

g-02.1 ●

B e r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes

"Rödenhof-Ost"

(Stadtteil Zell)

Die mit Schreiben des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen vom 23.4.1974 genehmigte Satzung der ehemaligen Gemeinde Zell ist überholt und wird durch die neue Satzung der Stadt Neuburg a.d. Donau ersetzt.

Das ursprüngliche Bebauungsplangebiet wird um die Grundstücke Fl.Nr. 1216/4 und 1215 Gemarkung Heinrichsheim sowie 1217 Gemarkung Zell (Teilfläche) erweitert. Das Grundstück Fl.Nr. 1216/4 wurde zur Absiedlung eines störenden Gewerbebetriebes aus der Oberen Altstadt benötigt. Fl.Nr. 1215 wurde auf Antrag der Grundstückseigentümerin aufgenommen.

Außerdem war bisher auf dem Grundstück Fl.Nr. 1183 Gemarkung Zell ein 30 m breiter Grünstreifen zwischen dem Gewerbe- und dem Wohngebiet vorgesehen. Die noch vorhandene Fläche zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet hat eine Breite von 57 m, so daß nach Abzug des Grünstreifens nur noch 27 m für die gewerbliche Fläche verbleiben würden.

Auf Antrag des Eigentümers wurde der Grünstreifen an die Westgrenze des Gewerbegrundstücks Fl.Nr. 1183/27 Gemarkung Zell verlegt und die an die vorhandene Wohnbebauung anschließende Restfläche als Wohnbaugebiet ausgewiesen.

Die Änderungen entsprechen dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Neuburg a.d. Donau.

Die neuen Bauflächen auf Fl.Nr. 1183 werden auf Anregung des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen als Mischgebiet ausgewiesen. Der übrige Bereich ist Gewerbegebiet.

Entlang der Staatsstraße 2048 wurde zur Abschirmung ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, der mit heimischem Gehölz zu bepflanzen ist.

Zwischen dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet sowie in der Nordost-Ecke des Grundstücks Fl.Nr. 1183/28 Gemarkung Zell, der Südwest-Ecke von Fl.Nr. 1215 Gemarkung Heinrichsheim und an der Nordgrenze von Fl.Nr. 1216/4 Gemarkung Heinrichsheim sind private, mit heimischen Gehölzen zu bepflanzende Grünflächen ausgewiesen.

Das Grundstück Fl.Nr. 1217 (Teilfläche) Gemarkung Heinrichsheim ist als Grünfläche ausgewiesen.

In der Satzung wurde vorgeschrieben, daß die Vorschriften des Fluglärmsgesetzes und der Schallschutzverordnung für Lärmschutzzone I bzw. II zu beachten sind.

Das Gebiet ist an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen.

Auf Vorschlag des Landratsamtes wurde die Gewerbefläche im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 1215 etwas reduziert und der Graben zu beiden Seiten eingegrünt.

Neuburg a.d. Donau, den 8. JUNI 1992
- Stadt Neuburg a.d. Donau -



L a u b e r
Oberbürgermeister