

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - GE: Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - GI: Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,85: Grundflächenzahl
 - FH 15,0 m: Firsthöhe als Höchstmaß, in Metern bezogen auf die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (379 m über NHN)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.1. Anpflanzen: Bäume (Standorte frei wählbar)
 - 13.2.2. Erhaltung: Bäume

- Sonstige Planzeichen**
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- (ohne Festsetzungscharakter)
- Maßzahl in Metern
 - Grünfläche innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes
 - Werkplanung (geplante Gebäude)
 - Gehölzstrukturen im Bestand
 - A-B-C-D: Kennzeichnung der Eckpunkte der Fläche zwischen denen ein Brückenbauwerk zulässig ist
 - a b: Kennzeichnung der Punkte zwischen den der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zugleich Straßenbegrenzungslinie ist
 - PLANGRUNDLAGE
 - Höhenschichtlinien in Metern über NHN: Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern (z.B. 63/1)
 - Bestehende Gebäude mit Hausnummern (z.B. 17)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

PRÄAMBEL

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 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 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 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. 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 den Bereich mit der Flurnummer 4867/66 und Teilbereiche der Flurnummern 4867/19, 4867/9, 4892/2 und 4915, alle Gemarkung Neuburg, als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

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

§ 3 Inkrafttreten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Räumlicher Geltungsbereich**

Die Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 „Industriegebiet Grünauer Stadtwald I“ ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO.
 - Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes 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 Nr. 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 Vergnügungstätten) 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 Nr. 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 85 von 100 (GRZ 0,85).
 - Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von 379,0 über NHN nicht überschreiten.
 - Die Firsthöhe 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 fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten. Die Unterkante des Brückenbauwerks muss mindestens eine Höhe von 383,5 Meter über NHN aufweisen.
 - Übergeordnete Bauteile (technische Dachaufbauten, Klimageräte, Lüftungskanäle, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie etc.) dürfen die maximal zulässige Oberkante der Gebäude um bis zu 1,5 m überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt; die Abstandflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
 - 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 nachzuweisen.
 - Die Errichtung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (St) festgesetzten Flächen zulässig.
- Immissionsschutz**

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.
- Grünordnung**
 - Innerhalb des Gewerbegebietes sind mindestens 25 Bäume 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 Sträuchern gepflanzten Gehölze können diesem Pflanzmaß angerechnet werden.
 - Innerhalb der „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind Bäume und Sträucher als dreizehnlige Dreiecksanzug anzulegen. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 7 m sowie zwischen Sträuchern von mind. 1 m einzuhalten. Die Gehölzarten sowie die Pflanzqualität sind den nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen.
 - Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens bis 15. April des Jahres abgeschlossen sein, das auf das Jahr der Bezugsfertigstellung folgt. Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten.
 - Zur Förderung der ökologischen Durchlässigkeit für Kleintiere wird festgesetzt, dass Einfriedungen sockellos auszubilden sind. Gemäß Festsetzung ist zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante ein lichter Raum von mindestens 0,10 m freizuhalten.
 - Auf Grundlage der Baumfachlichen Stellungnahmen der BaumKonzepte GmbH & Co. KG vom 09.02.2024 sind folgende Festsetzungen zu beachten:
 - Zwischen Baumbestand des Biotops und Abgrabungen im südlichen Bereich des Biotops sind mindestens 4,5 m Abstand zu den Baumstämmen einzuhalten. Ab dem Bestandsweg mit den Altpappeln ist der Abstand der neuen Tiefbaufestigung bzw. Abgrabung auf mindestens 6,0 m von der Stamm-Außenkante zu erweitern. Die einzuhaltende Baumschutzzone ist in der Planzeichnung zusätzlich graphisch dargestellt.
 - Vorab jeder Bautätigkeit ist ein fest verbauter Baumschutzzaun zu erstellen. Die Abgrabungsarbeiten entlang der Kronentraufe bauseitig sind durch fachlich qualifiziertes Personal für den Bereich Wurzelschutz zu begleiten.

- Wasserhaushalt**

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.
- Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 „Industriegebiet Grünauer Stadtwald I“ auf den Eingriffsgrundstücken mit den Flurnummern 4867/66 sowie Teilbereiche der Fl.Nrn. 4867/19, 4867/9, 4892/2 und 4915, jeweils Gmkg. Neuburg, besteht ein Ausgleichsbedarf in einer Größe von 4.737 m².

Dem Eingriff wird eine planexterne Ökokontofläche des Donamos-Zweckverbands, Ökopoool: Straß-Moos, FL.Nr. 31, Gmkg. Moos mit einer Größe von 4.737 m² zugeordnet.

HINWEISE

- Denkmäler**

Meldepflichtig 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 Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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 Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Grünordnerische Hinweise**

Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden.

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 Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

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

 - Eine Bodenauffüllung innerhalb der Baumschutzzone ist nicht möglich. Eine ggf. notwendige Entwässerung sollte zum offenen Wurzelbereich hin über Drainageleitung mit Grabenanschluss erfolgen.
 - Es gelten die neuen „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ R SBB 2023 (ersetzt).
 - Zum Schutz des Baumbestandes und der künftigen Bebauung sollten die weiten seitlichen Kronenausladungen der Randbäume mit teilweise Schrägstand fachgerecht um ca. 10 – 15 % eingekürzt und entlastet werden.
 - Die Verkehrssicherheit ist vom Grundstückseigentümer durch Pflegemaßnahmen herzustellen, da der Bestandsweg regelmäßig genutzt wird.
- Artenliste**

Es wird die Verwendung der Artenliste empfohlen.

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Echte Eberesche

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

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa carina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

- 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.
- 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.
- 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 Stadtwald I“ in der Fassung vom 07.03.2024 hat in der Zeit vom 28.03.2024 bis 26.04.2024 stattgefunden.
- Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 „Industriegebiet Grünauer Stadtwald I“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 „Industriegebiet Grünauer Stadtwald I“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Neuburg a.d.Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom die Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 „Industriegebiet Grünauer Stadtwald I“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Neuburg a.d.Donau, den

(Siegel)

(Oberbürgermeister Dr. Gmeiling)

7) Ausgefertigt

Neuburg a.d.Donau, den

(Siegel)

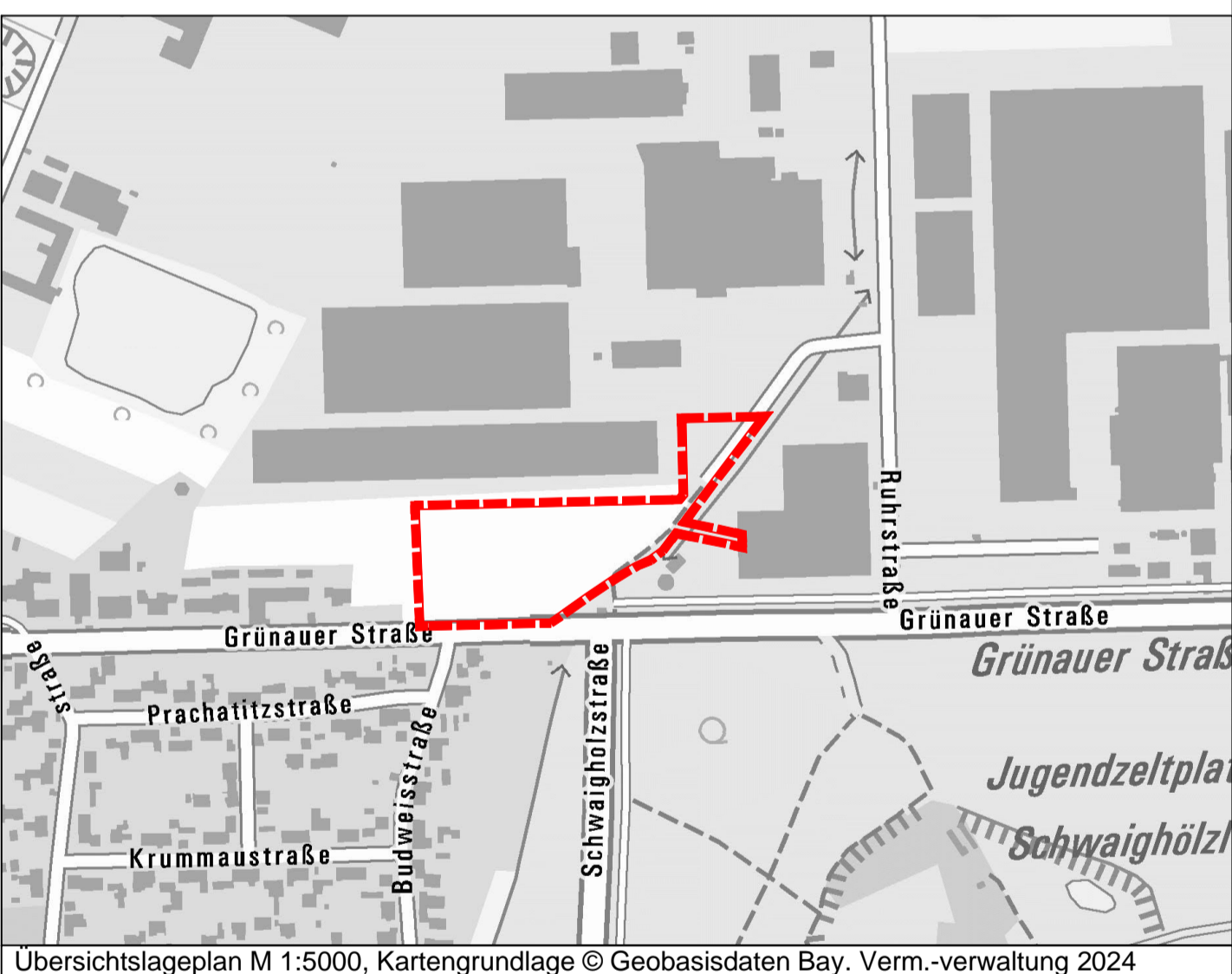
(Oberbürgermeister Dr. Gmeiling)

8) Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 „Industriegebiet Grünauer Stadtwald 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.

Neuburg a.d.Donau, den

(Siegel)

(Oberbürgermeister Dr. Gmeiling)



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

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
990x594	07.03.2024	07.03.2024	1470-4

Planfassung: **Vorentwurf**

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT
 Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pflanzruher Str. 34
 90469 Nürnberg
 Am Ring 1
 90469 Nürnberg
 USt-IdNr.: DE315889497

Tel. (0911) 999876-0
 Fax (0911) 999876-54
 info@tb-markert.de
 https://www.tb-markert.de