0 10 50 100 m

Bauzeiter: mit: BAUER CAD

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

- Art der Nutzung
- max. Wandhöhe (WH)/max. Firsthöhe (FH)
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- Bauweise
- Dachform

Art der baulichen Nutzung

- GE MI — Gewerbegebiet (eingeschränkt)
- SO Bauhof — sonstiges Sondergebiet - Einkaufszentrum (eingeschränkt)

Maß der baulichen Nutzung

- (1,6) Geschoßflächenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl
- WHmax. maximale Wandhöhe in Meter
- FHmax. maximale Firsthöhe in Meter

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- PD Pultdach

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- P öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fuß- und Radweg
- ländwirtschftlicher Weg
- straßenbegleitende Schotterfläche
- St private Stellplätze

Hauptversorgungsleitungen

- oberirdische Leitung mit Schutzstreifen
- unterirdische Versorgungsleitung
- Trafostation

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, lagemäßig nicht gebunden
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzung von Baumgruppen bzw. Einzelbäumen, lagemäßig gebunden

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Sichtdreiecke
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall,begrünt)
- GBR Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- LR Leitungsrecht

B. FÜR HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Flurstücksgrenzen (Bestand)
- Höhenschichtlinien mit Höhenangaben ü. NN
- 187 Flurstücksnummern
- z. B. +392.50 m Höhenlage Ok (Oberkante) Straße 392.50 m ü. NN
- Böschung
- z. B. IP 3 Immissionspunkt

PRÄAMBEL

Die Stadt Neuburg a. d. Donau erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), § 19 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), § 4 a Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) v. 03.01.1998, Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBL. S. 251) folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet Feldkirchen", einschließlich zeichnerischer Festsetzungen, textlicher Festsetzungen und Hinweisen als Satzung, eine Begründung ist beigefügt. Im Plantiel ist der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauBG zeichnerisch festgesetzt; in der Begründung sind die einzelnen Grundstücke numerisch aufgeführt.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Abgrenzungen im Bebauungsplan gilt:
- Gewerbegebiet eingeschränkt (GE ein.) nach § 8 BauNVO
- sonstiges Sondergebiet eingeschränkt (SO Einkaufszentrum ein.) nach § 11 BauNVO
(die Einschränkung bezieht sich auf die immissionswirksamen Schalleistungspegel)

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ).

- GRZ = 0,8
- GFZ = 1,6

§ 3 Sonstiges Sondergebiet (Einkaufszentrum)

Die Errichtung eines Einkaufszentrums entspricht nur bei Beachtung folgender Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung:

(1) Die Verkaufsfläche des geplanten Baumarktes darf maximal 2.500 m² betragen.

(2) Das Sortiment des Baumarktes ist auf nicht - innenstadtrelevante Waren (gem. Freiburger Liste - siehe Anhang zur Satzung) zu begrenzen.

(3) Innerhalb des geplanten Einkaufszentrums (SB - Warenhaus und Fachmärkte) sind die ländwirtschaftlichen für Schuhe auf max. 400 m² für Fahrräder auf max. 250 m², für Kfz - Zubehör auf max. 300 m² und für Drogeriemarkt auf maximal 500 m² zu begrenzen.

(4) Im Gewerbegebiet Feldkirchen sind keine weiteren Verkaufsflächen für Lebensmittel zulässig.

§ 4 Bauweise, Errellung der baulichen Anlagen

(1) Es gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 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.

§ 5 Höhenlage der baulichen Anlagen

(1) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf grundsätzlich höchstens 80 cm über dem Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße bzw. des Erschließungsweges liegen. Die festgesetzten Wandhöhen (max. Höhen über der nächstgelegenen Erschließungsstraße) dürfen hierbei nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Höhenlage des vorhandenen bzw. geplanten Entwässerungskanal dies erfordert.

§ 6 Grünordnung

(1) Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes sind alle Gewerbegrundstücke in den Randbereichen mit einem mindestens 5 m breiten Grünstreifen mit einer dichten Baum- und Strauchpflanzung zu bepflanzen (ausgenommen Grundstücke mit Lärmschutzwall). Die Grünanteile müssen mindestens 30 % der zu pflanzenden Gehölze betragen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten. Die Pflanzflächen müssen einen Anteil von mind. 20 % der Grundstücksfläche aufweisen.

(2) Je 5 Pkw - Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlliste 1) in einer mind. 8 m ² großen Pflanzscheibe zu pflanzen.

(2) Ungegliederte Wandflächen über 100 m²sind mit geeigneten Pflanzen (Kletterpflanzen, Spalierbäume etc.) zu begrünen.

(3) Mindestens 70 % des Niederschlagswassers muß auf dem Grundstück versickert und/oder der Brauchwassernutzung zugeführt werden.

(4) Geh- und Radwege, Stellplatzflächen, Garagenzufahrten und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (max. Abflußbeiwert 0,6 = 60 % Versiegelung) anzulegen. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist. Zulässig als wasserdurchlässige Beläge sind beispielsweise Schotterrasen, Betonrasensteln oder Pflasterflächen mit Rasenfugen. Diese Flächen sind entsprechend des max. Abflußbeiwerts bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen (siehe auch Begründung Punkt 6.3).

(5) Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. In diesem Plan ist die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und die Behandlung des Oberflächenwassers darzustellen. Dem Plan sind zwei Geländeschnitte beizufügen, aus denen die vorhandenen und die geplanten Gelände- und Gebäudehöhen ableiber sind, sowie Abgrabungen und Aufschüttungen erkennbar werden.

(6) Für die Bepflanzung sind die Auswahlisten 1 und 2 anzuwenden (siehe Anhang zur Satzung).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 98 BayBO)

§ 7 Dachform

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

§ 8 Äußere Gestaltung

Die Bauörper sind durch bauliche Maßnahmen; Farbgestaltung oder durch Begrünung zu strukturieren. Einödige, ungegliederte Fassaden sind zu vermeiden.

§ 9 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

(1) 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 eventuell anfallender Besucherverkehr zu berücksichtigen. (Art. 58 (2) BayBO / Stellplatzsatzung der Stadt Neuburg a. d. Donau)

(2) Garagen und Stellplätze sind in unmittelbarer Nähe zur Erschließungsstraße zu errichten, um die privaten Straßen- und Wegeflächen möglichst gering zu halten.

(3) Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum muß zur Straße hin jederzeit frei zufahrbar sein.

(4) Bei Bedarf ist eine Wendemöglichkeit auf dem Firmengelände vorzusehen.

(5) Auf dem Firmengelände sind entsprechend der Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Neuburg a. d. Donau von 17. November 1992 Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl, Größe und geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

§ 10 Einfriedungen

(1) Es sind Maschendrahtzäune und Stabzäune mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Einfriedungen von Freiverkaufs- und Ausstellungsflächen dürfen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Schiebetore sind auch aus gravurzinktem Stahl zulässig.
Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

(2) Sockel sind unzulässig. Der Bodenabstand der Zäune muß mindestens 10 cm betragen.

(3) Die Zäune sind 1,5 m ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie auf den Grundstücken zu errichten, straßenseitig zu begrünen und diese Begrünung auf Dauer zu unterhalten.

§ 11 Außenlampen

(1) 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.

(2) Sämtliche Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen und nicht in das Lichtsaumprofil der Straße ragen. Es gilt die Werbeanlagenverordnung der Stadt Neuburg a.d. Donau v. 16.08.1982.

§ 12 Sichtdreiecke

(1) Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, sichtbehindernden Bewuchs, Brückenpfeilern und -widerlagern freigehalten werden.

(2) Bäume mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m über dem Boden, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtdreiecke möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Dabei ist zu beachten, daß beispielsweise durch Reihenpflanzung keine "Scheibenwirkung" und damit Sichtbehinderung entsteht.

§ 13 Immissionschutz

(1) Gewerbeimmissionen

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen deren Immissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (LW") überschreiten:

tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)

	dB(A)/m²
SO	60
GE 1.1	65
GE 1.2	57
GE 2	57
GE 3	57
GE 4	57
Parken	65

nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)

	dB(A)/m²
SO	45
GE 1.1	50
GE 1.1	50
GE 2	42
GE 3	42
GE 4	42
Parken	50

(2) Zum Schutz der im Osten an das Gewerbegebiet direkt angrenzenden Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) ist entlang der Ostgrenze des Gebietes (siehe Planbezeichnung) mit 3.00 m Höhe errichten. Im Bereich der Fl.-Nr. 186 ist stattdessen der Obergartenbestand auf Dauer zu erhalten. Die Immissionsrichtwerte für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet müssen hier durch bauliche Vorkehrungen eingehalten werden.

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

(4) Aufgrund der Lage in der Lärmschutzzone B des Flugplatzes Neuburg/Zell sind bei der Gebäudeplanung die § 5,6 und 7 des Flugplatzgesetzes zu berücksichtigen. Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mind. 45dB aufweisen. Fenster müssen mind. die Schallschutzklasse 5 aufweisen.

§ 14 Grundstücksteilungen

Grundstücksteilungen bis zum 31.12.2000 im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Feldkirchen" bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Neuburg.

§ 15 Vergnügungsstätten

Im gesamten Geltungsbereich sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

§ 16 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach § 31 BauGB und Art. 77 BayBO durch die Stadt Neuburg a. d. Donau zugelassen werden.

ANHANG ZUR SATZUNG

Freiburger Liste (nicht - innenstadtrelevante Sortimente)

- Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, und Werkzeuge, Badeinrichtung und -ausstattung, Rolläden Gitter, Rollos, Markisen
- Möbel/Küchen/Büromöbel
- Bekleidungskörper
- Teppiche/Bodenbeläge
- Heimcomputer
- Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
- Herde, Öfen
- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u. ä.
- Campingartikel
- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse
- Kfz/Motorräder/Fahrräder, Kfz - Zubehör/Rasenmäher, Motorrad-/Fahrradzubehör
- Boote, Bootszubehör

Auswahlliste 1: Bäume

3 mal verschulte Bäume als Hochstamm Stammumfang mindestens 16/18 cm

Stieleiche	Quercus robur
Buche	Fagus sylvatica
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Traubeneiche	Quercus petraea
Sommlinde	Tilia cordata
Weißbirke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbäume: Hochstämme, regionaltypische Sorten

Auswahlliste 2: freiwachsende und geschnittene Hecken

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

Hinweise

1. 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.

2. Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg / Zell nach § 12 (3) Ziff. 1a LuftVG ist die Beschränkung der Bauhöhen zu beachten. Bauhöhen unter 25,0 m sind ohne, über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigbar.

3. Eine Unterbauung der 20 kV-Doppelleitung ist durch die Eintragung der Schutzstreifen nicht ausgeschlossen. Die Schutzabstände nach DIN VDE 0210 sind zwingend einzuhalten. Die Höhe von Bebauungen innerhalb des Schutzstreifens ist im Einzelfall mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

4. Im Bereich der Hochspannungsfreileitung sind die Schutzabstände gemäß VDE 0132 zur Sicherheit von Einsatzkräften der Feuerwehr im Falle eines Brandes einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

A Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Nürnberg, den . .199 .....

B Der Stadtrat der Stadt Neuburg an der Donau hat mit Beschluß Nr. ..... vom ..... .199 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Feldkirchen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. ..... vom ..... .199 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB)

C Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... .199 hat in der Zeit vom ..... .199 bis ..... .199 nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ..... vom ..... .199 stattgefunden.

D Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... .199 wurde mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom ..... .199 bis ..... .199 nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ..... vom ..... .199 öffentlich ausgelegt.

E Erneute öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ..... vom ..... .

F Erneute öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ..... vom ..... .

G Der Stadtrat der Stadt Neuburg an der Donau hat mit Beschluß Nr. ..... vom ..... .199 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom ..... .199 als Satzung beschlossen.

H Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom ..... .199 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom ..... .199 Aktenzeichen: ..... innerhalb der dreimonatigen Frist mitgeteilt, daß keine Beanstandungen erfolgen. (§ 11 Abs. 3 BauGB)

I Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § BauGB wurde im Amtsblatt Nr. ..... vom ..... .199 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung wurde seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 u. § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadt Neuburg a. d. Donau, den .199

(Siegel)

(Oberbürgermeister)

J Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom ..... .199 Aktenzeichen: ..... erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht wird.

München, den .199

(Siegel)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10000

STADT NEUBURG AN DER DONAU

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET FELDKIRCHEN"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1 : 1000

	DATUM/NAME	GEÄNDERT	GEÄNDERT
ENTWURF	04.11.95 / Seidel	15.04.97 / Fe-Sc	15.04.97 / Fe-Sc
GEZEICHNET	04.11.95 / A.Beyer	11.04.06 / Seidel	17.06.08 / Fe-KS
GEPRÜFT	11.04.96 / Kohler	14.07.06 / Seidel	12.11.08 / Fe-KS
		04.10.06 / Seidel	12.04.09 / cv
		13.11.06 / Seidel	
PROJEKT-NR.	2115-2599-A	20.03.97 / Fe-Sc	

Gauff JBG Ingenieure
H.P Gauff Ingenieure GmbH & Co.
Passauer Str.7, 90480 Nürnberg
Tel. 0911/949-0, Fax. 0911/949-174