



Bebauungsplan rechtsverbindlich Nr. 1-37.1 "Bei der Krauthauskapelle"

M 1 : 1.000



Bebauungsplanänderung Nr. 1-37.3 "Bei der Krauthauskapelle"

M 1 : 1.000

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3934), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 786), 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 Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. Nr. 12, S. 375 ff), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plansinhalts (PlanrVO) 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

**Satzung**  
zur Änderung Nr. 1-37.3 des Bebauungsplans  
„Bei der Krauthauskapelle“

**A. Festsetzungen:**

**1. Grenzen**

- 1.1 Geltungsbereichsdes des Bebauungsplans
- 1.2 Geltungsbereichsgränze angrenzender Satzungen

**2. Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 **Gewerbegebiet (GE):** Zutässig sind die unter § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgelistete Nutzung (Vergnügungsgestalten) ist nicht zulässig. Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO 1990 sind nicht zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind gemäß § 11. Grundordnung anzulegen.

**3. Maß der baulichen Nutzung**

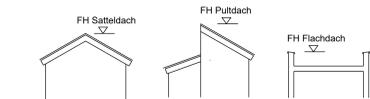
- 3.1 **Überbaubare Grundfläche/ Grundflächenzahl (GRZ) 0,8**  
Die Grundflächenzahl 0,8 entspricht der Obergrenze, die bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einschließt. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind gemäß § 11. Grundordnung anzulegen.

Werden Stellplätze und ihre Zufahrten in sickerfähriger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasterfugen, ...) 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 Grundflächen anzurechnen sind.  
Bei Anlage eines **Gründaches** (Anforderungen siehe § 11.9 Grundordnung) kann die GRZ um die begründete Dachfläche überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,9.

**3.2 Baumassenzahl (BMZ) 3,0**

**3.3 Firsthöhe (FH) für Platt-, Satteldach: max. 12,00 m für Flachdach: max. 10,00 m**

Die Firsthöhe bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt der Daches, wird jeweils als Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße gemessen.



**3.4 Abstandsflächen**  
Im gesamten Geltungsbereich gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO und die Festsetzungen der BayBO bezüglich des Brandschutzes, sofern eine größere Abstände erfordert, als die im Plan dargestellte Baugrenze vorgibt.

**4. Bauweise, -grenze**

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 4.2 Baugrenze

**5. Dächer**

- 5.1 Als Dachformen sind Sattel-, (SD), Pult- (PD) und Flachdächer (FD) zulässig. Flachdächer von gewerblichen Gebäuden sind zu begrünen.
- 5.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 35°.

**6. Garagen und Nebenanlagen**

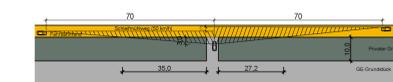
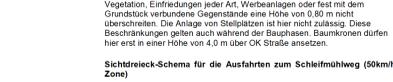
Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für Tiefgaragen.

**7. Einfriedungen**

- 7.1 Etwasige Einfriedungen sind auf der Grenze der privaten Grünflächen zu den Gemeindeflächen (bebaubaren Flächen) zu errichten. Sie dürfen den Grundunter straßenseitig nicht umschließen. (Darstellung im Eingangsplan oder Freiflächenstellungsplan.)
- 7.2 Die Höhe der Einfriedung einschließlich Punktfundamente darf 1,80 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Fundamenthöhe beträgt 0,20 m. Einfriedungen von Feuerwehrtürmen und Ausstellungsflächen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
- 7.3 Durchgehende Betonsockel sind untersagt. Lediglich punktuelle Betonfundamente für tragende Pfosten der Einfriedungen sind erlaubt.
- 7.4 Es sind nur stark durchbrochene Einfriedungen (z.B. Stahlgittermatten) zulässig.

**8. Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen**

- 8.1 Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungsline
- 8.2 Die gesamten Zufahrten zu einem Gewerbegrundstück dürfen maximal 50 %, höchstens aber 7 m der straßenseitigen Grundstücksgrenze umfassen.
- 8.3 **Sichtdreieck:** Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke und die Sichtdreieck-Schemata für die Grundstückszufahrten 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.



**8.4 Sichtfeld „Krauthauskapelle“**

Die Sicht zum Baudenkmal „Krauthauskapelle“ muss frei von Vegetation über 0,50 m Wuchshöhe oder anderen sich verdeckenden Gegenständen (Einfriedungen, etc.) sein.

**8.5 Versorgungsleitung (unterirdisch) Versorgungsleitung (oberirdisch)**  
Die Lage der eingetragenen Erdgas- und Wasserleitungen ist unverbindlich. Bei Bauarbeiten in der Nähe der Leitung muss das Gasversorgungsunternehmen hinzugezogen werden.

**9. Werbeanlagen / Beleuchtung**

- 9.1 Die Verwendung von Leuchtwerbeanlagen ist untersagt.
- 9.2 Werbeanlagen jeglicher Art (Schilder, Objekte, Gebäudefassaden, ...) sind nur für den jeweils ansässigen Betrieb am Ort der Geschäftsausübung zulässig. Eine Huldung 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.)
- 9.3 Sämtliche Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen und nicht in das Lichtprofil der Straße ragen.
- 9.4 Ansonsten gilt die Werbeanlagenverordnung der Stadt vom 01.10.2002.

**10. Gewässer-/ Grundwasserschutz**

- 10.1 Fließgewässer (Längemühlbach)
- 10.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähriger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasterfugen, ...) herzustellen. Betonierte oder asphaltierte Flächen sind nur auf stark befahrenen Abschnitten oder im Bereich des Transports oder der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zulässig.
- 10.3 Das von Dach- und Hofflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

**11. Grünordnung**

- 11.1 öffentliche Grünfläche -streifen
- 11.2 private Grünflächen  
• Entlang der St.-Andreas-Straße, dem Schleifmühlweg und entlang des Längemühlbaches, diese Flächen sind mit dichter Baum- und Strauchpflanzung zu versehen. Sichtfurchen für Krautgassen ausgenommen.  
- (Artenauswahlliste für Bepflanzung unter C. Anhang). In diesen privaten Grünflächen sind jegliche Gebäude (auch mobile) unzulässig.
- 11.3 Baum/Strauch zu erhalten
- 11.4 Baum zu pflanzen
- 11.5 Die Artenauswahl und Qualität der Bepflanzung auf den öffentlichen und privaten Grünflächen richtet sich dabei nach der im Anhang beigefügten Artenauswahlliste.
- 11.6 Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> nicht mit Gebäuden überbaubarer GE-Grundstückfläche ist auf der ausgewiesenen GE-Fläche (= graue Fläche; Pflanzungen in den ausgewiesenen privaten Grünflächenstreifen werden hier nicht angerechnet) ein standortheimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlliste) mit einer mindestens 10 m<sup>2</sup> großen, offenen Pflanzscheibe, die vor Versickern (Überfahren, etc.) geschützt ist, zu pflanzen.
- 11.7 Zusätzlich ist je angefangene 10 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlliste im Anhang; Pflanzungen in den ausgewiesenen privaten Grünflächenstreifen werden hier nicht angerechnet) auf dem Grundstück zu pflanzen.
- 11.8 Die Pflanzauflagen aus 11.6 und 11.7 sind in möglichst einer zusammenhängenden Fläche auf dem GE-Grundstück (= graue Fläche) zu erfüllen. Sie sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.
- 11.9 **Gründächer**, die für eine Überschreitung der GRZ angerechnet werden sollen (siehe 3.1), sind in den Bauvorlagen bzw. im Freiflächenstellungsplan detaillierter als Gegenstand der Genehmigung/Freistellung darzustellen und auf Dauer zu unterhalten. Die anzurechnende Vegetationsfläche (nur die wirklich begrünteten Teile eines Gründaches werden angerechnet) muss dabei mit heimischen Grassamen und Wildkräutern bewachsen sein (oder auch mit Bäumen und Sträuchern) und eine Mindeststufenhöhe von 15 cm aufweisen.
- 11.10 Mit den Bauvorlagen ist ein Freiflächenstellungsplan einzureichen, in dem die Umsetzung der gründerischen Festsetzungen und die Behandlung des Oberflächenwassers darzustellen ist.

**12. Ökologische Ausgleichsflächen**

Der für die Mehrung an Gemeindeflächen bzw. Reduzierung von Grünflächen errechnete Ausgleichsflächenbedarf von rd. 920 m<sup>2</sup> wird auf dem Grundstück nachgewiesen. Das Entwicklungszusammenarbeit (EZ) des Sachbetriffs (auch als Retentionsausstattung bei Hochwasser), Anlage flacher und steller Böschungen, naturnahe Gehölzgruppen, Sukzessionsflächen, Magerstandorte, naturnahe Blumenweiden. (Planung und Flächenbilanz siehe Umweltbericht).

**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) 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.

**14. Immissionsschutz**

- 14.1 Es ist aus Immissionsschutzgründen eine Regelbebauung der geplanten Gewerbebetriebe an der Westseite der Fl.-Nr. 3996 gegenüber der westlich benachbarten Bebauung vorzusehen.
- 14.2 Es ist eine schalltechnische Betrachtung von Vorhaben im Geltungsbereich des BP durch ein nach § 29 b BImSchG bekannt gegebenes Institut in Betrieben mit der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen durchzuführen.

**B. Hinweise/ Bestandsangaben**

- 1. **Bauschutzbereich des Nato-Flugplatzes Neuburg-Zell:**  
Das Planungszusammenarbeit (EZ) der sog. Bauhöhenbeschränkungzone 1 a hier sind während der Bauphase Kränne unter 25,0 m ohne, über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zulässig.
- 2. Bestehendes Hauptgebäude/ Nebengebäude
- 3. Flurstücksgränze/ Flurstücksnummer
- 4. Bemaßung in Metern
- 5. PS = Pumpstation der Stadtwerke

**C. Anhang**

**Artenauswahlliste der zu pflanzenden Bäume und Sträucher (außer Längemühlbachbepflanzungstreifen - siehe unten):**

- 1) **Bäume: 3 x verpf., STU 14 cm**  
Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Hängebirke, Hainbuche, Eiche, Gemeine Wainuße, Pappel, Zitterpappel, Gemeine Kiefer, Stieleiche, Gemeine Eberesche, Speierling, Elsbeere, Winterlinde, Feldulme, Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Juglans regia, Populus tremula, Pinus arum, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Sorbus domestica, Sorbus torminalis, Tilia cordata, Ulmus campestris

- 2) **Obstbäume: Hochstämme, regionaltypische Sorten**
- 3) **Sträucher: 2 x versch., 60 - 100 cm**  
Kornelkirsche, Roter Hahnenflegel, Weißdorn, Gemeiner Liguster, Rote Heckenkirsche, Malus silvestris, Schlehe, Rosa canina, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Gemeiner Schneeball, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Malus silvestris, Prunus spinosa, Prunus domestica, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Viburnum opulus

**Artenauswahlliste zur Bepflanzung am Längemühlbach**

- lockere Baum- und Strauchpflanzung**  
Schwarzzerle, Eiche, Gemeine Traubenkirsche, Pfaffenhütchen, Schlehe, Silberweide, Salweide, Korbweide, Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior, Prunus padus, Euonymus europaeus, Prunus spinosa, Salix alba, Salix caprea, Salix viminalis

**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, den 13.09.2018  
Stadt Neuburg a.d. Donau

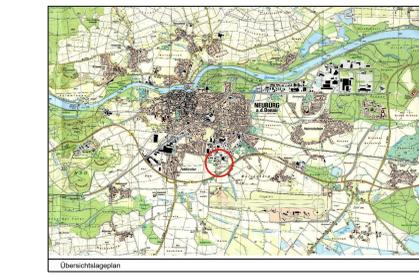
Nr.	Änderung in ...	RV seit:
1-37		19.03.1986
1-37.1	Planzeichnung/Satzung	02.07.1997
1-37.2	eingestellt mit Beschluss	14.01.2015

**VERFAHENSVERMERKE:**

- 1) Änderungsbeschluss: am: 14.01.2015, Nr.: 6/2015
- 2) Bekanntmachung: am: 22.07.2015, Nr.: 25
- 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB: vom: 23.07.2015, bis: 25.08.2015
- 4) Bekanntmachung im Amtsblatt: am: 22.07.2015, Nr.: 25
- 4a) Wiederholung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB: vom: 24.05.2018, bis: 25.06.2018
- 4b) Bekanntmachung im Amtsblatt: am: 23.05.2018, Nr.: 17
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: vom: 02.08.2018, bis: 07.09.2018
- 6) Bekanntmachung im Amtsblatt: am: 25.07.2018, Nr.: 26
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB: am: 12.09.2018, Nr.: 27
- 8) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB: am: 12.09.2018, Nr.: 27
- 9) 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 an der Donau, 13.09.2018  
Stadt Neuburg an der Donau  
Siegel  
Dr. Gmeihling  
Oberbürgermeister

**Stadt Neuburg an der Donau**  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans  
Nr. 1-37.3 "Bei der Krauthauskapelle"



Originalmaßstab: 1 : 1.000  
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	07/2015 Ft. Haa, 07/2018 Rik
Gezeichnet:	07/2015 H. Schmale, 07/2018 Jozhovic
Geprüft:	
Digital eingescannt:	10/2014 Scheibler
Geprüft:	11/2014 R. Müller