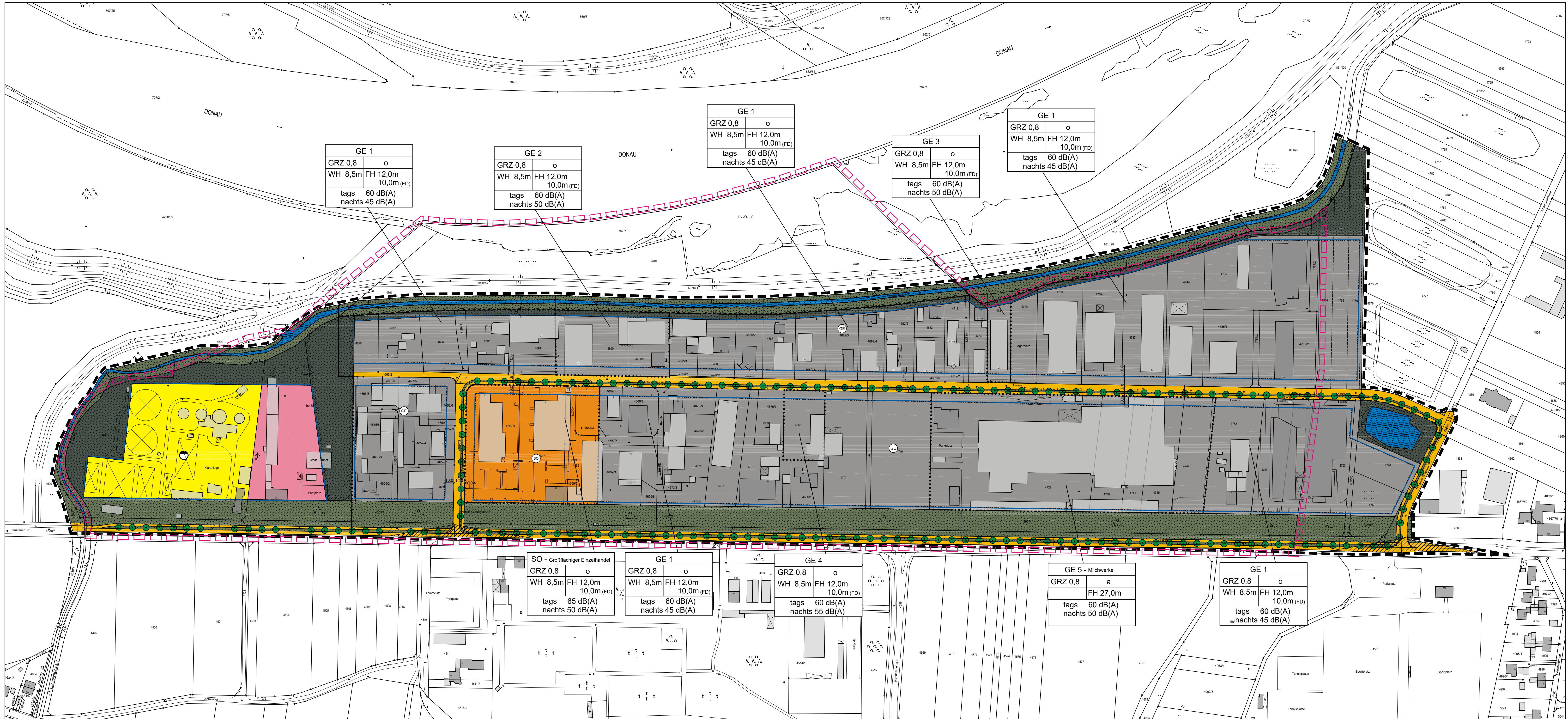




Bebauungsplan Nr. 1-40; 1-40.1; 1-40.2

Bebauungsplanänderung 1-40.1 nur Satzungsänderung (erfasst unter 2.6)

M 1 : 2.000

Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 40.2 (3)
„Gewerbegebiet Grünauer Straße“

Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2341), § 44 der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVO) vom 03.01.1998, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 08.01.1997 (GVBl. S. 344, BayRS 2020.1-1.11), Art. 98 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. I S. 433), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 122), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV) 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58), und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen vom 22.06.1961 folgende Satzung:

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
1.2 Nutzungsgrenze

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Gewerbegebiet
In den GE 1 bis GE 4 sind alle Betriebsarten nach § 8 BauNVO zulässig, das GE 5 ist nach § 1, Abs. 4 BauNVO auf Milchwerke beschränkt.
- 2.2 Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel
Die Verkaufsfläche darf max. 3000 qm betragen.
Dabei ist folgende Branchenzusammensetzung zu beachten:
- | | |
|--------------------|-------|
| Lebensmittel | 990m² |
| Nicht-Lebensmittel | 810m² |
| Textilien | 880m² |
| Gastwirtschaft | 170m² |
| Fliesenhandel | 110m² |
- 2.3 Fläche für den Gemeinbedarf (Städt. Bauhof)
- 2.4 Fläche für Versorgungsanlagen (Kläranlage)
- 2.5 Umformerstation
- 2.6 Der Betrieb von Vergnügungslästen ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ0,8
3.1 Grundflächenzahl
Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sind Höchstgrenzen. Die GRZ beinhaltet bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen, Stellplätzen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig.
- GFZ1,6
3.2 Geschöflächenzahl
- III
3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- FH
3.4 Max. Firsthöhe (ab OK Straße):
- in den GEs 1 bis 4 und im SO bei Flachdächern 10,00 m
bei allen anderen Dachformen 12,00 m
- im GE 5 27,00 m
- WH
3.5 Max. Wandhöhe (ab OK Straße):
- in den GEs 1 bis 4 und im SO 8,50 m

4. Bauweise, -linien, -grenzen

- o
4.1 Offene Bauweise
Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO.
- a
4.2 Abweichende Bauweise
Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen sind in unbeschränkter Länge unter Beachtung der Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 (BayBO) zulässig.
- 4.3 Baugrenze

5. Einfriedungen

- 5.1 Es sind nur durchbrochene Zäune mit einer maximalen Gesamthöhe von 2,50 m zulässig.
- 5.2 Der südlich des Längsmühlbaches festgesetzte 6 m breite Grünstreifen darf nicht eingefriedet werden.

6. Wasserflächen/ Grund-/Hochwasserschutz

- 6.1 Wasserfläche
- 6.2 Grenze des Überschungsungsgebietes
- 6.3 Entlang der Böschungsoberkante des Längsmühlbaches ist ein Streifen von 6 m von jeglicher Bebauung, Auffüllung und Einzäunung freizuhalten.
- 6.4 Die Behandlung des von Dach- und Hofflächen anfallenden unverschnitzten Regenwassers ist für das konkrete Einzelbauvorhaben mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Stadt Neuburg abzustimmen.
- 6.5 Bodenbefestigungen sind - ebenfalls in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Stadt Neuburg - in schrägförmiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Raseinfugen, usw.) herzustellen. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist.
- 6.6 Keller sind in wasserdichter Ausführung zu erstellen.
- 6.7 Lagerbehälter für Heizöl sind gegen Auftrieb sicher zu verankern.

7. Landschaftspflege / Grünordnung

- 7.1 Öffentliche Grünfläche
- 7.2 Private Grünfläche
Mit Ausnahme des 6 m - Streifens entlang des Längsmühlbaches sind die privaten Grünflächen mit flächenhaft gestreuter Baum- und Strauchbepflanzung oder mit dichter Baum- und Strauchbepflanzung auf mindestens 30 % der Grundstücksfläche am Rande zu versehen. Es sind standortstheoretische Pflanzen (siehe Artenauswahlliste im Anhang) zu verwenden.

- 7.3 Je angefangene 400 m² versiegelter Grundstücksfläche und je 5 Stellplätze ist zusätzlich zu den unter 7.2. genannten Pflanzungen ein standortstheoretischer Laubbau (siehe Artenauswahlliste im Anhang) zu pflanzen.

- 7.4 Fläche für die Forstwirtschaft
- 7.5 Landschaftsschutzgebiet
- 7.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- 7.7 kartierte Biotope
Nr. 195.01: Längsmühlbach mit Böschung
Nr. 207.01: Kiesweihen

- 7.8 Ausgleichsmaßnahme für Biotop Nr. 261 (Ruderaflur bei der Fa. Eberl):
die nicht versiegelte Fläche (mind. 20 %) ist mit dichter Baum (Großblauem)- und Strauchbepflanzung (siehe Artenauswahlliste im Anhang) zu versehen.
- 7.9 Alle Grünflächen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

8. Verkehrs- und Erschließungsflächen

- 8.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 8.2 Grenze des öffentlichen Straßenraums

G + R

- 8.3 Geh- und Radweg
- 8.4 straßenbegleitender Grünstreifen (Bäume nicht lagemäßig eingemessen)
- 8.5 Sichtdreieck
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.
- 8.6 Grundstückszufahrten sind nur von der Nördlichen Grünauer Straße aus auf maximal 30 % der Straßenfront des Grundstücks zulässig.

9. Immissionsschutz

- 9.1 Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundstücksfläche folgende festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren unsaufgefordert nachzuweisen. Maßgeblich für den Nachweis der Immissionswirksamkeit sind die umliegenden Wohngebäude (Gliederung nach § Abs. 4, Nr. 2 BauNVO).

Fläche	flächenbezogener Schalleistungspegel	
	tags	nachts
Kläranlage	55	48
Bauhof	55	40
SO - großfl. Einzelhandel	55	50
GE 1	60	45
GE 2	60	50
GE 3	60	50
GE 4	60	55
GE 5 - Milchwerke	60	50

10. Grundstücksteilungen

- 10.1 Grundstücksteilungen bis zum 31.12.2000 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Neuburg.

B. Bestandsangaben und Hinweise:

1. Wohngebäude
2. gewerblich genutztes Gebäude
3. Bemaßung (in m)
4. Grundstücksgrenze
5. Flurnummer

Besondere Hinweise:

1. Da im Bereich des Längsmühlbaches mit Bodendenkmälern (Siedlungsbefunde in Feuchtbodenhaltung) gerechnet wird, ist vor Beginn der Erdbauarbeiten das Landesamt für Denkmalpflege hinzuzuziehen (Art. 7 DSchG).
2. Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg/ Zell ist die Beschränkung der Bauhöhen nach § 12 (3) Ziff. 1a LuftVO zu beachten. Bauhöhen unter 25,0 m sind ohne, über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigbar.

C. 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
Stadt Neuburg a.d. Donau

H u n t a r
B e r g m e i s t e r

ANHANG

Artenauswahlliste standortstheoretischer Arten

Laubbäume:

Qualität: Mindest-STU 16/18 cm, 3x verpfl.

Ahorn, Berg- (Acer pseudoplat.)	Esche, Gem. (Fraxinus exc.)	Ulm, Feld- (Ulmus carpiniifolia)
Ahorn, Feld- (Acer campestre)	Hainbuche (Carpinus betulus)	Ulm, Flatter- (Ulmus laevis)
Ahorn, Spitz- (A. platanoides)	Holz - Apfel (Malus sylvestris)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Eiche, Stiel- (Quercus robur)	Kirsche, Vogel- (Prunus avium)	Weide, Sal- (Salix caprea)
Eiche, Trauben- (Querc. pet.)	Kirsche, Trauben- (Prun. pad.)	Weide, Silber- (Salix alba)
Erle, Grau- (Alnus incana)	Linde, Winter- (Tilia cordata)	Wilde Birne (Pyrus pyrasier)
Erle, Schwarz- (A. glutinosa)	Linde, Sommer- (Tilia platyphyl.)	

Regionaltypische Obstbäume (Hochstamm)

Sträucher:

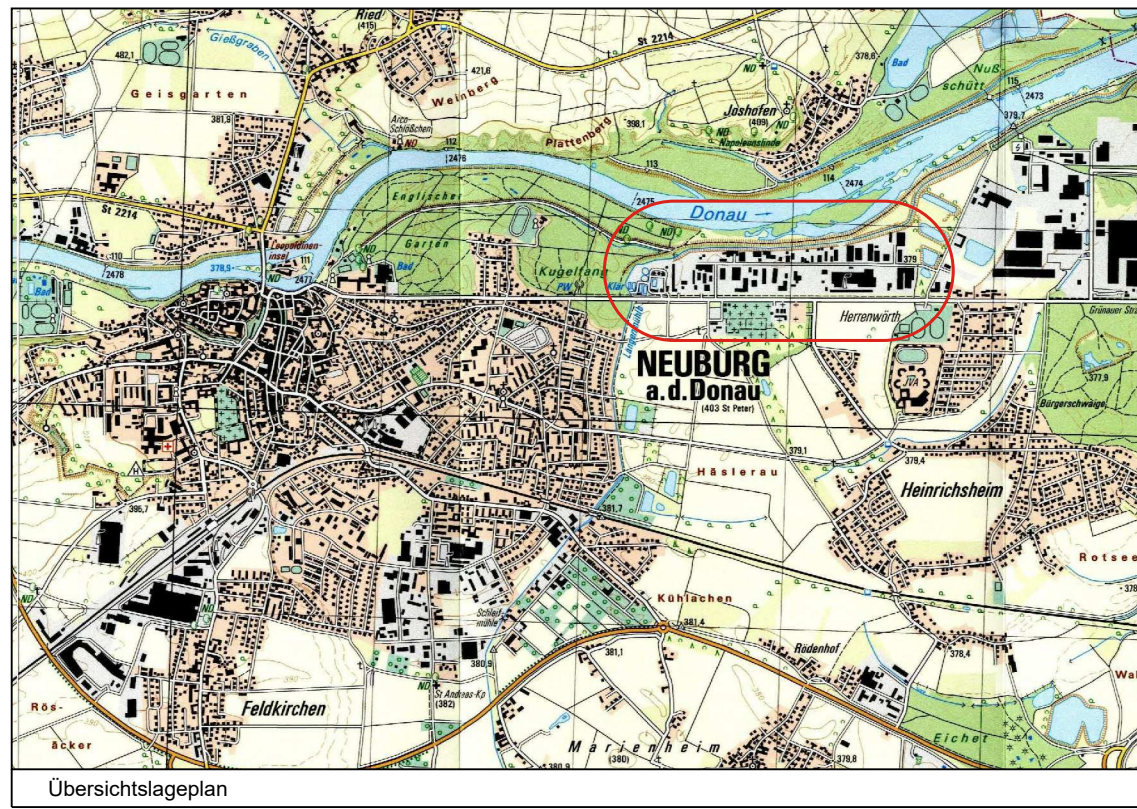
Qualität: 2 x verpfl., 60 - 100 cm

Feulbaum (Frangula alnus)	Kruuzdorn (Rhamnus cathartica)	Schneeball, Gewöhnl. (Vib. op.)
Hartweige, Rote (Cornus san.)	Liguster (Ligustrum vulgare)	Seidelbast (Daphne mezereum)
Heckenkirsche, Rote (Lon. xy.)	Pflaumerhütchen (Evonym. eur.)	Weide, Korb- (Salix viminalis)
Holunder, Schw. (Samb. nigra)	Sanddorn (Hippophae rham.)	Weißdorn, Eingr. (Crat. monog.)
Hundsrose (Rosa canina)	Schlehe (Prunus spinosa)	

Stadt Neuburg an der Donau

Bebauungsplan Nr. 1-40 (2Ä)

"Gewerbegebiet Grünauer Straße"



Originalmaßstab: 1 : 2.000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte Stand Jan. 2012

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	12/1998 Ehrenhuber
Gezeichnet:	12/1998 Ehrenhuber/Vogelsang
Geprüft:	12/1998 Hais
Geändert:	03/1999 Ehrenhuber/Vogelsang, 04/99 Ehrenhuber
Digital eingearb.	02/2007 Schädler
Geprüft:	04/2015 Schiele P.

Neuburg an der Donau,