlicher Dreieckskreuzung des BF-Bereiches und nächstgelegenen wesentlichen Umschlagbereich des Betriebsbereiches nach Störfallverordnung der LOXESS Neuburg GmbH & Co. KG (südlicher Rampenbereich nördlich des Eternitweges) beträgt ca. 400 m. Der ermittelte angemessene Sicherheitsabstand (gemäß Bericht Bayer. Landesamt für Umwelt, 2017) beträgt ca. 50 m. Demzufolge liegt keine Relevanz vor.
- 12.4 Hinsichtlich **Lichtimmissionen** sind die Richtwerte und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen zu beachten.

- 13. Stellplätze**
- 13.1 Die zu erstellende Anzahl der **Kfz-Stellplätze** richtet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Neuburg. Diese sind auf dem Betriebsgrundstück (= graue GE-Fläche) bzw. dem Industriegrundstück (= dunkelgrüne GI-Fläche) zu errichten.
- 13.2 Auf dem Firmengelände sind entsprechend der gültigen **Fahrradstellplatzsatzung** der Stadt Neuburg an der Donau **Fahrradstellplätze** in ausreichender Anzahl, Größe und geeigneter Lage und Beschaffenheit herzustellen.
- B. Hinweise/ Bestandsangaben**
1. **Bauschutzbereich des Nato-Flugplatzes Neuburg -Zell :**
 Das Planungsgebiet liegt in der sog. **Bauhöhenbeschränkungszone** 1 a. Hier sind während der Bauphase Kranhöhen unter 25,0 m ohne, über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zulässig.
2. **Das Bayerische Denkmalschutzgesetz** (Bodendenkmäler Art. 8) ist im Planungsgebiet zu berücksichtigen. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht.
3. **Naturdenkmal:**
 An der Kreuzung Ochsenweg / Sehensander Weg befindet sich an der westlichen Ecke ein Naturdenkmal bestehend aus zwei Linden. Hier ist bereits bei der Erschließungsplanung und bei der Bauausführung alles zu berücksichtigen/unterlassen was den dauerhaften Erhalt des Naturdenkmals gefährden könnte und jeweils die untere Naturschutzbehörde einzubinden.
4. **Maßnahme zur Regelung des Wasserabflusses:**
 Westlich vom Planungsgebiet verläuft das Gelände ansteigend. Angrenzend befinden sich zwei Baugebiete mit einer Hanglage zum geplanten Baugebiet hin. Um ein Abfließen des Oberflächenwassers über den Sehensander Weg in das Industriegebiet zu vermeiden ist in der privaten Grünfläche westlich der Industriegebietsfläche ein Wall mit 10 cm Höhe (von Bezugspunkt OK Straße direkt westlich angrenzend), sowie eine Mulde mit 40 cm Tiefe zu errichten. Die Mulde verläuft in breiter Form entlang der Straße nach Süden auf öffentlichem Grund.
5. **20-kV-Freileitung**
 Zur Freileitung ist ein Schutzbereich von beiderseits 14,0 m zur Leitungsschneise zu berücksichtigen. Hier bestehen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind den Bayernwerken zur Stellungnahme vorzulegen.
6. **Flurstücksgrenze/ Flurstücksnummer**
7. **Bestehendes Hauptgebäude/ Nebengebäude**
8. **Bemaßung in Metern**
- C. Anhang**
- Artenauswahlhilfe der zu pflanzenden Bäume und Sträucher:**
- 1) **Bäume:** 3 x verpfl., STU 14 cm
- | | |
|-------------------|---------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Hängebirke | Betula pendula |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Silberweide | Salix alba |
| Salweide | Salix caprea |
| Gemeine Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Speierling | Sorbus domestica |
| Eisbeere | Sorbus torminalis |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| Feldulme | Ulmus campestris |
- 2) **Obstbäume:** Hochstämme, alle regionaltypischen Sorten
- 3) **Sträucher:** 2 x versch., 60 - 100 cm
- | | |
|---------------------|--------------------|
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Waldbesel | Corylus avellana |
| Waldrom | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Wildpappel | Malus silvestris |
| Traubenkirsche | Prunus prunifera |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Orchardenweide | Salix aurita |
| Korbweide | Salix viminalis |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
- D. 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, 16.07.2019
 Stadt Neuburg a.d. Donau

Dr. Gmeling
 Oberbürgermeister

Originalmaßstab: 1 : 500
 Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau

Bearbeitet:	02/2019 Riak
Gezeichnet:	02/2019 Riak / Vornhals
Gedruckt:	05/2019 Riak

David Riak
 M.A. Landschaftsarchitekt
 Planung

Neuburg an der Donau, 16.05.2019

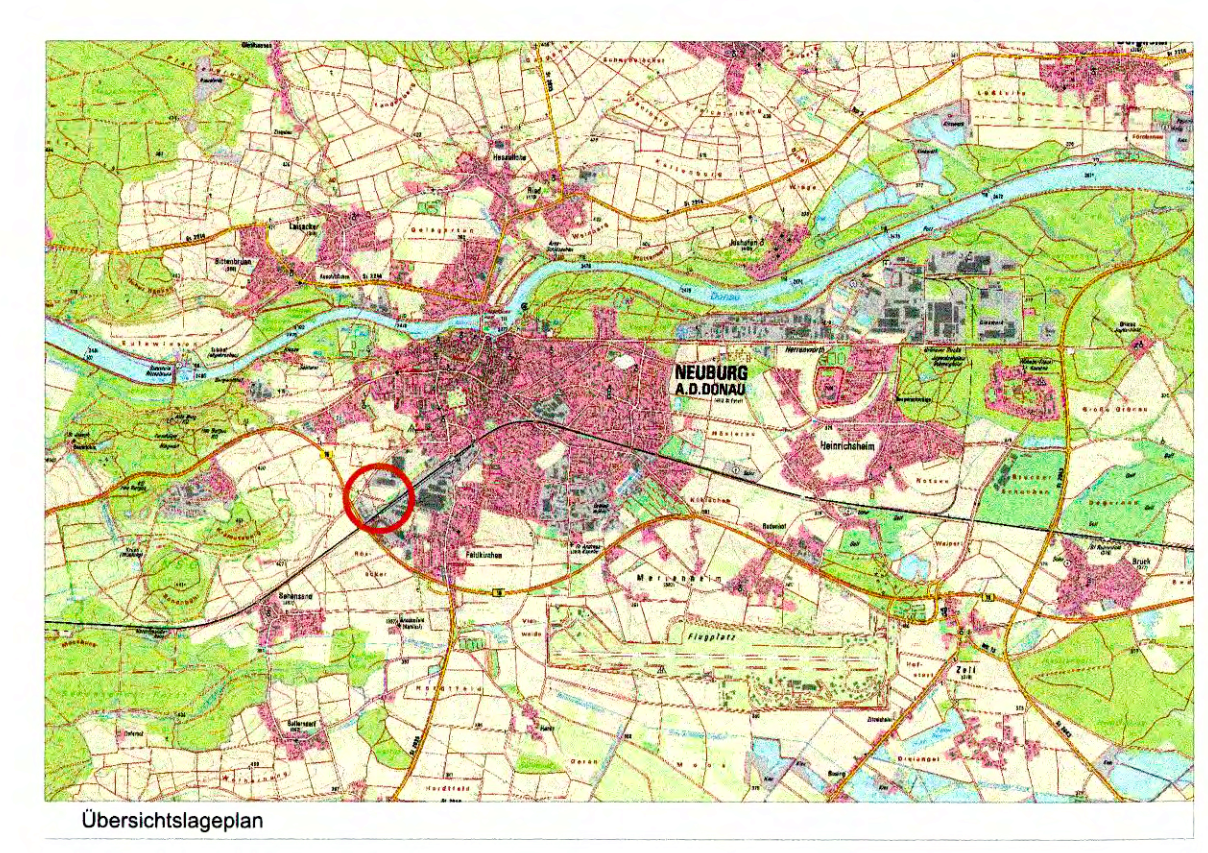
VERFAHRENSVERMERKE:

- 1) Aufstellungsbeschluss:
 am: 05.04.2017 Nr.: 56/2017
 am: 10.05.2017 Nr.: 63/2017 (Teilung Geltungsbereich)
 am: 12.09.2018 Nr.: 155/2018. (Änderung Geltungsbereich)
- 2) Bekanntmachung im Amtsblatt
 am: 24.05.2017 Nr.: 20
 und: 10.10.2018 Nr.: 36
- 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
 vom: 11.10.2018 bis: 20.11.2018
- 4) Bekanntmachung im Amtsblatt
 am: 10.10.2018 Nr.: 36
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
 vom: 14.03.2019 bis: 29.04.2019
- 6) Bekanntmachung im Amtsblatt
 am: 06.03.2019 Nr.: 12
- 6a) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:
 vom: 03.06.2019 bis: 05.07.2019
- 6b) Bekanntmachung im Amtsblatt
 am: 22.05.2019 Nr.: 22
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
 am: 15.07.2019 Nr.: 129/2019
- 8) Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt
 am: 24.07.2019 Nr.: 30
- 9) Der Bebauungsplan ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Neuburg an der Donau, 16.07.2019
 Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeling
 Oberbürgermeister

Stadt Neuburg an der Donau Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-73 "Bahnhof West-Teil A"



Übersichtskarte

0 5 10 15 20 25 m

Originalmaßstab: 1 : 500
 Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau

Bearbeitet:	02/2019 Riak
Gezeichnet:	02/2019 Riak / Vornhals
Gedruckt:	05/2019 Riak

David Riak
 M.A. Landschaftsarchitekt
 Planung

Neuburg an der Donau, 16.05.2019