



Die alte Satzung der ehemaligen Gemeinde Zell über den Bebauungsplan Nr. 2 "Rödenhof-Ost" tritt außer Kraft und erhält folgende Neufassung:

Die Stadt Neuburg a.d. Donau erläßt gemäß §§ 2 Abs. 1 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bek. vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256, ber. BGBl I S. 3617), zul. geänd. durch G vom 6.7.1979 (BGBl I S. 949), Art. 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), v. 25. Januar 1952 (BayBS I 461) i.d.F. d. Bek. v. 31.5.1978 (GVBl S. 353), geänd. d. G vom 11.8.1978 (GVBl S. 525), Art. 107 Bayer. Bauordnung (BayBO), i.d.F. der Bek. v. 1.10.1974, zul. geänd. durch G vom 15.4.1977 (GVBl S. 115), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 15.9.1977 (BGBl I S. 1763), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 19.1.1965 (BGBl I S. 21), und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl S. 161) folgende, mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 26.08.1982 Nr. 221-6102-ND-12-4 (82) genehmigte

S a t z u n g

über den Bebauungsplan Nr. 2 "Rödenhof-Ost"

(Stadtteil Zell)

§ 1

Geltungsbereich

- 1. Für das Gebiet mit der Begrenzung
 - von der Einmündung der Heinrichsheimstraße in die St 2048 entlang der Heinrichsheimstraße nach Norden bis zur Nordwest-Ecke des Grundstücks Fl.Nr. 1216/4 Gemarkung Heinrichsheim, von dort entlang der Nordgrenze dieses Grundstücks und in der Verlängerung weiter ent-

lang der ehemaligen Flutmulde der Donau bis auf Höhe der Nordwest-Ecke des Grundstücks Fl.Nr. 1215 Gemarkung Heinrichsheim, von dort nach Süden bis zur Nordost-Ecke dieses Grundstücks, dann weiter nach Süden entlang der Westgrenzen der Grundstücke Fl.Nr. 1215 Gemarkung Heinrichsheim, 1183/28, 1183/29 und 1183 Gemarkung Zell bis zur Staatsstraße 2048, entlang der Staatsstraße nach Osten bis zum Ausgangspunkt -

gilt die Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom die Bestandteil dieser Satzung ist.

2. Außer den aus der Planzeichnung ersichtlichen Festsetzungen gelten die nachfolgenden Bestimmungen.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Der westliche Teil des Grundstücks Fl.Nr. 1183 Gemarkung Zell (bis zur Erschließungsstraße) wird als Mischgebiet ausgewiesen. Der übrige Bereich ist als Gewerbegebiet festgesetzt.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Gewerbegebiet zugelassen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geschößzahlen, Dachneigungen, Grundstücksflächen, Geschößflächen, dürfen nicht überschritten werden.

§ 4

Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise, auch für Gebäude von über 50 m Seitenlänge. Garagen oder Nebengebäude sind in diesen Flächen so zu plazieren, daß sie innerhalb der angegebenen Baulinien liegen.

§ 5

Immissionsschutz

1. Bis zu einer Tiefe von 100 m zum Mischgebiet sind nur Anlagen der Emmissionskategorien III und IV zulässig.
2. In einer Tiefe von 100 m zum Mischgebiet sind nur Anlagen zulässig, die die Pegel eines Mischgebietes - 60 dB (A) tagsüber, 45 dB (A) nachts - nicht übersteigen.
3. Innerhalb der Lärmschutzzonen I und II sind die Vorschriften des Fluglärmgesetzes und der Schallschutzverordnung zu beachten.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

1. Für die Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer zulässig.
2. Für Nebengebäude sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig.
3. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

§ 7

Einfriedungen

1. Die Einfriedungen an der Straße dürfen eine Gesamthöhe von

1 m nicht überschreiten. Betonsockel dürfen höchstens 0,20 m hoch sein. Zulässig sind ausschließlich durchbrochene Einfriedungen.

2. Die Baugrundstücke sind entlang der Staatsstraße lückenlos einzuzäunen; direkte Zufahrten und Zugänge zur Staatsstraße werden nicht zugelassen.

§ 8

Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von allen baulichen Anlagen, auch von genehmigungsfreien Anlagen, freizuhalten. Soweit Einfriedungen zulässig sind, dürfen sie keine größere Höhe als 1 m von der Fahrbahnoberkante der ausgebauten Straße erhalten. Die Lagerung von Materialien, das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern ist nur bis zu einer Höhe von 1 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, zulässig.

§ 9

Grünordnung

1. Entlang der Staatsstraße 2048 ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die mit heimischem Gehölz zu bepflanzen ist.
2. 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, auf Fl.Nr. 1217 (Teilfl.) und an der Nordgrenze von Fl.Nr. 1216/4 Gemarkung Heinrichsheim sind private Grünflächen festgesetzt, die mit heimischem Gehölz zu bepflanzen sind.
3. Die Grünfläche zwischen dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet ist wie folgt zu bepflanzen:

- a) mind. 60, max. 100 Flächenprozent:
Obstbäume als Halb- oder Hochstämme in mindestens dreireihigem Raster von ca. 5 x 5 bis 7 x 7 m,
- b) max. 40 Flächenprozent:
sonstige einheimische Laubgehölze mit ortsüblichen Wuchshöhen von über 8 m in 15 Jahren,
- c) aber insgesamt jedoch mind. zu 80 Flächenprozent Baum- und Strauchpflanzungen.

§ 10

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neuburg a.d. Donau, den 8. JUNI 1982
- Stadtrat Neuburg a.d. Donau

Lauber

L a u b e r
Oberbürgermeister