



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 Gemeinschaftsordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 22.08.1998 (OVBl. S. 786), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (OVBl. 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 Planungszustands (PlanZ 190) 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

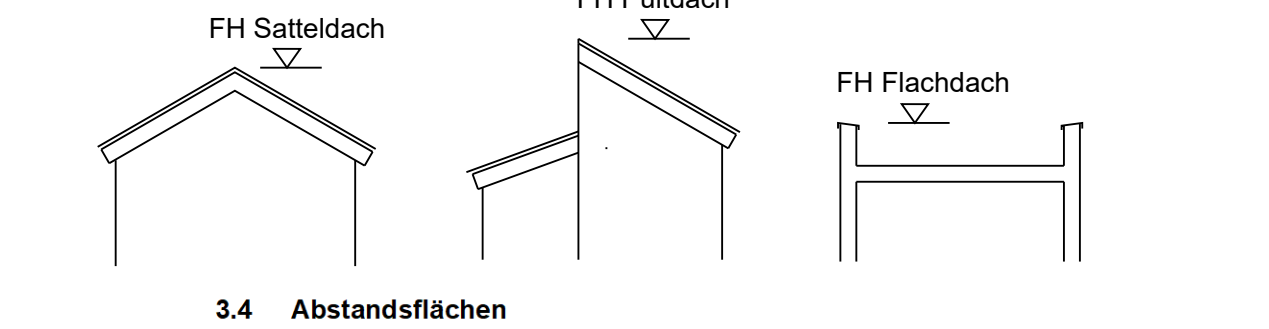
Satzung

zur Änderung Nr. 1-37.3 des Bebauungsplans

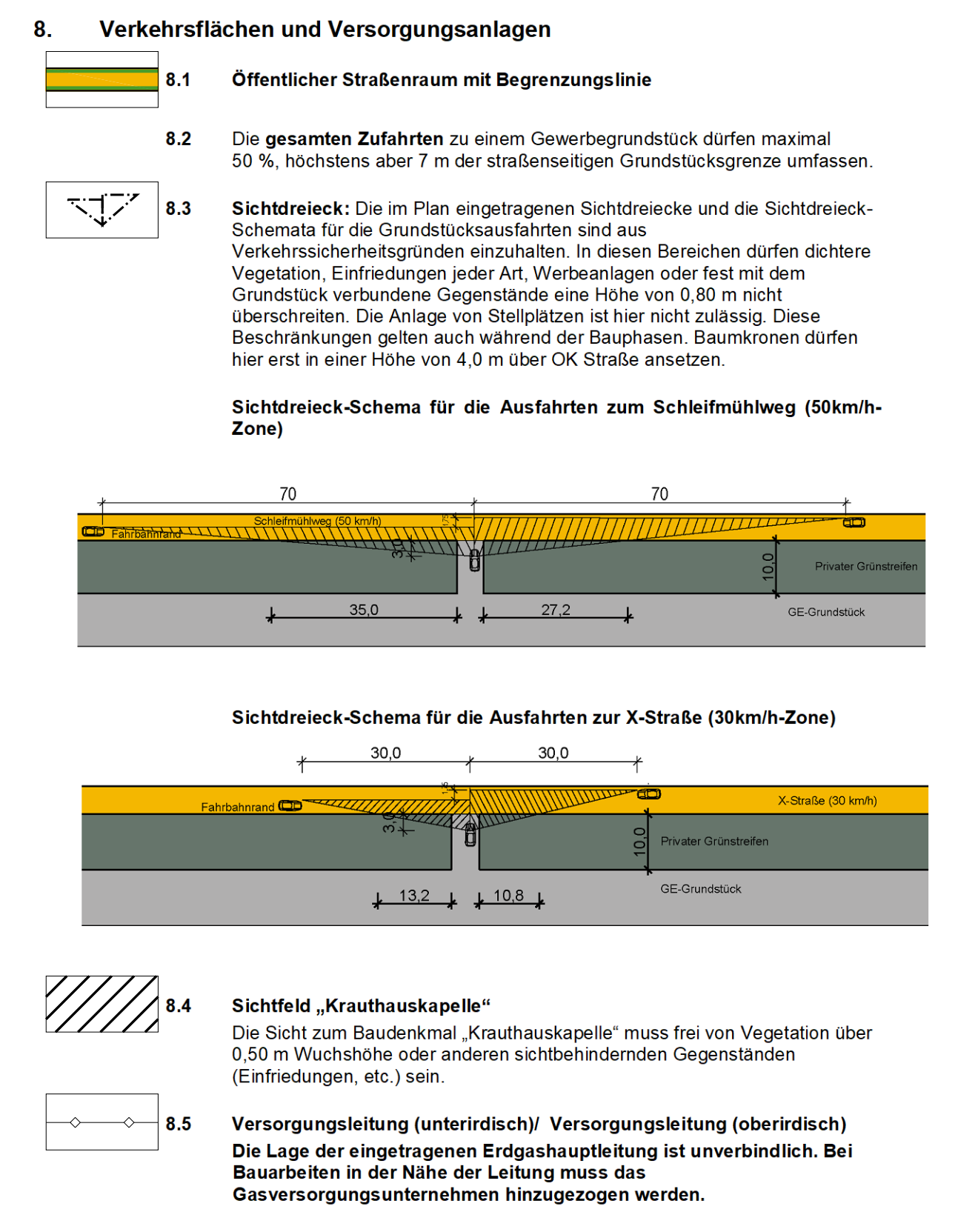
„Bei der Krauthauskapelle“

- A. Festsetzungen:**
- Grenzen**
 - 1.1 Geltungsbereichsgränze des Bebauungsplans
 - 1.2 Geltungsbereichsgränze angrenzender Satzungen
 - 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 aufgeführte Nutzung (Vergrünungsanlagen) 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.
 - 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.

- 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 Dächer, 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.
- Bauweise, -grenze**
 - 4.1 Es gilt die offene Bauweise.
 - 4.2 Baugrenze
- Dächer**
 - 5.1 Als Dachformen sind Sattel- (SD), Pult- (PD) und Flachdächer (FD) zulässig. Flachdächer von gewerblichen Gebäuden sind zu begrenzen.
 - 5.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 35°.
- Garagen und Nebenanlagen**
 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für Tiefgaragen.
- Einfriedungen**
 - 7.1 Etwasige Einfriedungen sind auf der Grenze der privaten Grünflächen zu den Gemeindeflächen (bebaubaren Flächen) zu errichten. Sie dürfen den Grundanteil straßenseitig nicht überschreiten. (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 Feuerwehren und Ausstellungen 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.



- 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 Huldigung 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.
- Gewässer-/ Grundwasserschutz**
 - 10.1 Fließgewässer (Längsmühlbach)
 - 10.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sicherer 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.

- Grünordnung**
 - 11.1 öffentliche Grünfläche i-streifen
 - 11.2 private Grünflächen
 • Entlang der St.-Andreas-Straße, dem Schiefelmühweg und entlang des Längsmühlbaches. 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 m² nicht mit Gebäuden überbaute GE-Grundstücksfläche 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 m² großen, offenen Pflanzschale, die vor Versinken (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 pflanzen und zu unterhalten.
 - 11.9 Grundsätzlich, die für eine Überschreitung der GRZ angerechnet werden sollen (siehe 3.1), sind in den Bauvorlagen bzw. im Freiflächenstellungsplan detaillierter als Gegenstand der Genehmigung darzustellen und auf Dauer zu unterhalten. Die anzurechnende Vegetationsfläche (nur die wirklich begrünteten Teile eines Grundstückes werden angerechnet) muss dabei mit heimischen Gräsern und Wildkräutern bewachsen sein (oder auch mit Bäumen und Sträuchern) und eine Mindeststauraufflage 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.

- Ökologische Ausgleichsflächen**
 Der für die Mehrung an Gemeindeflächen bzw. Reduzierung von Grünflächen errechnete Ausgleichsflächenbedarf von rd. 920 m² wird auf dem Grundstück nachgewiesen. Das Entwicklungszustand umfasst Aufweitung des Bachbettes (auch als Retentionsausrüstung bei Hochwasser), Anlage flacher und steeper Böschungen, naturnahe Gehölzgruppen, Sukzessionsflächen, Magerstandorte, naturnahe Blumenweiden. (Planung und Flächenbilanz siehe Umweltbericht).
- 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.
- 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 Bereichen mit der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen durchzuführen.

- B. Hinweise/ Bestandsangaben**
- Bauschutzbereich des Nato-Flugplatzes Neuburg-Zell:**
 Das Planungszustand liegt in der sog. Bauschutzbereichszone 1 a. Hier sind während der Bauphase Kränne unter 25,0 m ohne, über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zulässig.
 - Bestehendes Hauptgebäude/ Nebengebäude
 - Flurstücksgränze/ Flurstücksnummer
 - Bemessung in Metern
 - PS = Pumpstation der Stadtwerke

- C. Anhang**
- Artenauswahlliste der zu pflanzenden Bäume und Sträucher (außer Längsmühlbachbepflanzung) siehe unten:
- Bäume: 3 x verpf., STU 14 cm**

Feldahorn	Acer campestris
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Eiche, Gemeine	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Juglans regia
Waldkiefer	Pinus sylvestris
Waldkiefer	Populus tremula
Pappel, Zitter-	Pinus arum
Vogelkiefer	Quercus robur
Stieleiche	Gemeine Eberesche
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus campestris

- Obstbäume: Hochstämme, regionaltypische Sorten**
- Sträucher: 2 x versch., 60 - 100 cm**

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hahnenfelsen	Cornus sanguinea
Weißdorn	Corylus avellana
Crataegus monogyna	Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Malus silvestris	Malus silvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Rosa canina	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Viburnum lantana	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

- Artenauswahlliste zur Bepflanzung am Längsmühlbach lockere Baum- und Strauchpflanzung
- | | |
|----------------|--------------------|
| Schwarzer | Ahnu glabra |
| Eiche, Gemeine | Fraxinus excelsior |
| | Prunus pedunculata |
| Traubenkirsche | Prunus avium |
| Pflanzhölchen | Euonymus europaeus |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Silberweide | Salix alba |
| Salweide | Salix caprea |
| Korbweide | 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

Dr. Gmeinhilg
 Oberbürgermeister

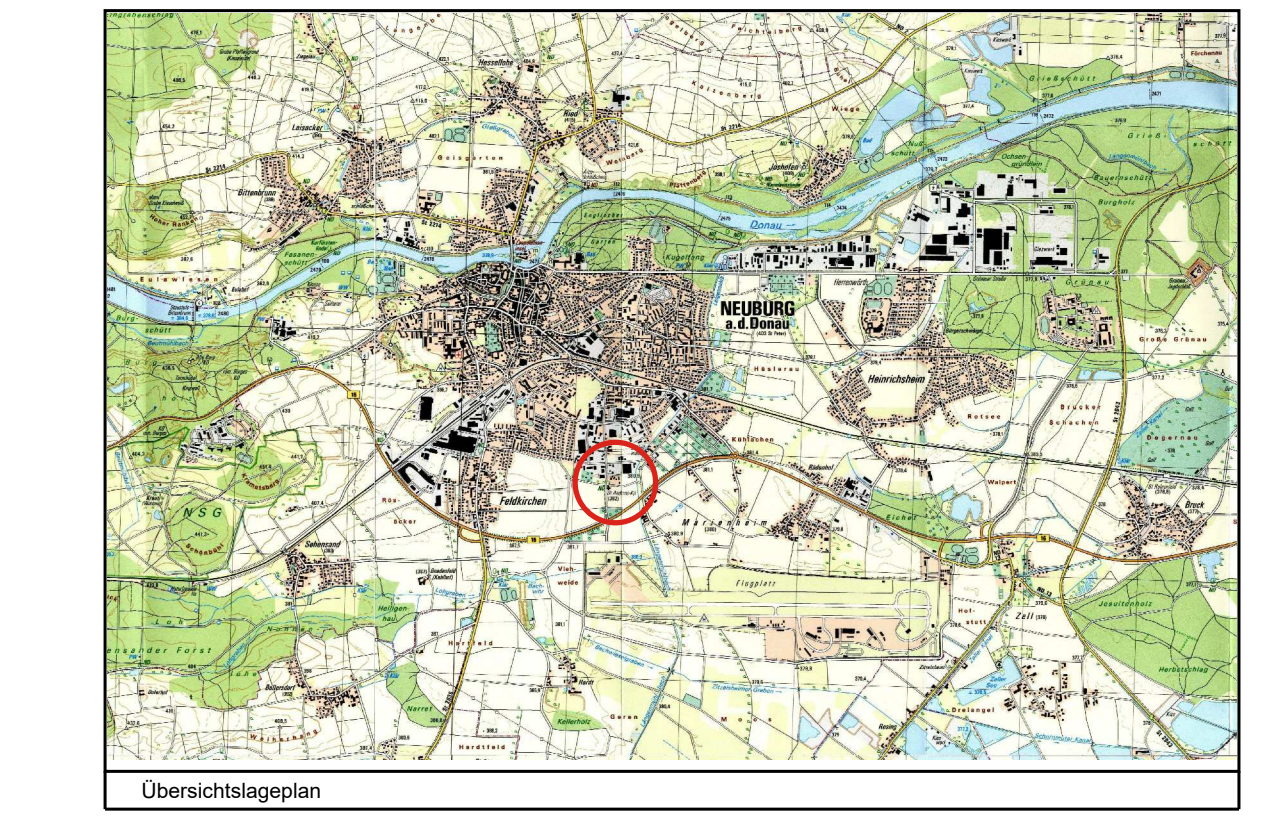
Nr.	Änderung in ...	RV seit:
1-37		19.03.1986
1-37.1	Planzeichnung/Satzung	02.07.1997
1-37.2	eingestellt mit Beschluss	14.01.2015

- VERFAHENSVERMERKE:**
- Änderungsbeschluss: am: 14.01.2015 Nr.: 6/2015
 - Bekanntmachung: am: 22.07.2015 Nr.: 25
 - Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB: vom: 23.07.2015 bis: 25.08.2015
 - Bekanntmachung im Amtsblatt: am: 22.07.2015 Nr.: 25
 - Wiederholung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB: vom: 24.05.2018 bis: 25.06.2018
 - Bekanntmachung im Amtsblatt: am: 23.05.2018 Nr.: 17
 - Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: vom: 02.08.2018 bis: 07.09.2018
 - Bekanntmachung im Amtsblatt: am: 25.07.2018 Nr.: 26
 - Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB: am: 12.09.2018 Nr.: ...
 - Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB: am:

Neuburg an der Donau, 13.09.2018
 Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeinhilg
 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 Joehovic
Gedruckt:	
Digital eingescannt:	10/2014 Schellier
Gedruckt:	11/2014 R. Müller