

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 1-20 "Gewerbegebiet Auf dem Gereute Süd" vom 30.06.1972 M 1:1.000

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-20.1**

**Gewerbegebiet „Auf dem Gereute Süd“**

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Große Kreisstadt Neuburg an der 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 Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 26.07.1997 (GVBl. I S. 344, BayRS 2020-1-14), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007, S. 588 ff), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58) folgende

**A. Festsetzungen:**

**1. Grenzen**

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung
- 1.2 Geltungsbereichsgrenze des Anschlussbebauungsplans Nr. 1-15 „Auf dem Gereute Süd“

**2. Art der baulichen Nutzung**

- GE 2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**3. Maß der baulichen Nutzung**

Die einzelnen Werte zum Maß der baulichen Nutzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

GRZ 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Höchstgrenze. Die GRZ beinhaltet bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen, Stellplätzen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig.

BMZ 3.2 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

**4. Baugrenze, -weise**

- 4.1 Baugrenze
- a 4.2 Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO gegenüber den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs und die Festsetzungen der BayBO bezüglich des Brandschutzes.

**5. Grundwasserschutz**

- 5.1 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in **sickerfähiger Ausführung** (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rassenfugen, usw.) herzustellen. Betonierete oder asphaltierte Flächen sind nur auf stark befahrenen Abschnitten zulässig.
- 5.2 Die punktuelle Versickerung des anfallenden Regenwassers bzw. des Dachflächenwassers ist nur nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt zulässig.

**6. Landschaftspflege / Grünordnung**

- 6.1 **aufzuforstende Fläche:** mit einem als Immissionsschutz geeigneten Baumbestand mit dichtem Unterholz zu bepflanzen; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.
- 6.2 **Grünstreifen mit Pflanzauflage:** Der im Plan dargestellte Grünstreifen ist möglichst dicht (Deckungsgrad von mindestens 80 % in jeder Schicht) mit heimischen Sträuchern (keine Ziersträucher) und Bäumen zu bepflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Die Pflanzung von Gehölzen mit bizarren Wuchsformen oder auffälligen Laubfärbungen ist unzulässig; Dazu gehören Edeltannen und -fichten, Thujenhecken, Trauerformen, sowie gelb- oder rotlaubige Gehölze.

6.3 **Aufzuforstende Fläche, auf der ausnahmsweise Gebäudeteile** zugelassen werden können, die aufgrund ihrer Nutzungsart und Ausdehnung (Grundfläche und Höhe) die Zweckbestimmung der aufzuforstenden Fläche für den Immissionsschutz nicht mindern.

**7. Lärmschutz**

- 7.1 Ein südöstlicher Teil des Betriebsgeländes liegt in **Lärmschutzzone Ca** des Flugplatzes Neuburg-Zell. Hier sind bei der Gebäudeplanung die Schallschutzanforderungen des Fluglärmschutzgesetzes zu berücksichtigen: Sämtliche Bauteile, die **Aufenthaltsräume** nach außen abschließen (Außenwände, Decken, Dachschrägen, Rolllädenkästen, Fenster, Fenstertüren usw.), müssen ein bewertetes Gesamtschallschützmaß von mind. **35 dB** aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse **3** entsprechen.

**B. Bestandsangaben und Hinweise**

- 1. Einfahrt
- 2. Lärmschutzwand
- 3. Sichtdreieck
- 4. Das Planungsgebiet befindet sich im **festgesetzten Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Neuburg-Zell**: Für den Einsatz von Baukränen ist rechtzeitig vor Einrichtung der Baustelle durch den Bauherrn die Genehmigung bei der Wehrbereichsverwaltung Süd als der zuständigen Militärischen Luftfahrtbehörde einzuholen. Für die Gebäude bestehen Höhenbeschränkungen. Die Genehmigung der zuständigen militärischen Luftfahrtbehörde ist im Zuge der Baugenehmigung einzuholen.
- 5. Im Planungsgebiet ist mit **hohen Grundwasserständen** zu rechnen. Keller sind wasserdicht zu bauen. Die Lagerung oder Verwendung (potentiell) wassergefährdender Stoffe im Betrieb ist daher im Zuge der Einzelbaugenehmigung anzugeben.

**C. Inkrafttreten:**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Großen Kreisstadt Neuburg an der Donau in Kraft.

Neuburg an der Donau, .....  
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- 1) Änderungsbeschluss:  
am: .....17.09.2008.....Nr.: .....124/2008.....
- 2) Bekanntmachung:  
am: .....24.09.2008.....Nr.: .....38.....
- 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:  
vom: .....16.10.2008.....bis: .....18.11.2008.....
- 4) Bekanntmachung:  
am: .....15.10.2008.....Nr.: .....41.....
- 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
vom: .....bis: .....
- 6) Bekanntmachung:  
am: .....Nr.: .....
- 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:  
am: .....Nr.: .....
- 8) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB:  
am: .....Nr.: .....
- 9) Die Bebauungsplanänderung 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.

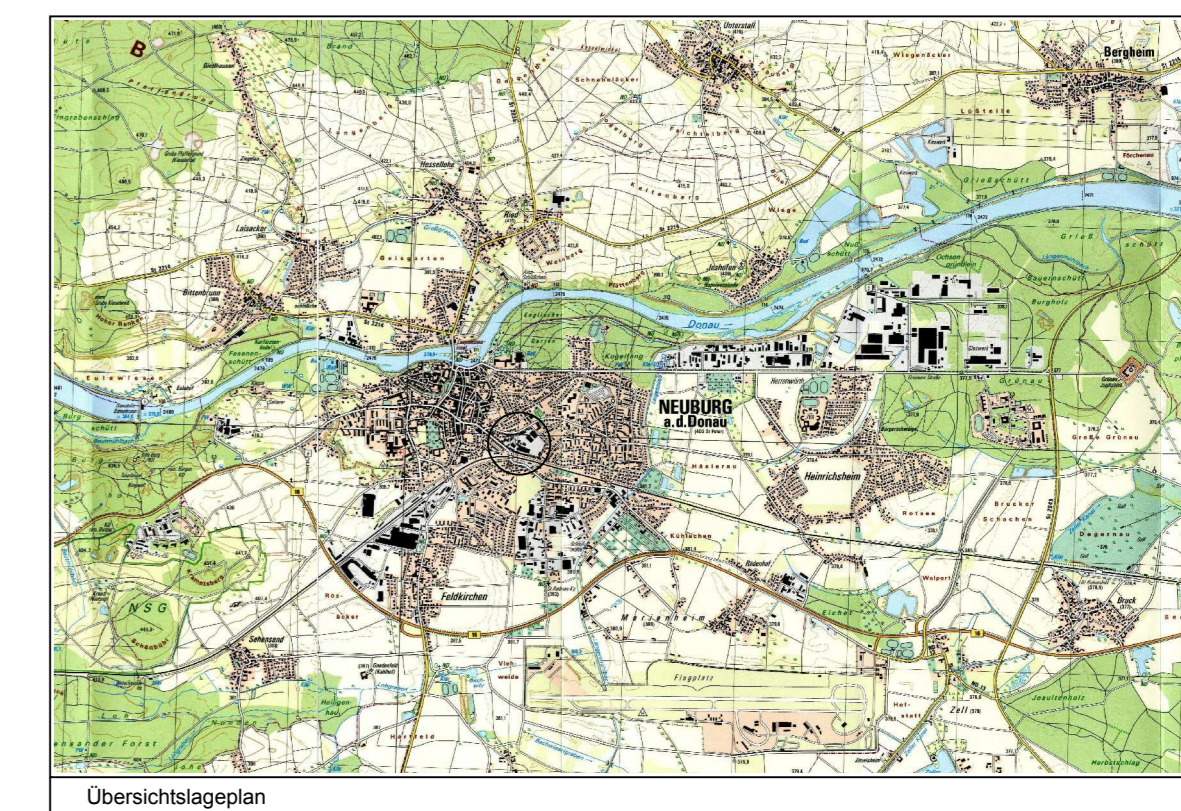
Neuburg an der Donau, .....  
Stadt Neuburg an der Donau

Siegel

Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

**Stadt Neuburg an der Donau**

**Bebauungsplanänderung Nr. 1-20.1  
"Gewerbegebiet Auf dem Gereute Süd"**



Originalmaßstab : 1 : 1.000  
Kartgrundlage : Digitale Flurkarte

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	09/2008 Huis
Gezeichnet:	09/2008 Vogelsang
Geprüft:	09/2008 Huis 06/2015 Schiele
Geändert:	