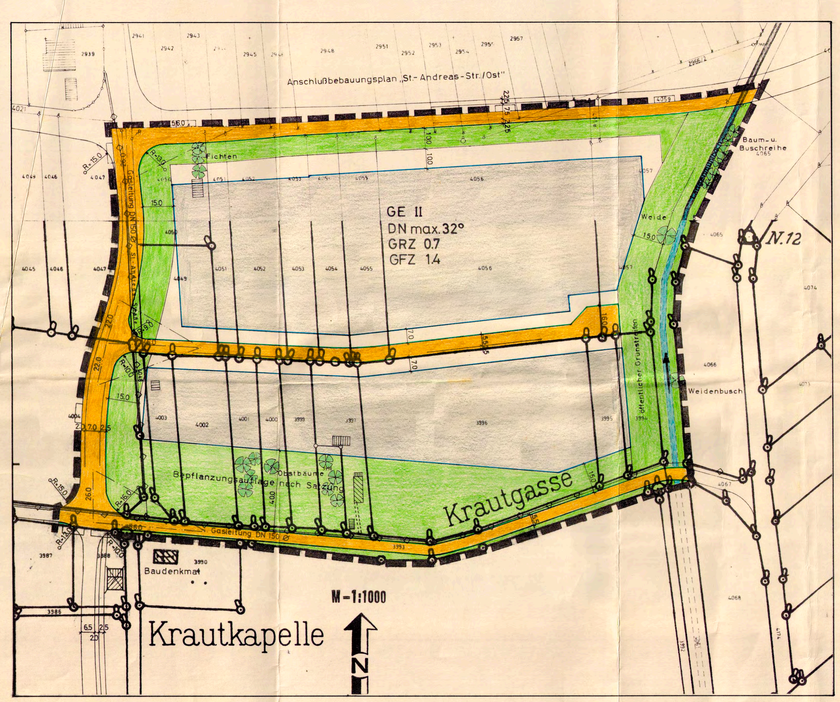
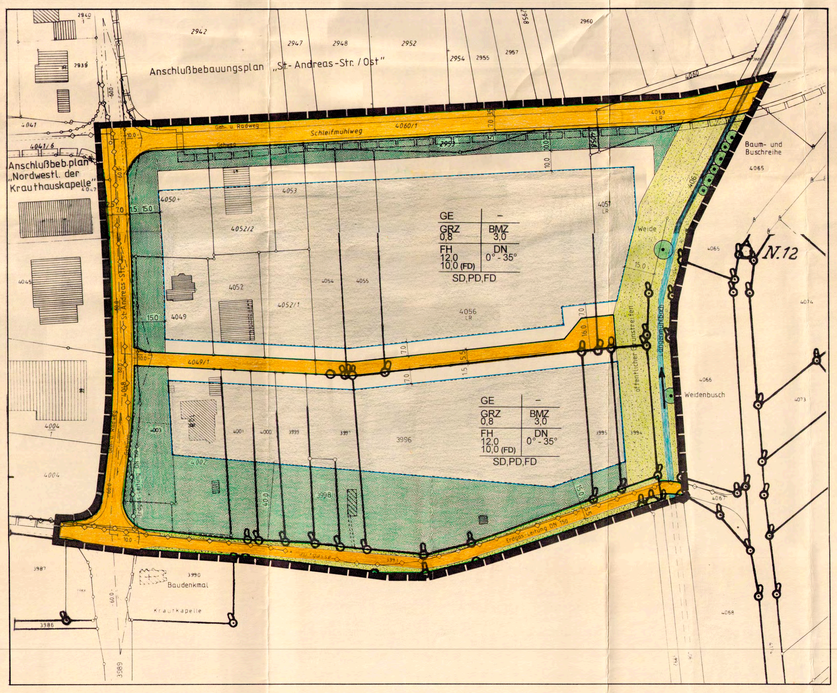


Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan
„Bei der Krauthauskapelle" vom 19.03.1986



Bebauungsplanänderung „Bei der Krauthauskapelle"

Zeichenerklärung

nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I, Nr. 3 vom 22.01.1991) bzw. vom 19.01.1965

Art der baulichen Nutzung:
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

Gewerbliche Bauflächen:

- GE — Gewerbegebiet
- überbaubare Flächen im Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung:
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

- FH — maximale Firsthöhe in Meter (über OK der Erschließungsstraße)
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- BMZ — Baumassenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Bauweise, -linie, -grenze:
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- Baugrenze

Festsetzungen nach Art. 98 BayBO:

- DN — Dachneigung
- SD/PD/FD — Satteldach/Pultdach/Flachdach

Verkehrs- und Erschließungsflächen:
§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

- öffentl. Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fahrbahnbegrenzungslinie zum Geh- u. Radweg/ zur straßenbegleitenden Grünfläche
- Sichtdreieck (siehe Satzung § 8)

Hauptversorgungsleitungen:
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- unterirdisch (bestehende Gashauptleitung)

Bestandsangaben:

- Wohngebäude
- Wirtschafts-, Nebengebäude Garagen usw.
- Flurstücksgrenze
- 4049 — Flurstücksnummer

Dingl. ges. Dienstbarkeiten:
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- LR — Leitungsrecht

Grünflächen:
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- private Grünflächen (mit Auflagen für die Baum- und Strauchpflanzung)
- öffentliche Grünflächen (mit Auflagen für die Baum- und Strauchpflanzung)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB

Erhalt von Gehölzen:

- Einzelbäume
- Gehölzgruppen

Wasserflächen:
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Wasserfläche (Graben)

Sonstige Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 20 — Bemaßung [m]
- Grenzbereinigung

Planungsrechtliche 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. d. Bek. v. 01.09.1994 (GVBl. Nr. 18/94, S. 609), Art. 98 Bayer. Bauordnung (BayBO), i.d.F. d. Bek. v. 18.04.1994, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl I S. 133), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 22.01.1991 (BGBl I S. 58), und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 folgende, mit Schreiben der Stadt Neuburg vom 06. März 1997 der Regierung von Oberbayern zur Anzeige vorgelegte

Satzung

zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1-37.1

„Bei der Krauthauskapelle"

§ 1

Geltungsbereich

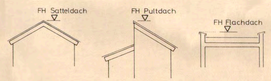
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 21.05.1996, die Bestandteil dieser Satzung ist

§ 2

Art und Maß der baulichen Nutzung

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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als **Gewerbegebiet (GE)** festgelegt.
3. Es gelten folgende Festsetzungen:

Grundflächenzahl (**GRZ**): **0,8**
Baumassenzahl (**BMZ**): **3,0**
Firsthöhe (**FH**) für Pult-, Satteldach: **max. 12,00 m**
für Flachdach: **max. 10,00 m**



Die Firsthöhe wird jeweils ab OK der Erschließungsstraße gemessen.

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

§ 3

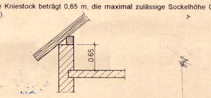
Dächer

1. Im gesamten Geltungsbereich sind **Sattel-, Pult- und Flachdächer** zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
2. Die **Dachneigung beträgt 0° - 35°.**
3. **Dacheindeckungen** sind mit roten Dachsteinen, Blech oder Glas vorzunehmen. Die Verwendung von Weißplatten (auch für Nebengebäude) ist unzulässig.
4. **Dachgauben** sind erst ab einer Dachneigung von 30 ° erlaubt.
5. **Dacheinschnitte** sind unzulässig. Dachliegefenster haben eine einheitliche Form, Größe und einheitliche Abstände aufzuweisen.

§ 4

Kniestock, Sockelhöhe

Der maximal zulässige Kniestock beträgt 0,65 m, die maximal zulässige Sockelhöhe 0,5 m (bis Oberkante Kellerdecke).



§ 5

Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für Tiefgaragen.

§ 6

Fassadengestaltung

1. Die Gebäude sind durch Farbe und Material so zu gliedern, daß eine vertikale Strukturierung der Gebäudemasse erzielt wird.
2. Die Fassaden sind in gedeckten Farbtönen zu halten. Grelle Farben beim Fassadenanstrich sind unzulässig.

§ 7

Einfriedungen

1. Etwaige Einfriedungen sind auf der **Grenze des Grüngürtels** zu den überbaubaren Flächen zu errichten. Sie dürfen den Grüngürtel straßenseitig nicht umschließen.
2. Die **Höhe der Einfriedung einschließlich Punktfundamente** darf 1,80 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Fundamenthöhe beträgt 0,20 m. Einfriedungen von Freiverkaufs- und Ausstellungsflächen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
3. Durchgehende Betonsockel sind untersagt. Lediglich punktuelle Betonfundamente für tragende Pfosten der Einfriedungen sind erlaubt.
4. Es sind nur stark durchbrochene Einfriedungen (z.B. Stahlgittermatten) zulässig.

§ 8

Sichtdreiecke

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind einzuhalten. In diesen Bereichen dürfen dichtere Vegetation, Einfriedungen jeder Art, Werbeanlagen oder nicht fest mit dem Grundstück verbundene Gegenstände eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Baumkronen dürfen erst in einer Höhe von 4,0 m über OK Gehsteig ansetzen.

§ 9

Erschließung

1. Die Ver- und Entsorgung der Bebauung erfolgt neben der Berücksichtigung des § 11 (Grundwasserschutz) über die öffentlichen Kanal-, Wasser- und Stromnetze.
2. Die Lage der eingetragenen Erdgashauptleitung ist unverbindlich. Bei Bauarbeiten in der Nähe der Leitung muß das Gasversorgungsunternehmen hinzugezogen werden.

§ 10

Werbeanlagen

1. Die Verwendung von Leuchtwerbeanlagen ist untersagt.
2. Sämtliche Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen und nicht in das Lichtraumprofil der Straße ragen.
3. Ansonsten gilt die Werbeanlagenverordnung der Stadt vom 26.08.1982.

§ 11

Grundwasserschutz

1. Sämtliche Bodenbefestigungen sind in versickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, ...) herzustellen. Betonierte oder asphaltierte Flächen sind nur auf stark befahrenen Abschnitten zulässig.
2. Das von Dach- und Hofflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist nach Möglichkeit und in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt auf dem Grundstück zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

§ 12

Grünordnung

1. Die Anlage der Grünflächen und die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gehen aus der Planzeichnung hervor.
2. Im Osten des Geltungsbereichs entlang des Längenmühlbachs ist ein 15 m breiter **öffentlicher Grünstreifen** festgesetzt. Die Grünstreifen entlang des Schleifmühlweges, der St.-Andreas-Straße und der Krautgasse sind **Privatflächen**.
3. Im ca. 40 m breiten privaten Grünstreifen gegenüber der Krauthauskapelle sind die der Krautgasse zugewandten 20 m ab Fahrbahnrand aus Gründen der Sichtfeldfreihaltung zum Baudenkmal nur mit Büschen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.
4. Alle anderen privaten Grünflächen sind mit **dichter Baum- und Strauchbepflanzung** zu versehen.
5. Die Artenauswahl und Gliederung der Bepflanzung ist auf der Grundlage **standortheimischer Vegetation** durchzuführen. Es ist die im Anhang beigefügte **Artenauswahlliste** zu verwenden.
6. Pro angefangene 300 m^2 nicht mit Gebäuden überbauter Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen ist **hier** ein standortheimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlliste) in einer mind. 8 m^2 großen Pflanzscheibe zu pflanzen.
7. **Zusätzlich ist je 10** Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlliste) auf dem Grundstück zu pflanzen.
8. Die **Pflanzungen sind** auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.
9. Mit dem Bauantrag ist ein **Freiflächengestaltungsplan** einzureichen. In dem Plan sind die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und die Behandlung des Oberflächenwassers darzustellen.

§ 13

Stellplätze

1. Die zu schaffende Anzahl der **Kfz-Stellplätze** richtet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Neuburg a. d. D..
2. Auf dem Firmengelände sind entsprechend der gültigen **Fahrradabstellplatzsatzung** der Stadt Neuburg an der Donau Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl, Größe und geeigneter Lage und Beschaffenheit herzustellen.

§ 14

Lärmschutz

Im Bebauungsplangebiet sind die Schallschutzanforderungen der Lärmschutzzone B nach dem Fluglärmgesetz und der Schallschutzverordnung zu beachten.

§ 15

Vergnügungsstätten

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

§ 16

Abweichungen

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

§ 17

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, 20. Juni 1997
Stadt Neuburg a.d.Donau

Runiar
Oberbürgermeister

Hinweis:

Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg/ Zell ist die Beschränkung der Bauhöhen nach § 12 (3) Ziff. 1a LuftVG zu beachten. Bauhöhen unter 25,0 m sind ohne, über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigbar.

Anhang

Artenauswahlliste

zu verwendende Pflanzen:

1) **Bäume:** 3 x versch., STU 16/18 cm

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus silvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Walnuß	Juglaus regia
Platane	Platanus acerifolia
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Korbweide	Salix viminalis
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus campestris

2) **Obstbäume:** Hochstämme, regionaltypische Sorten

3) **Sträucher:** 2 x versch., 60 - 100 cm

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Waldhasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus silvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Verfahrensvermerke:

1) Änderungsbeschluß:
am: 11. Juni 1996 Nr.: 76/1996

2) Bekanntmachung:
am: 26. Juni 1996 Nr.: 28

3) Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Anhörung der Träger öffentl.Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:
vom: 04. Juli 1996 bis: 06. Aug. 1996

4) Bekanntmachung:
am: 03. Juli 1996 Nr.: 29

5) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:
vom: 12. Dez. 1996 bis: 14. Jan. 1997

6) Bekanntmachung:
am: 04. Dez. 1996 Nr.: 49

7) Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB:
am: 18. Feb. 1997 Nr.: 22/1997

8) Vorlage zur Anzeige bei der Regierung von Oberbayern mit Schreiben
vom: 06. März 1997

9) Nichtgeltendmachung der Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB im Anzeigeverfahren durch die Regierung von Oberbayern:
Bescheid vom: 14.04.1997 Az: 220/2-4622-ND-N2-2(97)
bekannt 26.05.1997

10) Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB:
am: 02. Juli 1997 Nr.: 24

Die Bebauungsplanänderung 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.

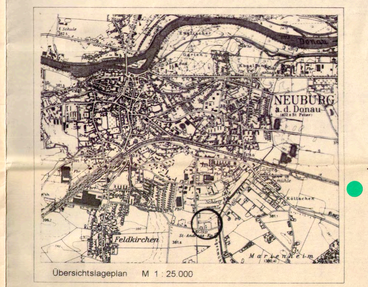
Neuburg a.d.Donau, 20. Juni 1997
Stadt Neuburg a.d.Donau

Runiar
Oberbürgermeister

11) Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid
vom 14.04.u.26.05.97 Az: 220/2-4622-ND-N2-2(97)
erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht wird.

München, 14.07.1997

Klaus-Peter Schmitt
Abteilungsdirektor



Übersichtslageplan M 1 : 25 000

Bebauungsplanänderung

„Bei der Krauthauskapelle"

Stadt Neuburg a. d. Donau

Originalmaßstab: 1 : 1.000

Kartengrundlage: Vermessungsamtliche Lagepläne M 1:1 000 vom Okt. 1994 bzw. Mai 1995

Planung:		Stadtbauamt Neuburg a. d. Donau	
	Datum	Name	Unterschrift
Bearbeitet:	05/96	Müller / Huis	
Gezeichnet:	05/96	Vogelsang	
Geprüft:	05/96	Huis	
Geändert:	11/96	Vogelsang	
11/96 Artenauswahlliste			

Neuburg a. d. Donau, 19.11.96

Dipl.-Ing. Gartzke
(Bauoberrektor)