

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauVVO)
 - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauVVO)
 - GI Industriegebiete (§ 9 BauVVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVVO)
 - 0/9 Grundflächenzahl einschließlich zulässiger Überschreitungen, vgl. Festsetzung Nr. 3.1
 - FH 15,0m Firsthöhe, als Höchstmaß bezogen auf die festgesetzte maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (379 m über NHN)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVVO)
 - Baugrenze
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünflächen
- 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)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Buchstabenkennzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen: Bäume (Standorte frei wählbar)

- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze (§ 9 BauVVO)
 - Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)
 - Maßzahl in Metern
 - Grünfläche innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes
 - Werksplanung (geplante Gebäude)
 - Gebäudestrukturen im Bestand
 - A-B-C-D Kennzeichnung der Eckpunkte der Fläche zwischen denen ausschließlich ein Brückenbauwerk zulässig ist
 - a b Kennzeichnung der Punkte zwischen denen der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zugleich Straßenbegrenzungslinie ist
 - A B Kennzeichnung der verschiedenen Pflanzbindungen der „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- zu erhaltende Grünstruktur (Biotopt Nr. 7233-1102-003)
 - Baumschutzzone

- PLANGRUNDLAGE**
- Höhenschichtlinien in Metern über NHN
 - Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern
 - Bestehende Gebäude mit Hausnummern

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 Bauutzungsverordnung (BauVVO) 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 Planziacheverordnung (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 Teillflächen der Flurnummern 4867/19, 4867/9, 4892/2 und 4915, als Gemarkung Neuburg, als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugesbietes gelten die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 09.05.2024 und die auf dieser weitergehenden Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Räumlicher Geltungsbereich**
Die Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 „Industriegebiet Grünauer Stadtwald I“ ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
- Art der baulichen Nutzung**
2.1 Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauVVO sowie ein Industriegebiet gemäß § 9 BauVVO.
2.2 Die nach § 8 Abs. 2 BauVVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Handelbetriebe sowie sonstige Handwerksbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauVVO als unzulässig festgesetzt.
2.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauVVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2.4 Die in § 9 Abs. 1 BauVVO in Industriegebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handwerksbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauVVO als unzulässig festgesetzt.
2.5 Die nach § 9 Abs. 3 Nrn. 1-2 BauVVO in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung**
3.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 80 vom 100 (GRZ 0,80). Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVVO kann die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird auf bis zu 0,9 erhöht werden.
3.2 Die oberste des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von 379,0 über NHN nicht überschreiten. Ausnahmsweise darf die zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens um bis zu 0,7 Metern überschritten werden, wenn dies dem Schutz vor Hochwasserereignissen dient oder die Rückstauene andersfalls zu unzumutbaren Härten führen würde.
3.3 Die Firsthöhen der Gebäude dürfen eine Höhe von 15 Meter, bezogen auf die festgesetzte Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten.
3.4 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. Zwischen der Unterkante des Brückenbauwerks und der erdigen Geländeoberkante ist eine lichte Höhe von mindestens 4,5 Meter einzuhalten.
3.5 Untergeordnete Bauteile (technische Dachaufbauten, Klimageräte, Lüftungskanäle, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie etc.) dürfen die maximale zulässige Oberkante der Gebäude um bis zu 1,5 m überschreiten.
3.6 **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauVVO festgesetzt; die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
4.2 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.
4.3 Innerhalb der Fläche, die von den Strecken zwischen den Punkten ABCDA begrenzt wird, sind bauliche Anlagen ausschließlich als Brückenbauwerk auszuführen.
4.4 **Stellplätze**
5.1 Stellplätze sind entsprechend der jeweils geltenden Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung GeStSt) der Stadt Neuburg a.d. Donau nachzuweisen.
5.2 Die Errichtung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (St) festgesetzten Flächen zulässig.
5.3 **Örtliche Bauvorschriften**
Für die Gestaltung der Fassaden sind ausschließlich folgende Farbtonen zu verwenden: RAL 7005 (Mausgrau), RAL 7006 (Belegrau), RAL 7009 (Grüngrau), RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefelgrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7028 (Granitgrau) und RAL 7039 (Quarzgrau). Für Einbauelemente und Anbauelemente sowie untergeordnete (z. B. Türen, Tore, technische Anlagen, Vorbauten, Eingänge, etc.) sind auch andere Farbtöne zulässig.
4.4 **Gründordnung**
7.1 Innerhalb des Gewerbegebietes ist je angefangener 700 m² mindestens 1 Baum 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 angeordnet werden.
7.2 Die Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als ein 10 m breites Plateau mit einer Höhe von max. 1,5 m anzuschütten. Die Böschungen müssen außerhalb der Ausgleichsfläche liegen.
Auf diesem Plateau sind Bäume der Arten Stiel-Eiche und Hainbuche in Dreieckspflanzung anzupflanzen. Pflanzqualitäten sind der nachfolgenden Artenliste zu entnehmen. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 9 m einzuhalten, deutlich größere Abstände sind zu vermeiden. In dieser Fläche muss der Baumenteil mindestens 75 % betragen.
7.3 Innerhalb der „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mit der Kennzeichnung A sind Sträucher/Grünstrukturen in Abständen anzupflanzen. Zwischen Sträuchern ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten. Deutlich größere Abstände sowie Lücken sind zu vermeiden um eine dichte Pflanzung einzurichten.
7.4 Innerhalb der „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mit der Kennzeichnung B ist auf mindestens 60 % der Fläche eine Dreieckspflanzung mit Bäumen und Sträuchern anzulegen. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 7 m sowie zwischen Sträuchern von mind. 1 m einzuhalten. Deutlich größere Abstände sowie Lücken sind zu vermeiden um eine dichte Pflanzung einzurichten. Unterbrechungen der „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ durch Zufahrten in einer Breite von insgesamt bis zu 12 Metern sind zulässig. Stellplätze innerhalb der Fläche B sind zu gliedern; es ist mindestens ein Baum je vier Stellplätze anzupflanzen.

- Sonstige gründerische Festsetzungen**
8.1 Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens bis 15. April des Jahres abgeschlossen sein, das auf das Jahr der Bezugsfertigstellung folgt. Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgibtige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Bei der Auswahl der Gehölze sind die Arten und Pflanzqualitäten der nachfolgenden Artenliste zu entnehmen.
8.2 Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten. Hierbei ist sicherzustellen, dass die Ausrichtung der Strahler ausschließlich auf die Produktionsbereiche und umliegende Infrastruktur erfolgt. Streuwirkungen in umgebende Grünbereiche sind durch Abschirmungen zu vermeiden. Die Betriebsdauer und Helligkeit der Leuchtmittel sind so zu steuern, dass die Auswirkungen auf ein Minimum beschränkt werden.
8.3 Zur Förderung der ökologischen Durchlässigkeit für Kleintiere wird festgesetzt, dass Einfriedungen sockelllos auszubilden sind. Gemäß Festsetzung ist zwischen Geländeoberfläche und Zaunspitze ein leichter Raum von mindestens 0,10 m freizuhalten.
8.4 Auf Grundlage der Baumfachlichen Stellungnahmen der BaumKonzepte GmbH & Co. KG vom 09.02.2024 sind folgende Festsetzungen zu beachten:
Zu den Baumbeständen des Biotopt und Abgrabungen im südlichen Bereich des Biotopt sind mindestens 4,5 m Abstand zu den Baumstämmen einzuhalten. Ab dem Bestandsweg mit dem Altpflanz ist der Abstand der neuen Tiefbaufestlegung bzw. Abtragung 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 Kronenränder bauseitig sind durch fachlich qualifiziertes Personal für den Bereich Wurzelstich zu begleiten.
9. **Wasserhaushalt**
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.
10. **Eingriffs- /Ausgleichsregelung**
10.1 Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 „Industriegebiet Grünauer Stadtwald I“ auf Teilbereichen der Fl.Nrn. 4867/19, 4867/9 und 4915, jeweils Gemark. Neuburg, besteht ein Ausgleichsbedarf in einer Größe von 3.685 m².
10.2 Dem Eingriff wird die planimetrische Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft“ mit einer Größe von 816 m² zugeordnet. Entsprechende Festsetzungen zur Entwicklung der Fläche sind der Gründordnung zu entnehmen.
10.3 Der Baukörper sowie dazugehörige Infrastruktur befinden sich innerhalb der für die Verkehrssicherungsmaßnahme maßgeblichen Baumfallgrenzen des bestehenden Feldgehölzes (Biotoptkartierung Nr. 7233-1102-003) im Osten der Planung. Bei mangelnder Standsicherheit von Bäumen können daher in Zukunft Eingriffe notwendig werden.
10.4 Um potenziellen Eingriffen in das kartierte Biotopt 7233-1102-003 vorzugenügen wird die planimetrische Ausgleichsfläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit ökologisch hochwertigen Gehölzen entwickelt. Der 17 Meter breite Grünstreifen dient als Kompensation für den möglicherweise notwendigen Eingriff.
10.5 Dem verbleibenden Eingriff wird eine planimetrische Ökotoptfläche des Donauoos-Zweckverbandes, Ökotopt: Straß-Moos, Fl.Nr. 31, Gmkg. Moos mit einer Größe von 2.869 m² zugeordnet. Eine entsprechende vertragliche Regelung ist bis zur Erteilung der Baugenehmigung zu treffen.
11. **Auffüllungen und Abgrabungen**
Innerhalb der als Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen festgesetzten Flächen sind Aufschüttungen des anstehenden Geländes um bis zu 1,5 Meter zulässig. Böschungen sind im Neigungsverhältnis 1:1,5 auszubilden. Es sind jeweils möglichst breite Plateaus auszubilden.
12. **Immissionsschutz**
12.1 Kontingentierung der Geräuschemissionen
Das ausgewiesene Gewerbegebiet ist nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauVVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gebietsübergreifend gegliedert.
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente L_{eq} nicht überschreiten:
tagsüber: L_{eq,tag} = 57 dB(A)
nachts: L_{eq,nacht} = 42 dB(A)
Als emittierende Fläche gilt die Fläche innerhalb der Baugrenze des Gewerbegebietes. Zudem gilt folgendes Zusatzkontingent für Immissionsorte nördlich der Grünauer Straße:
tags und nachts L_{eq,all} = 10 dB(A)
Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.
Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).
Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{eq} je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel A_L = 10 · log (4πr²/s²) mit s=1m und s=Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.
Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{eq} zu zuzüglich der richtungsabhängigen Zusatzkontingente L_{eq,add} ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente L_{eq} der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsbereichs liegenden Nutzungen in Richtung Süden und Westen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrisiko entstehen können, zu führen.
Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{eq} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil an den Wert L_{eq} + Immissionsrichtwert – 15 dB(A) [Relevanzgrenze].
Innerhalb des Bebauungsplangebietes bzw. in den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete bzw. Industriegebiete gemäß Nr. 6.1 a und b TA Lärm eingehalten werden.
7.1 **Baulicher Schallschutz**
Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Büroräume und Ahlische) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.
Folgende Schalldämmmaße müssen für Aufenthaltsräume, Büroräume und ähnliches nach DIN 4109 eingehalten werden:
Bis zu einem Abstand in Höhe von 36 m von der Mittelachse der Grünauer Straße erf. R_{w,ext} ≥ 36 dB
Im übrigen Gebiet erf. R_{w,ext} ≥ 35 dB
7.2 Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden.
7.3 Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

- HINWEISE**
 - Denkmäler**
Meldedatien 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 1-2 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.
2. **Gründerische Hinweise**
Rudungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden.
Ausreichend breite, durchwurzelbare Standräume sind bei der Pflanzung der Gehölze zu beachten. Einschlägige Vorgaben zu Pflanzungen gemäß DIN 18820 sowie RAS-LP 4 – Richtlinie zur Anlage von Straßen, Teil 1, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen oder die ZTV Baumpflege und Richtlinie für Baumpflege der FLL sind zu beachten.
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 Verkehrsweisen, 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 Kronenaussparungen der Randbäume mit teilweise Schrägabschnitt fachgerecht um ca. 10 – 15 % eingekürzt und entlastet werden.
- Die Verkehrssicherheit ist vom Grundstückseigentümer durch Pflegemaßnahmen herzustellen, da der Bestandsweg regelmäßig genutzt wird.
Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vermichtung und Verdichtung geschützt werden.
Bei der Einrichtung von Beleuchtungsanlagen sind folgende allgemeine Vorgaben zu beachten:
- Vermeidung von horizontaler und vertikaler Abstrahlung durch Abdeckungen und Abschirmungen, asymmetrische Reflektoren und nach unten gerichtete Lichtkegel
- Verwendung von LED-Lampen mit maximal 2.400 K Farbtemperatur
- Beleuchtungsstärke maximal 5 Lux in Richtung bestehender und zu schaffender Grünbereiche
- Einsatz von Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhren zur Reduktion von unnötigen Beleuchtungen, gültig für die Freilichtbeleuchtung und spätere Beleuchtung des Betriebsgeländes
Es ist ein qualifizierter Freilichtbeleuchtungsplan zur Nachweisung einer entsprechenden Grünplanung zur bestmöglichen Einfügung des Vorhabens in die Umgebung und zur Nachweisung einer möglichst geringen Flächenverriegelung und größtmöglichem Erhalt von Wasserdurchlässigkeit sowohl bei der Stadt Neuburg als auch bei der Unteren Naturschutzbehörde zur Genehmigung vorzulegen.
3. **Landwirtschaftliche Belange**
Bei Pflanzmaßnahmen sind die Grenzabstände nach § 48 AGBGB einzuhalten.
Die DIN-Vorschriften, auf die in die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke, etc., sind im Stadtbauamt Neuburg, Sachgebiet Bauplanung, Verwaltungsgebäude „Harmonie“, Amalienstraße 4/54, 86633 Neuburg an der Donau, 1. Stock, Zimmer Nr. 103, während der allgemeinen Dienststunden einzuholen.
4. **Artenliste**
Es wird die Verwendung der Artenliste empfohlen.
Baumarten, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mDB, Stammumfang 14 · 16 cm
Acer campestre Feld-Ahorn
Crataegus baevata Zweigflügler Weißdorn
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus excelsior TraubenKirsche
Sorbus aucuparia Echte Eberesche
Carpinus betulus Hainbuche
Quercus robur Stiel-Eiche
Straucharten, Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Größe: 60-100 cm
Berberis vulgaris Berberitze
Cornus sanguinea Hartweigel
Corylus avellana Hasel
Euonymus europaeus Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Sambucus nigra Holunder
Viburnum lentana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
5. **Wasserhaushalt**
Eine Anfahrthöhe des Grabsens entlang der östlichen Grenze des Plangebietes muss 24 h / Tag möglich sein; eine Durchfahrthöhe von 4,50 Metern ist zu gewährleisten.
Das Planungsgebiet befindet sich im Hochwasserrisikogebiet (HO₂₀₀ des Donau). Es sind hohe Grundwasserstände anzutreffen. Gemäß § 78 c WHG sind neue Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Mit der festgelegten Oberkante des fertigen Fußbodens in einer Höhe von 379,00 m über NHN befindet sich das Gebäude nach Rücksprache mit dem städtischen Tiefbauamt außerhalb des Gefahrenbereichs.
Bei der Verankerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFFrV) und technischen Regeln zum schadenlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
Bei der Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser sind die aktuell geltenden Regelwerke (insbesondere DWA A 102, DWA A 138 und DWA M 153) zu beachten. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Altan Längermühlbach ist nicht gestattet.
Schmutzwasser ist in den Kanal in der Grünauer Straße einzuleiten.
Hauswasserdrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.
6. **Höhenangaben**
Die R der Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen verwendeten Höhenangaben in Metern über NHN basieren auf dem Höhenbezugsystem DHHN2016.
7. **Nutzung des Weges auf Flurnummer 4915/1**
Die bestehende Baustellenzufahrt auf Flurnummer 4915/1 kann bis zum Abschluss der Baumaßnahme genutzt werden. Ein weiterer Ausbau ist nicht gestattet und nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Bereich wieder in den ursprünglichen Zustand zurückzubauen.

- Gewerbegebiete**
Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} zuzüglich der richtungsabhängigen Zusatzkontingente L_{eq,add} durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.
Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte nach Süden und Westen zu führen.
Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.
9. **Zufahrtsmöglichkeiten**
Zufahrtsmöglichkeiten bestehen von der Grünauer Straße in dem zeichnerisch markierten Bereich. Darüber hinaus befindet sich auf dem angrenzenden Grundstück mit der Fl.Nr. 4867/66 eine genehmigte Stellplatzanlage für PKW. Die auf dem Fl.Nr. 4867/66 verlaufende Zufahrt dieser Stellplatzanlage schließt unmittelbar an das Plangebiet an und könnte auch für Zufahrten in das Plangebiet genutzt werden.
10. **Straßenbegrenzungslinie**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen dem im Plan-a gekennzeichneten Punkten zugleich Straßenbegrenzungslinie.
11. **Altlastenverdachtsflächen**
Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.
Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:
- Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewonnenen Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.
- Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischenzulagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sicherwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies ist durch Sohl- und Inkanalprobenlungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.
- Als Auffüllmaterial darf nur schadstoffreies Material (z.B. Erdraushub, Sand, Kies, usw.) verwendet werden.
Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenabwurf in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
12. **Abfallwirtschaftssatzung**
Abfallplätze sind entsprechend den Anforderungen der gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen für eine zügige und gut zugängliche Entleerung ohne Betreten des Grundstücks an der Grünauer Straße bereitzustellen.
13. **Vorschriften und Normen**
Die DIN-Vorschriften, auf die in die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke, etc., sind im Stadtbauamt Neuburg, Sachgebiet Bauplanung, Verwaltungsgebäude „Harmonie“, Amalienstraße 4/54, 86633 Neuburg an der Donau, 1. Stock, Zimmer Nr. 103, während der allgemeinen Dienststunden einzuholen.

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 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 06.03.2024 die Änderung des Geltungsbereichs beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.03.2024 ortsüblich bekanntgegeben.
- 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 09.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2024 bis 05.07.2024 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 „Industriegebiet Grünauer Stadtwald I“ in der Fassung vom 09.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2024 bis 05.07.2024 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Neuburg a.d. Donau hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 10.07.2024 die Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 „Industriegebiet Grünauer Stadtwald I“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuburg a.d. Donau, den

(Siegel)

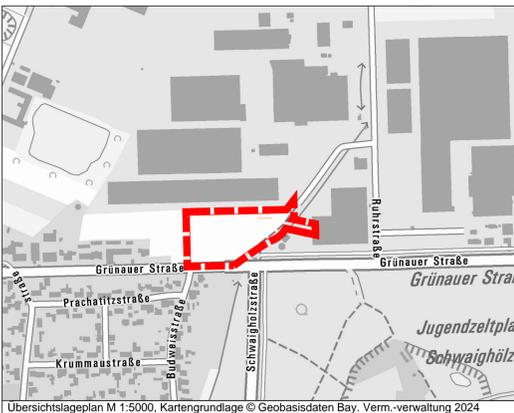
(Oberbürgermeister Dr. Gmelhing)

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 „Industriegebiet Grünauer Stadtwald I“ wurde am 18.12.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 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. Gmelhing)



Stadt Neuburg an der Donau
Karlsplatz 4 12
86633 Neuburg an der Donau

Bebauungsplanänderung Nr. 1 - 42.3 „Industriegebiet Grünauer Stadtwald I“ mit integriertem Grünordnungsplan

Format	1382 x 594	letzte Änderung:	11.07.2024	Datum der Planfassung:	11.07.2024	Plan-Nr.:	1470-8
Planungsbereich	TB MARKERT Stadtbauamt / Landschaftsarchitekturbüro PaRo mdB Brühl, Pilschhauser, Markert, Wenck Bezeichnung: Mathias Pilschhauser Nico Becherbauer		Planfassung:		Endfassung		
Unterschrift des Planers:							
Plannummer: Bl. 34 90459 Nürnberg	Tel. (0911) 99976-0 Fax (0911) 99976-54	Angehörige: Nürnberg PR 286 ID-Nr.: 0E15069067					