



**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-73 "Bahnhof West - Teil A" M = 1:1000**

**Bebauungsplan Nr. 1-73**

**"Bahnhof West - Teil A"**

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. 3634), 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 § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. Nr. 13, S. 523 ff.), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), folgende

**A. Festsetzungen:**

**1. Grenzen**

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans

**2. Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 **Gewerbegebiet (GE):** Zulässig sind die unter § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Es sind nur ausnahmsweise und nur Wohnnutzungen (aber keine Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung) gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.  
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise Nutzung Vergnügungsstätten ist nicht zulässig

- 2.2 **Industriegebiet (GI):** Zulässig sind die unter §§ Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Es sind nur ausnahmsweise und nur Wohnnutzungen (aber keine Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung) gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.
- 2.3 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

**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 mit ihren Zufahrten und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einschließt. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig. **Die nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind gemäß 10. Grünordnung anzulegen.** Werden **Stellplätzen und ihre Zufahrten in sickerfahiger 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 10.7 Grünordnung) kann die GRZ um die begrünzte Dachfläche überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,9.

- 3.2 **Firsthöhe maximal (FH<sub>max</sub>)** -bei Flachdächern der höchste Punkt des Daches:  
**GI Bereich Nordost:** max. 15,0 m  
Pult-, Sattel-, Flachdach:  
**GE Bereich Südwest:** max. 12,0 m  
Flachdach: max. 10,0 m

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

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

**4. Bauweise, -grenze**

- 4.1 Es gilt die **offene Bauweise**.
- 4.2 **Baugrenze:** Nebenanlagen oder in Abstandsflächen zulässige Bebauungen dürfen zu den jeweiligen Erschließungsstraßen, zu angrenzenden Feldwegen oder zu den dargestellten privaten Grünflächen die Baugrenzen nicht überschreiten.

**5. Dächer**

- 5.1 Als **Dachformen** sind für den GI Bereich und den GE Bereich **Sattel-, (SD), Pult-(PD) und Flachdächer (FD)** zulässig.

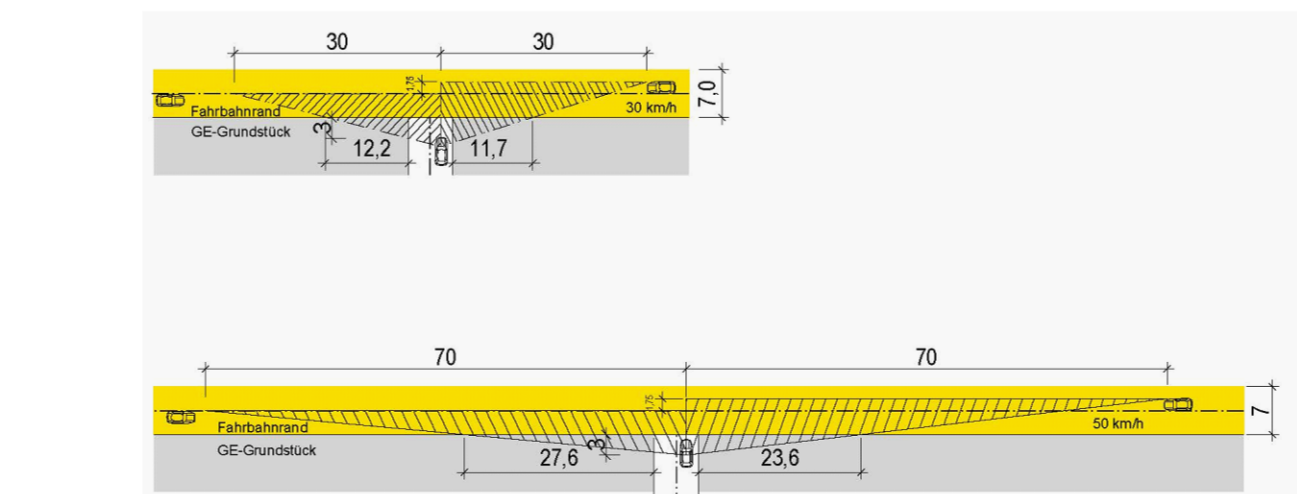
**6. Einfriedungen**

- 6.1 Etlwage Einfriedungen sind auf der Grenze der privaten Grünflächen zu den Gewerbeflächen (bebaubaren Flächen) zu errichten. Sie dürfen den Grüngürtel straßenseitig nicht umschließen. (Darstellung im Eingabeplan oder Freiflächen-gestaltungsplan.)
- 6.2 Die Höhe der Einfriedung einschließlich Punktfundamente darf 1,80 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Fundamenthöhe beträgt 0,20 m. Einfriedungen von Freiverkäufe- und Ausstellungsflächen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
- 6.3 Durchgehende Betonsockel sind untersagt. Lediglich punktuelle Betonfundamente für tragende Pfosten der Einfriedungen sind erlaubt.
- 6.4 Es sind nur stark durchbrochene Einfriedungen (z.B. Stahlgittermatten) zulässig.

**7. Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen**

- 7.1 **Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie**
- 7.2 **Sichtdreieck:** Die Sichtdreieck-Schemata für die Gewerbegrundstücksausfahrten 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.

Sichtdreieckschema auf Gewerbegrundstücken zu Erschließungsstraßen mit 30 km/h bzw. 50 km/h



- 7.3 Geh- und Radweg
- 7.4 Feldweg Bestand

**8. Werbeanlagen/Beleuchtung**

- 8.1 Werbeanlagen jeder Art (Schilder, Objekte, Gebäudefrischen, ...) sind **nur für den jeweils ansässigen Betrieb am Ort der Geschäftsausübung** zulässig. Eine Häufung von Werbeanlagen ist nicht zulässig. **Wenn die Fläche aller Werbeanlagen je Grundstück mehr als 20 % der jeweiligen Fassade des Hauptgebäudes umfasst, unabhängig vom Ort der jeweiligen Werbeanlagen.**
- 8.2 **Leuchtwerbbeanlagen** sind nur streulicharm und mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (vorzugsweise LED Leuchtmittel) nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik zulässig und nur mit gleichbleibender Leuchtdichte und -farbe.
- 8.3 **Sämtliche Werbeanlagen** dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.
- 8.4 **Ansonsten** gilt die Werbeanlagenverordnung der Stadt vom 01.10.2002.

**9. Gewässer-/ Grundwasserschutz**

- 9.1 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfahiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasterfugen, ...) herzustellen. Betonierete oder asphaltierte Flächen sind nur auf stark befahrenen Abschnitten zulässig bzw. im Bereich des Transports oder der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen vorgeschrieben.
- 9.2 Das von Dach- und Hofflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder der Brauchwassererzeugung zuzuführen. Retentionsbecken für die Regenwassererückung können auch bei naturnaher Gestaltung (Überdeckung mit mind. 30 cm belebter Bodenschicht und standortgerechtem Bewuchs mit gebietschemischem Saatgut (Wildstaude, Schif, ...) in die nicht überbaubaren Flächen als Teil der Grünflächen integriert und damit angerechnet werden.

**10. Grünordnung**

- 10.1 **Bäume/ Sträucher zu pflanzen (im öffentlichen Verkehrsraum)**
- 10.2 **Öffentlich Grünfläche versehen mit Baumpflanzungen und extensiv zu pflegenden Blumenwiesen.**
- 10.3 **Die nicht überbaubaren Flächen der Gewerbegrundstücke** (siehe GRZ-Obergrenze unter 3.1) sind in einer oder wenigen größeren Grünflächen auf dem GE-Grundstück (= graue Fläche) bzw. GI-Grundstück (=dunkelgraue Fläche) zusammenzufassen und mit Bäumen und Sträuchern nach landschaftsplanerischen Gesichtspunkten zu bepflanzen. Die Baum- und Straucharten richten sich nach der Artenauswahlliste im Anhang. Die Grünflächen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.
- 10.4 **private Grünflächen**  
Die Grünflächen angrenzend an die neue Straßentrasse (im Bestand Ochsenweg) sowie im Norden und Süden des Gewerbe- und des Industriegebiets sind mit dichter Baum- und Strauchpflanzung zu versehen. (Artenauswahlliste für Bepflanzung unter C. Anhang)  
In diesen privaten Grünflächen sind jegliche Gebäude (auch mobile), Geländeaufschüttungen, Wände oder Werbeanlagen unzulässig.
- 10.5 **Pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstückfläche** ist auf dem Gewerbegrundstück ein standortheimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlliste im Anhang) in einer mindestens 10 m<sup>2</sup> großen Pflanzscheibe, die standortgerecht zu begrünen (z.B. Wildblumenansaat, Wildstaude) und vor Verdichten (Überfahren, etc.) zu schützen ist oder in der jeweiligen Grünfläche des GE-Grundstücks (10.3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Grundfläche wird als nicht überbaute Fläche berücksichtigt.
- 10.6 **Zusätzlich ist je angefangene 10 Stellplätze** ein standortheimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlliste im Anhang) in einer mindestens 10 m<sup>2</sup> großen Pflanzscheibe, die standortgerecht zu begrünen (z.B. Wildblumenansaat, Wildstaude) und vor Verdichten (Überfahren, etc.) zu schützen ist oder in der jeweiligen Grünfläche des GE-Grundstücks (10.3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Grundfläche wird als nicht überbaute Fläche berücksichtigt.
- 10.7 **Gründächer**, die für eine Überschreitung der GRZ angerechnet werden sollen (siehe 3.1), sind in den Bauvorlagen bzw. im Freiflächen-gestaltungsplan detailliert als Gegenstand der Genehmigung/ Freistellung darzustellen und auf Dauer zu unterhalten. Die anzurechnende Vegetationsfläche (nur die wirklich begrüneten Teile eines Gründaches werden angerechnet) muss dabei mit heimischen Gräsern und Wildkräutern bewachsen sein (oder auch mit Bäumen und Sträuchern) und eine Mindestsubstratauflage von 15 cm aufweisen.
- 10.8 Mit den Bauvorlagen ist ein **Freiflächen-gestaltungsplan** einzureichen, in dem die Umsetzung der gründerischen Festsetzungen darzustellen ist.

**11. Ökologische Ausgleichsfläche**

- 11.1 Die gesamte erforderliche ökologische Ausgleichsfläche von ca. 19.980 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Planungsgebietes auf dem Flurnummern 306/2 und 307 Gemarkung Waaghöfen erbracht.

**12. Immissionsschutz**

- 12.1 Für die GI-Flächen / ansässigen Industriebetrieb liegt ein **schalltechnisches Gutachten** vom 27.09.2012 mit der Nr. 21175016002 vor. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei und ist zu beachten und die darin enthaltenen Festlegungen einzuhalten. Die schalltechnische Überprüfung der südlichen GE-Fläche kann im (jeweiligen) Einzelbaugenehmigungsverfahren - im Bereinigen mit der Stadt Neuburg und der unteren Immissionsschutzbehörde - erfolgen.
- 12.2 **Fluglärm:** Die geplanten GI- / GE - Flächen liegen nordwestlich des militärischen Flugplatzes Neuburg und auch außerhalb deren Lärmschutzbereiche.
- 12.3 **§ 50 BImSchG:** Der geringste Abstand zwischen östlicher Dreieckskreuzung des BP-Bereiches und nächstgelegenen wesentlichen Umschlagsbereich des Betriebsbereiches nach Störfallverordnung der LOXESS Neuburg GmbH & Co. KG (südlicher Rampenbereich nördlich des Eternitweges) beträgt ca. 400 m. Der ermittelte angemessene Sicherheitsabstand (gemäß Bericht Bayer. Landesamt für Umwelt, 2017) beträgt ca. 50 m. Demzufolge liegt keine Relevanz vor.
- 12.4 Hinsichtlich **Lichtimmissionen** sind die Richtwerte und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAi), Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" zu beachten.

**13. Stellplätze**

- 13.1 Die zu errichtende Anzahl der **Kfz-Stellplätze** richtet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Neuburg. Diese sind auf dem Betriebsgrundstück (= graue GE-Fläche) bzw. dem Industriegrundstück (=dunkelgraue GI-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.

**B. Hinweise/ Bestandsangaben**

- 1. **Bauschutzbereich des Nato-Flugplatzes Neuburg -Zell:**  
Das Planungsgebiet liegt in der sog. **Bauhöhenschränkungzone** 1 a. Hier sind während der Bauphase Kranhaken unter 25,0 m ohne, über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zulässig.
- 2. **Das Bayerische Denkmalschutzgesetz** (Bodendenkmäl Art. 8) ist im Planungsgebiet zu berücksichtigen. Bodendenkmäl unterliegen der Meldepflicht.
- 3. **Naturdenkmal:**  
An der Kreuzung Ochsenweg / Sehensander Weg befindet sich an der westlichen Ecke ein Naturdenkmal bestehend aus zwei Linden. Hier ist bereits bei der Erschließungsplanung und bei der Bauausführung alles zu berücksichtigen/unterlassen was den dauerhaften Erhalt des Naturdenkmals gefährden könnte und jeweils die untere Naturschutzbehörde einzubinden.
- 4. **Maßnahme zur Regelung des Wasserabflusses:**  
Westlich vom Planungsgebiet verläuft das Gelände ansteigend. Angrenzend befindet sich ein Naturdenkmal bestehend aus zwei Linden. Hier ist bereits bei der Erschließungsplanung und bei der Bauausführung alles zu berücksichtigen/unterlassen was den dauerhaften Erhalt des Naturdenkmals gefährden könnte und jeweils die untere Naturschutzbehörde einzubinden.
- 5. **20-kV-Freileitung**  
Zur Freileitung ist ein Schutzbereich von beiderseits 14,0 m zu den Leitungsmasten zu berücksichtigen. Hier bestehen Bau- und Befahrungsbegrenzungen. Pläne für Bau- und Befahrungsvorhaben jeder Art sind den Bayerwerken zur Stellungnahme vorzulegen.
- 6. Flurstücksgrenze/ Flurstücksnummer
- 7. Bestehendes Hauptgebäude / Nebengebäude
- 8. Bemalung in Metern

**C. Anhang**

**Artenauswahlliste der zu pflanzenden Bäume und Sträucher:**

- 1) **Bäume:** 3 x verpfl., STU 14 cm  

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hängebirke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Eisbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Feldulme	Ulmus campestris
- 2) **Obstbäume:** Hochstämme, alle regionaltypischen Sorten
- 3) **Sträucher:** 2 x versch., 60 - 100 cm  

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Malus silvestris
Prunus padus
Prunus spinosa
Rosa carolina
Sambucus nigra
Örchenweide
Salix viminalis
Viburnum lantana
Viburnum opulus

**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.

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- 1) Aufstellungsbeschluss:  
am: 05.04.2017, Nr.: 66/2017  
am: 10.05.2017, Nr.: 63/2017 (Teilung Geltungsbereich)  
am: 12.09.2018, Nr.: 155/2018 (Änderung Geltungsbereich)
- 2) Bekanntmachung im Amtsblatt  
am: 24.05.2017, Nr.: 20  
am: 10.10.2018, Nr.: 36
- 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB  
vom: 11.10.2018, bis: 20.11.2018
- 4) Bekanntmachung im Amtsblatt  
am: 10.10.2018, Nr.: 36
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
vom: 14.03.2019, bis: 29.04.2019
- 6) Bekanntmachung im Amtsblatt  
am: 06.03.2019, Nr.: 12
- 6a) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:  
vom: bis:
- 6b) Bekanntmachung im Amtsblatt  
am: Nr.:
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:  
am: Nr.:
- 8) Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt  
am: Nr.:
- 9) Der Bebauungsplan 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, Stadt Neuburg an der Donau

Siegel

Dr. Gmehling Oberbürgermeister

**Stadt Neuburg an der Donau**  
**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-73**  
**"Bahnhof West-Teil A"**



Originalmaßstab: 1 : 500  
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	02/2019 Reik
Gezeichnet:	02/2019 Reik / Volkholz
Geprüft:	
Gedreht:	05/2019 Reik