

**„Gewerbegebiet Feldkirchen“**

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Große Kreisstadt Neuburg a. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. 2012 S. 366), 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 11.12.2012, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), folgende Festsetzungen zum Bebauungsplan:

Festsetzungen zum Bebauungsplan

**A. Festsetzungen**

- 1. Geltungsbereich**  
GE
- 2. Art der Baulichen Nutzung**  
**Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO  
**Einzelhandel:** Innenstadtrelevantes Sortiment (siehe Anhang zur Satzung) ist im Änderungsbereich nicht zugelassen.  
Parkfläche des GE-Gebiets
- 3. Maß der baulichen Nutzung**  
Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosflächenzahl (GFZ)  
GRZ = 0,8  
GFZ = 1,6  
WH max. 12 m  
FH max. 15,5 m
- 4. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen**  
(1) Es gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO: Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen sind in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Abstandsflächen nach Art. 6 (4) BayBO zulässig, soweit sie die Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten.  
(2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.  
(3) Es dürfen max. vier Einzelhandelsgeschäfte mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> entstehen.  
(4) Baugrenze
- 5. Höhenlage der baulichen Anlagen**  
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf grundsätzlich höchstens 80 cm über dem Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße bzw. des Erschließungsweges liegen.
- 6. Die Grünordnung**  
Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes ist das Gewerbegrundstück in den Randbereichen mit einem mindestens 5m breiten Grünstreifen mit einer dichten Baum- und Strauchpflanzung zu bepflanzen (Grundstücks Ein- und Ausfahren sind dabei ausgenommen). Der Baumanteil muss dabei 30 % der zu pflanzenden Gehölze betragen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten. Die Pflanzflächen müssen einen Anteil von 20 % der Grundstücksfläche erreichen.  
Je 5 Pkw-Stellplätze ist ein standorthemischer Laubbaum (siehe Artenauswahlliste) in einer mindestens 8 m<sup>2</sup> großen Pflanzscheibe zu pflanzen.  
Ungegliederte Wandflächen über 100 m<sup>2</sup> sind mit geeigneten heimischen Pflanzen (Kletterpflanzen, Spalierbäume etc.) zu begrünen.

- Private Grünfläche
- Öffentl. Grünfläche

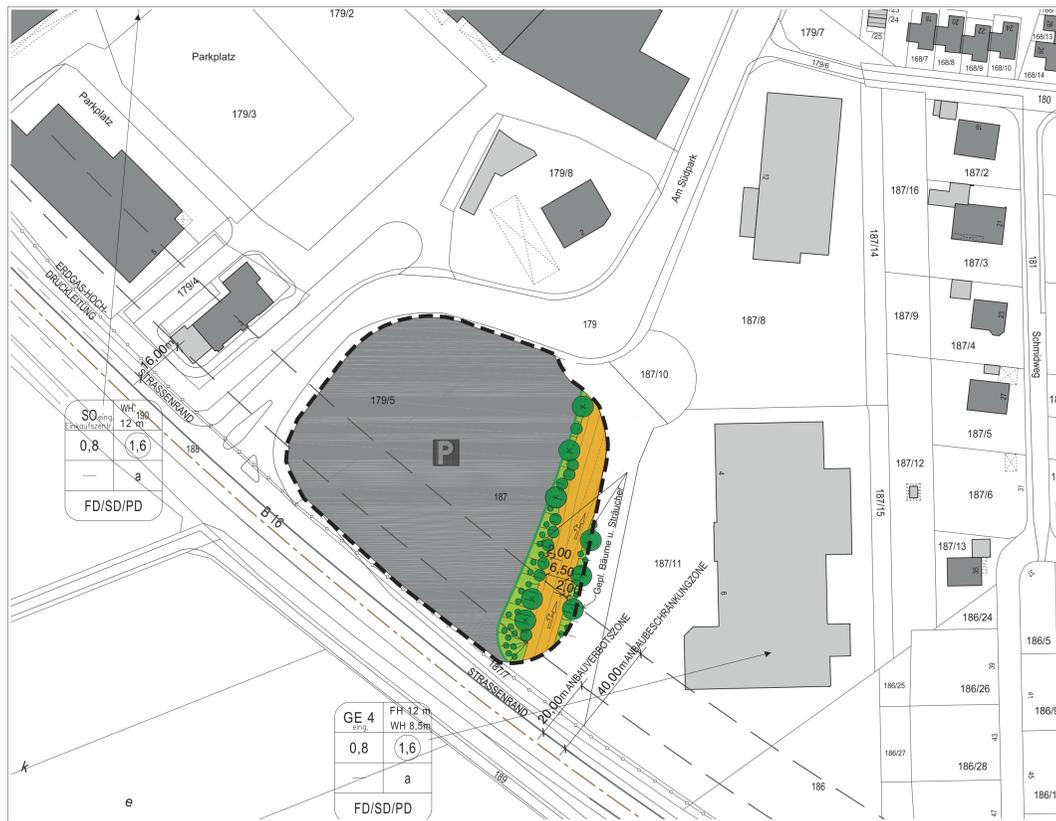
- 7. Regenwasser**  
Geh- und Radwege, Stellplatzflächen, Garagenzufahren und Lagerplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen (max. Abflussbeiwert 0,6 = 60 % Versiegelung) anzulegen. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist.  
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsinstrument einzureichen. In diesem Plan ist die Umsetzung der gründerischen Festsetzungen und die Behandlung des Oberflächenwassers darzustellen.  
Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.
- 8. Altlasten**  
Sollte sich im Zuge der Erkundung bzw. der Baumaßnahmen ein konkreter Altlastenverdacht oder schädliche Bodenveränderung herausstellen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen umgehend zu informieren.

- 9. Dachform**  
Im Plangebiet sind für alle Gebäude Flachdächer sowie Pult- und Satteldächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

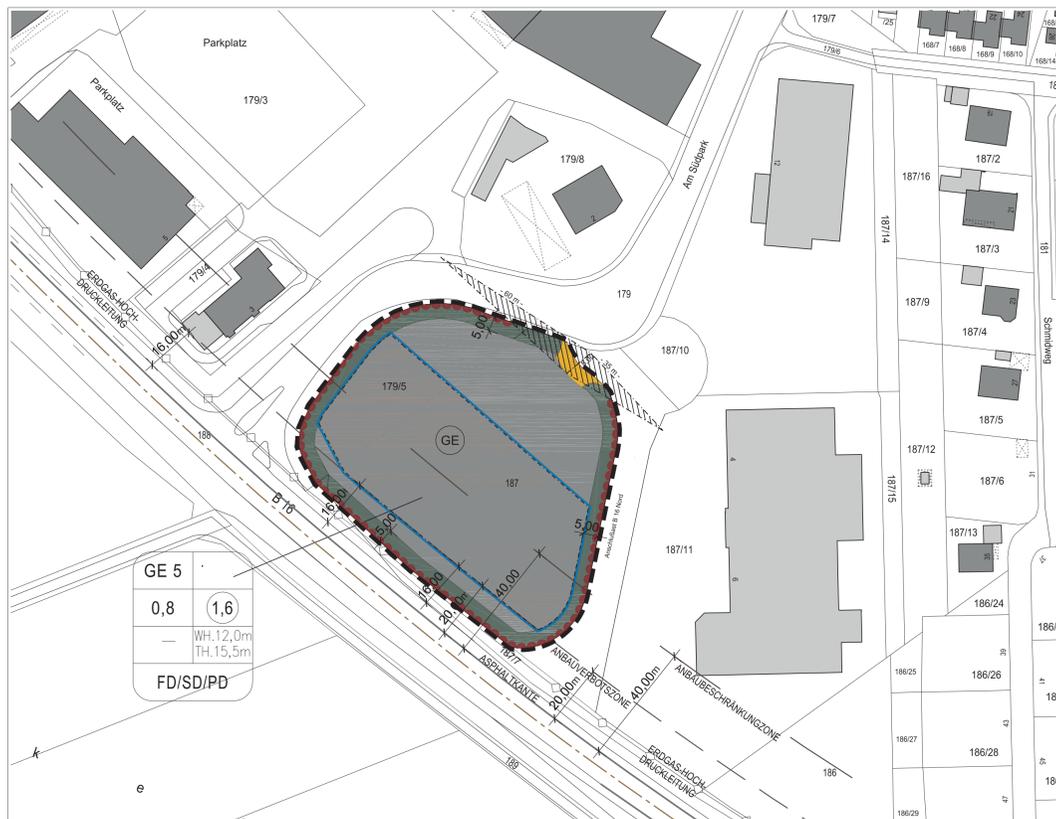
- 10. Äußere Gestaltung**  
Die Baukörper sind durch bauliche Maßnahmen, Farbgestaltung oder durch Begrünung zu strukturieren. Eintönige, ungegliederte Fassaden sind zu vermeiden.

- 11. Garagen, Stellplätze und Zufahrten**  
Der Raum für Garagen und Stellflächen ist dem Bedarf (Anzahl, Größe und Beschaffenheit) entsprechend auf dem eigenen Firmengelände zur Verfügung zu stellen. Hierbei ist auch der anfallende Besucherverkehr zu berücksichtigen. (Art. 47 BayBO / Stellplatzsatzung der Stadt Neuburg a. d. Donau)  
Bei Bedarf ist eine Wendemöglichkeit für LKW's auf dem Firmengelände vorzusehen. Auf dem Firmengelände sind entsprechend der Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Neuburg a. d. Donau vom 17. November 1992 Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit herzustellen.  
„Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt“  
Zufahrt privat

- Sichtflächen:**  
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahr-bahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.



Bebauungsplan "Gewerbegebiet Feldkirchen" rechtsverbindlich seit 1999



Bebauungsplanänderung "Gewerbegebiet Feldkirchen" (Es wurden am 01.10.2013 redaktionelle Änderungen vorgenommen)

**12. Einfriedung**

Es sind Maschendraht- und Stabzäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig

Einfriedungen von Freiverkaufs- und Ausstellungsflächen dürfen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig. Sockel sind unzulässig. Der Bodenabstand der Zäune muss mindestens 10 cm betragen

**13. Außenanlagen**

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Versorgungsleitungen erforderlich.

Sämtliche Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen und nicht in das Lichtprofil der Straße ragen. Es gilt die Werbeanlagenverordnung der Stadt Neuburg a. d. Donau vom 16.08.1982.

**14. Immissionsschutz**

(1) Gewerbeimmissionen  
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen deren Immissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (L<sub>W</sub>) überschreiten:

Tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 Uhr bis 5:00 Uhr)
GE 5 57 dB(A)/m <sup>2</sup>	42 dB(A)/m <sup>2</sup>

Um neben schallschutztechnischen auch lufthygienischen Anforderungen gerecht zu werden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob durch die geplanten Anlagen unzumutbare Geruchsbelastungen hervorgerufen werden. Die notwendigen Unterlagen für diese Prüfung sind mit dem Bauantrag einzureichen.

**15. Vergnügungstätten**

Im gesamten Geltungsbereich sind Vergnügungstätten ausgeschlossen.

**16. Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach § 31 BauGB und Art. 63 BayBO durch die Stadt Neuburg a. d. Donau zugelassen werden.

**Anhang zur Satzung:**

**Innenstadtrelevante Sortimente:**

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelartikel
- Blumen
- Briefmarken
- Brillen, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Personal computer
- Devotionalien
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- Elektrogeräte („weiße Ware“)\*, Nähmaschinen, Leuchten
- Fahrräder
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
- Jagd- und Angelbedarf
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
- Leder-, Kürschner-, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren Handarbeitsbedarf
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Campingartikel\*\*
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)\*
- Waffen
- Wasch- und Putzmittel
- Zoartikel, Tiere, Tiernahrung- und -pflegemittel\*\*\*
- \* Weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte;
- \*\* Braune Ware: z.B. Radio-, TV-, Videogeräte; aufgrund der Standortanforderungen moderner Elektrofachmärkte ist hier aus gutachterlicher Sicht Abwägungsspielraum gegeben.

- \*\* Bei Sportgroßgeräten ist aus gutachterlicher Sicht Abwägungsspielraum gegeben.
- \*\*\* Zoartikel etc. sind grundsätzlich zentrenrelevant; aufgrund der gegebenen Standortbedingungen ist aus gutachterlicher Sicht jedoch Abwägungsspielraum gegeben.

Quelle: LEP, 2006; GMA-Empfehlungen, 2008.

**Auswahlliste 1: Bäume**

3 mal verschulte Bäume als Hochstamm; Stammumfang 16/18

Stieleiche	Quercus robur
Buche	Fagus sylvatica
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Hängebirke	Betula pendula
Schwarzleiche	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

**Auswahlliste 2: Sträucher**

Rot-, Weißdorn	Crataegus spec.
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hundsrose	Rosa canina
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schlehe	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Haseleus	Corylus avellana
Besengelder	Cytisus scoparius
Liguster	Ligustrum vulgare
Holzahorn	Malus sylvestris
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

**Hinweise**

Der Stadt Neuburg a. d. Donau und der zuständigen Feuerwehr ist eine Liste der auf den Gewerbeflächen gelagerten oder beim Produktionsprozess verwendeten oder entstehenden umweltgefährdenden Stoffe auszuhändigen. Diese Liste ist ständig zu aktualisieren.

1. Bodenkundler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
2. Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg/ Zell ist die Beschränkung der Bauhöhen nach § 12 (3) Ziff. 1a LuFVG bzw. die Höhe von Kränen nach § 15 (1) Satz 1 LuFVG zu beachten. Bau-/ Kranhöhen unter 25,0 m sind ohne, über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigbar.

3. Der Stadt Neuburg a. d. Donau und der zuständigen Feuerwehr ist eine Liste der auf den Gewerbeflächen gelagerten oder beim Produktionsprozess verwendeten oder entstehenden umweltgefährdenden Stoffe auszuhändigen. Diese Liste ist ständig zu aktualisieren.

4. Best. Grundstücksgrenzen

5. Flurnummern

**VERFAHRENSVERMERKE:**  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-02 „Gewerbegebiet Feldkirchen“ im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB:

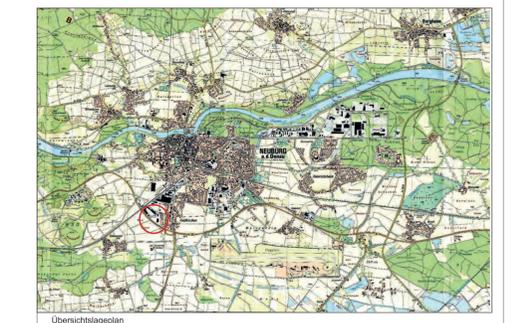
- 1) Änderungsbeschluss:  
am...11.06.2013...Nr.....58/2013.....
- 1a) Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB im Amtsblatt:  
vom...26.06.2013...Nr.....24.....
- 2) Anhörung für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 BauGB:  
vom...27.06.2013...bis.....12.07.2013.....
- 2a) Bekanntmachung im Amtsblatt:  
vom...26.06.2013...Nr.....24.....
- 3) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
vom...16.08.2013...bis.....17.09.2013.....
- 3a) Bekanntmachung im Amtsblatt:  
am.....07.08.2013...Nr.....29.....
- 4) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:  
am.....01.10.2013...Nr.....86/2013.....
- 5) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:  
vom...09.10.2013...Nr.....37.....

Die Bebauungsplanänderung ist hiemit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4, § 214 Abs. 2a BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Neuburg an der Donau...02.10.2013...  
Stadt Neuburg an der Donau  
Dr. Gmeinhing  
Oberbürgermeister

**Stadt Neuburg an der Donau**

**Bebauungsplanänderung Nr. 5-02.2  
"Gewerbegebiet Feldkirchen"**



Originalmaßstab : 1 : 1.000  
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Stadtbauamt Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	
Gezeichnet:	06/2013 : 07/2013 Hoffmann
Geprüft:	06/2013 : 07/2013 Schenberg
Geändert:	01/2013; Hoffmann/Schenberg (Es wurden am 01.10.2013 redaktionelle Änderungen vorgenommen)

Renate Schenberg  
Dipl.-Ing. (FH)  
Neuburg an der Donau, 23.07.2013