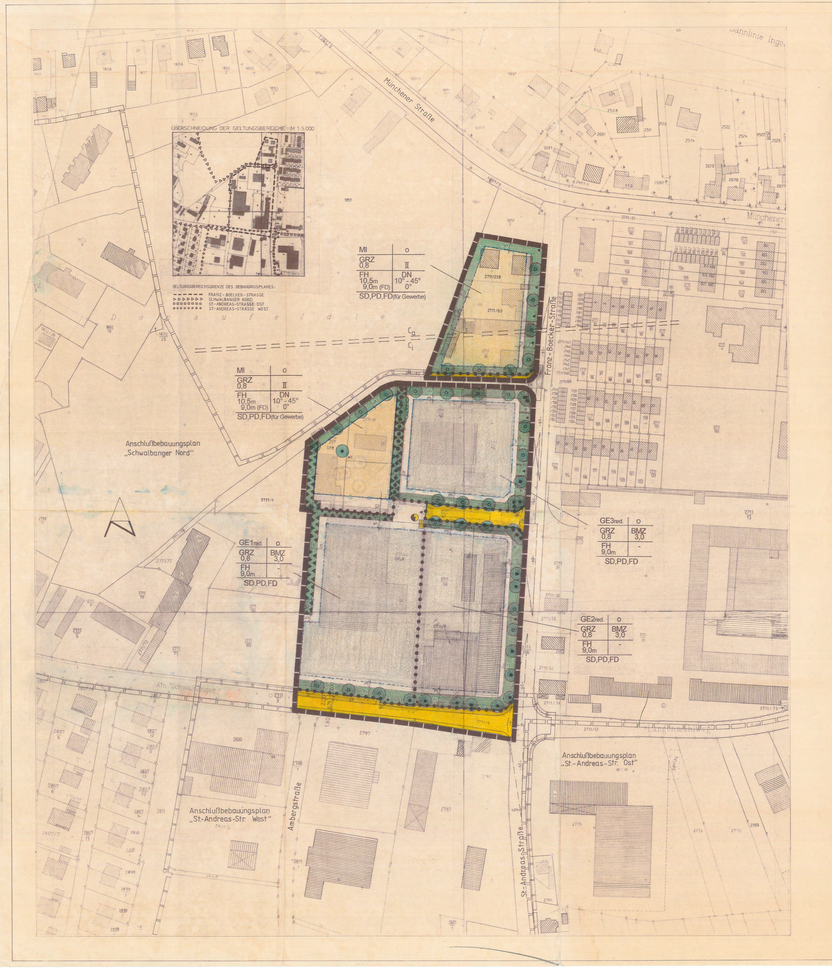
1-30 „Franz-Boecker-Str." (1. Änderung)



Zeichenerklärung

nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I, Nr. 3 vom 22.01.1991)

Art der baulichen Nutzung:
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 6, 8 BauNVO

Gewerbebauflächen:

GE zwei — Gewerbegebiet reduziert (Siehe Satzung § 14)

Gemischte Flächen:

MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung:
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

FH — Firsthöhe (über der Oberkante der Erschließungsstraße)

GRZ — Grundflächenzahl

BMZ — Baumassenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Bauweise, -linien, -grenzen:
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

Baugrenze

o — offene Bauweise

Festsetzungen nach Art. 98 BayBO:

DN — Dachneigung

SD — Satteldach

PD — Pultdach

FD — Flachdach

Flächen für Versorgungsanlagen:
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 BauGB

Elektrizität

Verkehrs- und Erschließungsflächen:
§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit beidseitigem Bürgersteig und öffentlichem Stellplatzstreifen (St)

Straßenbegrenzungslinie

Fahrbahnbegrenzungslinie zum Bürgersteig

Ein-/ Ausfahrt

Sichtdreieck (siehe Satzung § 9)

Bestandsangaben:

Wohngebäude

Wirtschafts-, Nebengebäude, Garage usw.

Flurstücksgrenze

2711/9 — Flurstücksnummer

Dingl. ges. Dienstbarkeiten:
§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

GFR — Geh- und Fahrtrecht

GFLR — Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht

Grünflächen:
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünflächen mit Auflagen für Baum- und Strauchpflanzung (siehe Satzung § 13)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB

Erhalt von Gehölzen:

Einzelbäume
LI = Linden(n)
BI = Birken(n)
WE = Weide

Hecken und Sträucher

Pflanzung von Gehölzen:

Alleebäume (siehe Artenauswahlliste Kategorie 1)

Sonstige Festsetzungen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

Bemaßung [m]

Umgrenzung der Flächen für Immissionsschutzmaßnahmen (siehe Satzung § 14 Nr. 1)

Grenze zwischen den Lärmschutzbereichen Ca und Cc (nachrichtl. Übernahme aus dem Regierungsplan Ingolstadt in M 1:50.000)

HINWEISE:

1) Da auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2711/43, 2711/237 und 2711/51 mit **Bodendenkmälern** gerechnet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten das Landesamt für Denkmalpflege hinzuzuziehen (Art. 7 DSchG).

2) Aufgrund der Lage im **Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg/ Zell** ist die Beschränkung der Bauhöhen nach § 12 (3) Ziff. 1a LuftVG bzw. die Höhe von Kranen nach § 15 (1) Satz 1 LuftVG zu beachten. Bau-/ Kranhöhen unter 25,0 m sind ohne, über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigbar.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Neuburg a.d. Donau erstellt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 01.09.1994 (GVBl. Nr. 18/94, S. 609), Art. 98 Bayer. Bauordnung (BayBO), i.d.F. der Bek. v. 10.04.1994 (GVBl. I S. 251), der Verordnung über die baukliche 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 Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58), und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 folgende, mit Schreiben der Grobin Kreisstadt Neuburg a.d. Donau vom **21.10.97** der Regierung von Oberbayern zur Anzeige vorgelegte

S A T Z U N G

über den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1 – 30

„Franz - Boecker - Straße"

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus zwei Teilen, die durch eine Straße getrennt sind und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 23.01.97, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2
Art und Maß der baulichen Nutzung

1) Im gesamten Geltungsbereich gelten die **Abstandsflächen** gem. Art. 6 und 7 BayBO (Fassung in der Bekanntmachung vom 18.04.1994) und die Firsthöhen gem. der BayBO bezüglich dem Brandschutzes.

2) In den **Mischgebieten (MI)** gelten folgende Festsetzungen:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Anzahl der Vollgeschosse:	max. II
Firsthöhe (FH) für Pult- Satteldächer:	max. 10,50 m
für Flachdächer:	max. 9,00 m

3) In den **Gewerbegebieten (GE)** gelten folgende Festsetzungen:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,8
Baumassenzahl (BMZ):	3,0
Firsthöhe (FH):	max. 9,00 m

Die Firsthöhe wird jeweils ab Oberkante der Erschließungsstraße gemessen

4) **Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ)** sind Höchstgrenzen. Die GRZ berücksichtigt bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen und Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche. Überschreitungen nach § 19 Abs.4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig.

5) Für Flächen, die in versickerungsfähiger Ausführung hergestellt werden, können bei der Berechnung der GRZ folgende Minderungen anerkannt werden:

Schotterrasen	Fläche x 0,2
Rasengittersteine	= 0,3
wassergebundene Decke	= 0,5
Pflaster im breiten Rasenfugen	= 0,7

§ 3
Dächer:

1) In den **Gewerbegebieten sind Pult-, Sattel- und Flachdächer** zulässig.

2) In den **Mischgebieten sind Pult- und Satteldächer** zulässig. Flachdächer können ausnahmsweise für gewerblich genutzte Gebäude zugelassen werden.
Die Dachneigung wird auf 10° - 45° festgesetzt.

3) Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

4) Dacheindeckungen sind mit roten Dachziegeln (z.B. Ziegel, Beton), Blech oder Glas vorzunehmen.

5) **Dachaufbauten:**

a. Dachaufbauten sind als Giebel- oder Schleppgauben und erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

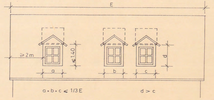
b. Die Länge der Gauben darf 1/3 der gesamten Firstlänge nicht überschreiten.

c. Der Längsabstand bis zur ersten Gaube muß mindestens 2 m betragen.

d. Der Stichmaße der Gauben darf 1,40 m nicht überschreiten. Es ist ein stehendes Format zu wählen.

e. Sämtliche Gauben des Gebäudes haben eine einheitliche Form, Größe und einheitliche Abstände aufzuweisen (max. 2 versch. Abstände u. Gaubenbreiten).

f. Neben Gaubenaufbauten sind pro Dachseite nur max. 2 zusätzliche liegende Dachfenster zulässig, die in der Größe jeweils nicht größer als eine Gaubenfensterfront sein dürfen.



6) **Dacheinschnitte** sind unzulässig.

§ 4
Kniestöcke:

Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein maximaler Kniestock von 0,65 m, bei zweigeschossigen von 0,50 m zulässig (siehe Abbildung).

§ 5
Sockelhöhe:

Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,50 m (Oberkante Gelände bis Rohbauoberkante Kellerdecke).

§ 6
Fassadengestaltung

Bei Fassadenlängen von mehr als 20 m ist das Gebäude (spätestens alle 20 m) durch Gebäudevorsprünge, Rücksprünge, Begrünung, durchgehende Fensterbänder oder ähnliche Unterbrechungen optisch zu gliedern.

§ 7
Stellplätze und Zufahrten:

1) Die zu errichtende Anzahl der Kfz- und Fahrradstellplätze richtet sich nach den jeweiligen gültigen **Stellplatzsatzung** der Stadt Neuburg an der Donau.

2) Die die Grünstreifen durchbrechenden Ein- und Ausfahrten werden an

Mischgebieten: auf 25 % der gesamten Straßenfrontlänge eines Grundstückes und bei **Gewerbegebieten** auf 15 % begrenzt

Die Breite einer Zufahrt darf 10 m nicht überschreiten.

§ 8
Einfriedungen:

1) Bei **gewerblich genutzten (Teil-) Flächen** gilt:

Etwaige Einfriedungen sind auf der Grenze des Grünstreifens zu der Bebauungsfläche zu errichten. Sie dürfen den Grünsteifen zur Straße hin nicht umschließen.
Die Höhe der Einfriedungen darf **1,80 m** als Gittermattenfarbe nicht überschreiten. Einfriedungen von Freiverkaufs- und Ausstellungsflächen dürfen ausnahmsweise eine Höhe von 3,50 m aufweisen.
Als Material für die Einfriedungen ist hier Maschendrahtzaun zulässig. Für Einfriedungen unter 1,60 m können auch Holzzäune und Hecken wie unter Punkt 2 verwendet werden.

2) Bei **wohngenutzten (Teil-) Flächen** gilt

Die Höhe der Einfriedungen (außer bei ungeschnittenen Hecken) darf **1,00 m** als Gehsteigbordkante nicht überschreiten.
Als Einfriedungen sind Mauern, Holzzäune mit Senkrechtlattung und Zwischenkumulen, Hecken (geschnittten oder ungeschnitten) aus einheimischen Laubgehölzen, Maschendrahtzäune und ähnliche stark durchbrochene Einfriedungen zulässig.

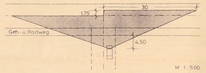
3) Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

4) Durchgehende Betonsockel sind aus ökologischen Gründen untersagt. Es dürfen nur punktuelle Betonfundamente verwendet werden. Die höchstzulässige Fundamentbreite beträgt 0,20 m.

§ 9
Sichtdreiecke

In den Grünstückszufahrten sowie an den Straßenmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die erforderlichen Sichtdreiecke (siehe Planzeichnung) einzuhalten. In diesen Bereichen dürfen dichtere Vegetation, Einfriedungen jeder Art, Werbeanlagen und jegliche sichtbehindernde Gegenstände eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Baumkronen dürfen erst in einer Höhe von 4,00 m als Sichtbegrenzung wirken.

Sichtdreiecke in den Grundstückszufahrten:



§ 10
Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Bebauung erfolgt neben der Berücksichtigung des § 12 (Grundwasserschutz) über die öffentlichen Kanal-, Wasser- und Stromnetze.

§ 11
Werbeanlagen:

1) Sämtliche Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen und nicht in das Lichtraumprofil der Straße ragen.

2) Für Werbeanlagen gilt die aktuelle **Werbeanlagenverordnung** der Stadt Neuburg an der Donau.

§ 12
Grundwasserschutz:

1) Sämtliche Bodenbefestigungen sind in **versickerfähiger Ausführung** (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen (Minderungen für die GRZ-Berechnung siehe § 2 Nr. 5). Betonsteine oder asphaltierte Flächen sind nur auf stark belasteten Abschnitten gewerblich genutzter Flächen oder auf Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist, zulässig.

2) Das von Dach- und Hofflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Stadt Neuburg auf dem Grundstück zu versickern oder zurückzuhalten und/oder der Brauchwasserversorgung zuzuführen.

§ 13
Grünordnung:

1) Die Anlage der Grünflächen und die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume und Sträucher gelten aus der Planzeichnung hervor.

2) **Zwischen den Gewerbegrundstücken** sind mindestens 3 m breite Grünstreifen auf **jeder** Grundstücksseite gemäß 4) anzulegen.

3) Entlang den Erschließungsstraßen ist eine **allwartige Bepflanzung** mit standortheimischen Bäumen (siehe Pflanzlanstellung und Artenauswahlliste Kategorie 1) durchzuführen, die die bereits bestehenden Linden und die Birkengruppen mit einbezieht.
Die dazugehörigen Grünstreifen sind mit Sträuchern der Artenauswahlliste zu versehen.

4) Alle anderen Grünstreifen sind mit **dichter Baum- und Strauchbepflanzung** (siehe Artenauswahlliste Bäume Kategorie 1, 2 und Sträucher) zu versehen.

5) Pro angefangener 300 m² nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche außerhalb der rechtlichen Grünstreifen ist **hier** ein standortheimischer Laubbaum (siehe Artenauswahlliste Kategorie 1) zu pflanzen.
Zusätzlich ist ein ebenso hoher Baum je 10 Stellplätze außerhalb der rechtlichen Grünstreifen im Grundstück zu pflanzen.

6) Die Pflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten.

7) Dem Bauantrag ist ein **Freiflächengestaltungsplan** beizufügen, in dem die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen, die Bodenbefestigung und die Behandlung des Oberflächenwassers darzustellen sind.

§ 14
Lärmschutz

1) **Gewerbelärm:**
Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallstrahlahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundstücksfläche folgende festgesetzten **flächenbezogenen Schallleistungspegel (LWA')** nicht überschreiten:

LWA'' in dB(A)/qm	GE 1	GE 2	GE 3
tags (6.00 - 22.00 Uhr)	57	60	58
nachts (22.00 - 6.00 Uhr)	42	48	41

Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

Die im Plan festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch Maßnahmen oder Gegebenheiten (z.B. Lärmminderung durch Abschirmung) eine freie Schallausbreitung behindert wird. Die Behinderung der freien Schallausbreitung muß die Erhöhung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel mindestens ausgleichen. Maßgeblich sind die im Osten und Westen des Plangebietes gelegenen bereits bestehenden Wohngebäude und die zulässigen Wohngebäude im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schwalbanger Nord".

2) **Flugläm:**
Aufgrund der Lage in der **Lärmschutzzone CA** des Flugplatzes Neuburg/ Zell sind bei der Gebäudeplanung die Schallschutzanforderungen des Flugärmgesetzes zu berücksichtigen:

in der Zone C müssen die Bauteile, die Außenhaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mind. **40 dB** aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

in der Zone Ca müssen die Bauteile, die Außenhaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mind. **35 dB** aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

§ 15
Umweltschutz:

1) Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) sind zu beachten und betroffene Betriebe müssen immissionsmindernde Anlagen ausgestatten. Diese Anlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten bzw. nachzurüsten.

2) Der Stadt Neuburg an der Donau sind der zuständigen Feuerwehr ist eine Liste der auf den Gewerbeflächen gelagerten oder beim Produktionsprozeß verwendeten oder entstehenden umweltgefährdenden Stoffe auszuhändigen und ständig zu aktualisieren.

§ 16
Versorgungsanlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Betrieb von Versorgungsanlagen zum Schutz der Wohnbevölkerung ausgeschlossen.

§ 17
Abweichungen:

Von dem Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach § 31 BauGB und Art. 77 BayBO von der Stadt Neuburg a.d. Donau zugelassen werden.

§ 18
Inkrafttreten:

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

Neuburg a.d. Donau 18.02.1998
Stadt Neuburg a.d. Donau

Hummel
Oberbürgermeister

ARTENAUSWAHLLISTE
für der zu verwendenden Pflanzen

1) **Bäume:** 3 x verpf., STU 16/18 cm

Kategorie 1:

Feldahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Waldhasel	Corylus avellana
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Weißdorn	Crataegus monogyna
Hängebirke	Betula pendula	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Moorbirke	Betula pubescens	Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Rotbuche	Fagus sylvatica	Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Walnußbaum	Juglans regia	Schlehe	Prunus spinosa
Vogelkirsche	Prunus avium	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Stieleiche	Quercus robur	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Winterlinde	Tilia cordata	Brombeere	Rubus fruticosus
Feldulme	Ulmus campestris	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Kategorie 2:

Wildapfel	Malus silvestris	
Traubenkirsche	Prunus padus	
Silberweide	Salix alba	
Sahlweide	Salix caprea	
Korbweide	Salix viminalis	
Eberesche	Sorbus aucuparia	

Obstbäume: Hochstämme, regionaltypische Sorten

2) **Sträucher:** 2 x verpfl., 60 - 100 cm

Erstel. Nr.	Verf.stand	Datum	Inhalt der Änderung
1-30/01	BAG/SBR	24.05.96	
1-30/02	SBR	29.07.97	Satzg. i/h. entsprechende Änd. d. Nutzungsschablone, Hinweise

Verfahrensvermerke:

1) Aufstellungsbeschluß
am 21.11.1995 Nr. 112/95

2) Bekanntmachung
am 06.12.1995 Nr. 43

3) Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Anhörung der Träger öffentl Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
vom 17.10.1996 bis 19.11.1996

4) Bekanntmachung
am 16.10.1996 Nr. 43

5) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
vom 11.08.97 bis 11.09.97

6) Bekanntmachung
am 08.08.97 Nr. 28

7) Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB
am 11.08.97 Nr. 132/1997

8) Vorlage zur Anzeige bei der Regierung von Oberbayern mit Schreiben
vom 21.10.97

9) Nichtgeltendmachung der Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB im Anzeigeverfahren durch die Regierung von Oberbayern
Bescheid vom 18.02.1998 Az 820-1-4622-ND-12-3(97) Nr.

10) Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB
am 25.02.1998 Nr. 8

Die Bebauungsplan-Satzung 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 a.d Donau, 18.02.1998
Stadt Neuburg a.d Donau

Hummel
Oberbürgermeister

11) Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid
vom 18.02.1998 Az 820-1-4622-ND-12-3(97)
erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht wird.

München, 23.03.1998

Mitz.
Dr.Gruber-Peter Schmitt
Abteilungsdirektor

Siegel

NEUBURG a.d. Donau
Donau
Bundesstraße 16
Bundesstraße 16
Bundesstraße 16