



### Bebauungsplan "Franz-Boecker-Straße"

M 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 1 - 30  
"Franz-Boecker-Str."

#### A. Festsetzungen:

- 1. Grenzen
  - 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
  - 1.2 Geltungsbereichsgrenze des Anschlussbebauungsplans
  - 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2. Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 Gewerbegebiet reduziert (siehe Satzung § 14)
  - 2.2 Mischgebiet
- 3. Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 3.2 Baumannszahl (BMZ)
  - 3.3 Firsthöhe (über der Oberkante der Erschließungsstraße)
  - 3.4 Zahl der Vollgeschosse (Höhenbegrenzung)

- 4. Bauweise, -linien, -grenzen
  - 4.1 Baugrenze
  - 4.2 offene Bauweise
- 5. Dächer
  - 5.1 Dachneigung
  - 5.2 Satteldach
  - 5.3 Pultdach
  - 5.4 Flachdach
- 6. Verkehrs- und Erschließungsflächen
  - 6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit beidseitigem Bürgersteig und öffentlichem Stellplatzstreifen (St)
  - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3 Fahrbahnbegrenzungslinie zum Bürgersteig
  - 6.4 Einfahrt
  - 6.5 Sichtdreieck
- 7. Dingl. ges. Dienstbarkeiten
  - 7.1 Geh- und Fahrtrecht
  - 7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- 8. Grünflächen
  - 8.1 Private Grünflächen mit Auflagen für Baum- und Strauchpflanzung
- 9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Erhalt von Gehölsen
    - 9.1 Einzelbäume: LI = Linde(n), BI = Birke(n), WE = Weide
    - 9.2 Hecken und Sträucher
  - Pflanzung von Gehölsen
    - 9.3 Alleebäume
- 10. Flächen für Versorgungsanlagen
  - 10.1 Elektrizität
- 11. Sonstige Festsetzungen
  - 11.1 Umgrenzung der Flächen für Immissionschutzmaßnahmen
  - 11.2 Grenze zwischen den Lärmschutzbereichen C<sub>1</sub> und C<sub>2</sub>

- 12. Sonstige Planzeichen
  - 12.1 bestehendes Wohngebäude / Nebengebäude
  - 12.2 Flurstücksgrenze
  - 12.3 Flurstücksnummer
  - 12.4 Bemassung

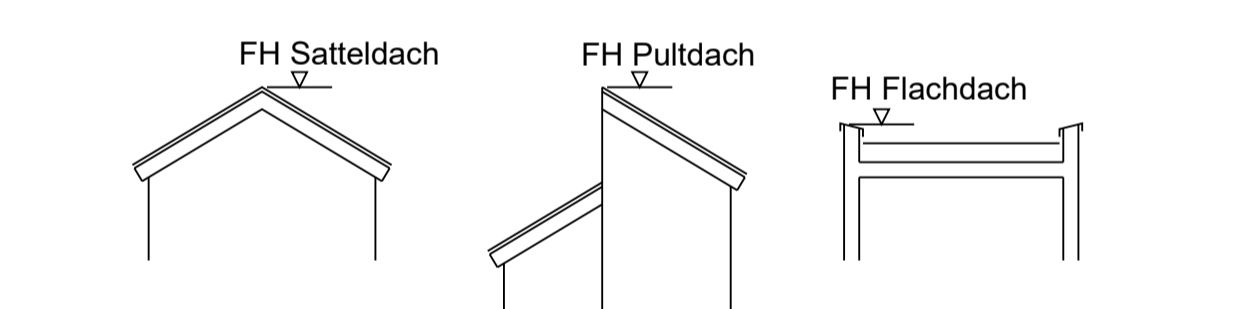
- #### HINWEISE:
- Da auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2711/43, 2711/237 und 2711/51 mit Bodendenkmälern gerechnet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten das Landesamt für Denkmalpflege hinzuzuziehen (Art. 7 DSchG).
  - Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg/Zell ist die Beschränkung der Bauhöhen nach § 12 (3) Ziff. 1a LuftVG bzw. die Höhe von Krähen 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 erlässt 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. 18.04.1994 (GVBl. I S. 251), 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 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 Großen Kreisstadt Neuburg a.d. Donau vom ...28.10.97... der Regierung von Oberbayern zur Anzeige vorgelegte

**Satzung**  
über den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1 - 30  
"Franz - Boecker - Straße"

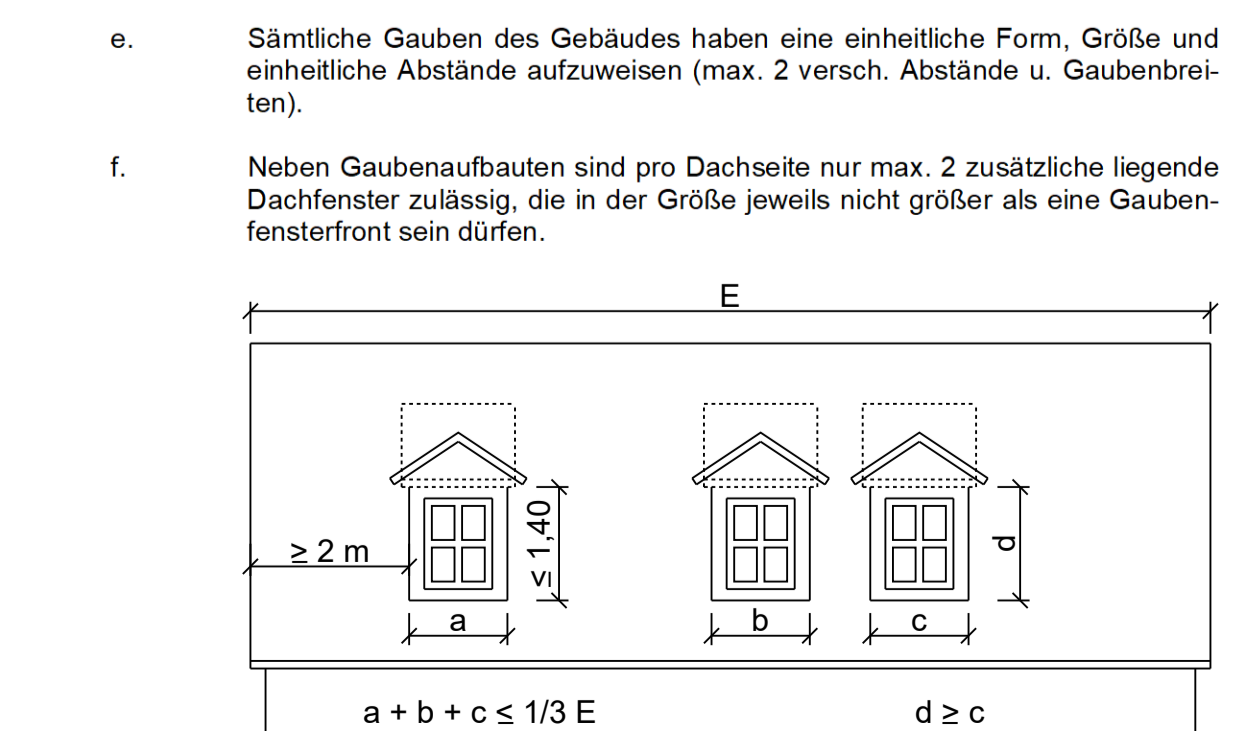
**§ 1 Geltungsbereich:**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus zwei Teilen, die durch eine Straße getrennt sind und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom ...28.07.97... die Bestandteile dieser Satzung ist.

- § 2 Art und Maß der baulichen Nutzung:**
- Im gesamten Geltungsbereich gelten die **Abstandsflächen** gem. Art. 6 und 7 BayBO (Fassung in der Bekanntmachung vom 18.04.1994) und die Festsetzungen der BayBO bezüglich des Brandschutzes.
  - In den **Mischgebieten (MI)** gelten folgende Festsetzungen:  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,6  
max. II  
Anzahl der Vollgeschosse: max. 11  
Firsthöhe (FH) für Pult-, Satteldächer: max. 10,50 m  
für Flachdächer: max. 9,00 m
  - In den **Gewerbegebieten (GE)** gelten folgende Festsetzungen:  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,8  
Baumannszahl (BMZ): 3,0  
Firsthöhe (FH): max. 9,00 m
- Die Firsthöhe wird jeweils ab Oberkante der Erschließungsstraße gemessen.



- Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ)** sind Höchstgrenzen. Die GRZ beinhaltet bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig.
- Für Flächen, die in versickerungsfähiger Ausführung hergestellt werden, können bei der Berechnung der GRZ folgende Minderungen anerkannt werden:  
Schotterassen: Fläche x 0,2  
Rasengittersteine: - 0,3  
wassergebundene Decke: - 0,5  
Pflaster m. breiten Rasenfugen: - 0,7

- § 3 Dächer:**
- In den **Gewerbegebieten** sind Pult-, Sattel- und Flachdächer zulässig.
  - In den **Mischgebieten** sind Pult- und Satteldächer zulässig. Flachdächer können ausnahmsweise für gewerblich genutzte Gebäude zugelassen werden. Die Dachneigung wird auf 10° - 45° festgesetzt.
  - Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
  - Dacheindeckungen sind mit roten Dachsteinen (z.B. Ziegel, Beton), Blech oder Glas vorzunehmen.
  - Dachaufbauten:**
    - a. Dachaufbauten sind als Giebel- oder Schiepgauben und erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
    - b. Die Länge der Gauben darf 1/3 der gesamten Firstlänge nicht überschreiten.
    - c. Der Ortgangabstand bis zur ersten Gaube muss mindestens 2 m betragen.
    - d. Die Stichhöhe 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 Dacheinde 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 Rohoberkante Kellerdecke).
- § 6 Fassadengestaltung:**  
Bei Fassadenlängen von mehr als 20 m ist das Gebäude (spätestens alle 20 m) durch Gebäude- oder rücksprünge, Begrünung, durchgehende Fensterbänder oder ähnliche Unterbrechungen optisch zu gliedern.
- § 7 Stellplätze und Zufahrten:**
- Die zu errichtende Anzahl der Kfz- und Fahrradstellplätze richtet sich nach der jeweiligen gültigen **Stellplatzsatzung** der Stadt Neuburg an der Donau.
  - Die die Grünstreifen durchbrechenden Ein- und Ausfahrten werden in **Mischgebieten** auf 2% der gesamten Straßenfrontlänge eines Grundstückes und in **Gewerbegebieten** auf 15% begrenzt.  
Die Breite einer Zufahrt darf 10 m nicht überschreiten.
- § 8 Einfriedigungen:**
- Bei **gewerblich genutzten (Teil-) Flächen** gilt:  
Etwaige Einfriedigungen sind auf der Grenze des Grüngürtels zu der Betriebsfläche zu errichten. Sie dürfen den Grüngürtel zur Straße hin nicht unterschreiten.  
Die Höhe der Einfriedigungen darf 1,80 m ab Gehwegoberkante nicht überschreiten. Einfriedigungen von Freierkauf- und Ausstellungsflächen dürfen ausnahmsweise eine Höhe von 3,50 m aufweisen.  
Als Material für die Einfriedigungen ist hier Maschendraht zulässig. Für Einfriedigungen unter 1,00 m können auch Holzplanken und Hecken wie unter Punkt 2 verwendet werden.
  - Bei **wohngenutzten (Teil-) Flächen** gilt:  
Die Höhe der Einfriedigungen (außer bei ungeschnittenen Hecken) darf 1,00 m ab Gehwegoberkante nicht überschreiten.  
Als Einfriedigungen sind Mauern, Holzplanken mit Senkrechtlung und Zwischenräumen, Hecken (geschnitten oder ungeschnitten) aus einheimischen Laubgehölzen, Maschendrahtzäune und ähnliche stark durchbrochene Einfriedigungen zulässig.  
Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
  - Durchgehende Betonsockel sind aus ökologischen Gründen untersagt. Es dürfen nur punktuell Betonfundamente verwendet werden. Die höchstzulässige Fundamenthöhe beträgt 0,20 m.

- § 9 Sichtdreiecke:**  
In den Grundstückszufahrten sowie an den Straßeneinmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die erforderlichen Sichtdreiecke (siehe Planzeichnung) einzuhalten. In diesen Bereichen dürfen dichtere Vegetation, Einfriedigungen jeder Art, Werbeanlagen und jegliche sichtbar stehende Gegenstände eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Baumkronen dürfen erst in einer Höhe von 4,00 m ab Gehwegoberkante ansetzen.  
Sichtdreiecke in den Grundstückszufahrten:
- 
- § 10 Erschließung:**  
Die Ver- und Entsorgung der Bebauung erfolgt neben der Berücksichtigung des § 12 (Grundwasserschutz) über die öffentlichen Kanäle, Wasser- und Stromnetze.
- § 11 Werbeanlagen:**
- Sämtliche Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen und nicht in das Lichtprofil der Straße ragen.
  - Für Werbeanlagen gilt die aktuelle **Werbeanlagenverordnung** der Stadt Neuburg an der Donau.

- § 12 Grundwasserschutz:**
- Sämtliche Bodenbefestigungen sind in **versickerungsfähiger Ausführung** (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterdegen, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen (Minderungen für die GRZ-Berechnung siehe § 2 Nr. 5). Betonierete oder asphaltierte Flächen sind nur auf stark befahrenen Abschnitten gewerblich genutzter Flächen oder auf Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist, zulässig.
  - Das von Dach- und Hofflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Stadt Neuburg auf dem Grundstück zu versickern, zurückzuhalten und/oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

- § 13 Grünordnung:**
- Die Anlage der Grünflächen und die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume und Sträucher gehen aus der Planzeichnung hervor.
  - Zwischen den Gewerbegrundstücken** sind mindestens 3 m breite Grünstreifen auf jeder Grundstückseite gemäß 4) anzulegen.
  - Entlang den Erschließungsstraßen ist eine **alleearartige Bepflanzung** mit standortheimischen Bäumen (siehe Pflanzauswahl) und Arterauswahl (Kategorie 1) durchzuführen, die die bereits bestehenden Linden und die Birkenruppen mit einbezieht. Die dazugehörigen Grünstreifen sind mit Sträuchern der Arterauswahl zu versehen.
  - Alle anderen Grünstreifen sind mit **dichter Baum- und Strauchbepflanzung** (siehe Arterauswahl: Bäume Kategorie 1, 2 und Sträucher) zu versehen.
  - Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht mit Gebäuden überbauter Grundstücksfläche außerhalb der randlichen Grünstreifen ist **hier ein standortheimischer Laubbaum** (siehe Arterauswahl: Kategorie 1) zu pflanzen. Zusätzlich ist ein **ehemischer Baum** je 10 Stellplätze außerhalb der randlichen Grünstreifen im Grundstück zu pflanzen.
  - Die Pflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten.
  - Dem Bauantrag ist ein **Freiflächengestaltungsplan** beizufügen, in dem die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen, die Bodenbepflanzung und die Behandlung des Oberflächenwassers darzustellen sind.

- § 14 Lärmschutz:**
- Gewerbebetrieb:**  
Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrerkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundstücksfläche folgende festgesetzten **flächenbezogenen Schalleistungspegel (LWA\*)** nicht überschreiten:
- |                           |      |      |      |
|---------------------------|------|------|------|
| LWA* in dB(A)/qm          | GE 1 | GE 2 | GE 3 |
| Tage (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 Schalleistungspegel 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 Schalleistungspegel mindestens ausgleichen. Maßgeblich sind die im Osten und Westen des Plangebietes gelegenen bestehenden Wohngebäude und die zulässigen Wohngebäude im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schwalbanger Nord“.

**§ 15 Umweltschutz:**  
1) Das Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) und die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) sind zu beachten und betroffene Betriebe mit emissionsmindernden Anlagen auszustatten. Diese Anlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten bzw. nachzurüsten.  
2) Der Stadt Neuburg an der Donau und der zuständigen Feuerwehr ist eine Liste der auf den Gewerbeflächen gelegenen oder beim Produktionsprozess verwendeten oder entstehenden umweltgefährdenden Stoffe auszuhändigen und ständig zu aktualisieren.

**§ 16 Vergnügungstätten**  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Betrieb von Vergnügungstätten zum Schutz der Wohnbevölkerung ausgeschlossen.

**§ 17 Abweichungen:**  
Von den 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 ihrer 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  
Hunar Oberbürgermeister

**ARTENAUSWAHLISTE**  
für die zu verwendenden Pflanzen:

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

Feldahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Corus mas
Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hahnfleigel	Corus sarganaea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Walddasel	Corylus avellana
Schwarzerie	Alnus glutinosa	Waldsüßholzwurde	Crataegus monogyna
Hängerbirke	Betula pendula	Pflanzulichen	Euroynus europaeus
Hainbuche	Carpinus betulus	Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Rothbuche	Fagus sylvatica	Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Walnussbaum	Juglans regia	Schlehe	Prunus spinosa
Prunus avium	Prunus avium	Waldrebe	Rhamnus cathartica
Slehdorn	Quercus robur	Brombeere	Rubus fruticosus
Winterrinde	Tilia cordata	Kotbrotweide	Sambucus nigra
Feldulme	Ulmus campestris	Wolliger Schneeball	Viburnum tinantia
		Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

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

Kategorie 2:

Wildapfel	Malus silvestris	Kornelkirsche	Corus mas
Traubenkirsche	Prunus padus	Roter Hahnfleigel	Corus sarganaea
Silberweide	Salix alba	Walddasel	Corylus avellana
Salweide	Salix caprea	Waldsüßholzwurde	Crataegus monogyna
Kotbrotweide	Salix viminalis	Pflanzulichen	Euroynus europaeus
Eberesche	Sorbus aucuparia	Sanddorn	Hippophae rhamnoides
		Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
		Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
		Schlehe	Prunus spinosa
		Waldrebe	Rhamnus cathartica
		Brombeere	Rubus fruticosus
		Kotbrotweide	Sambucus nigra
		Wolliger Schneeball	Viburnum tinantia
		Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

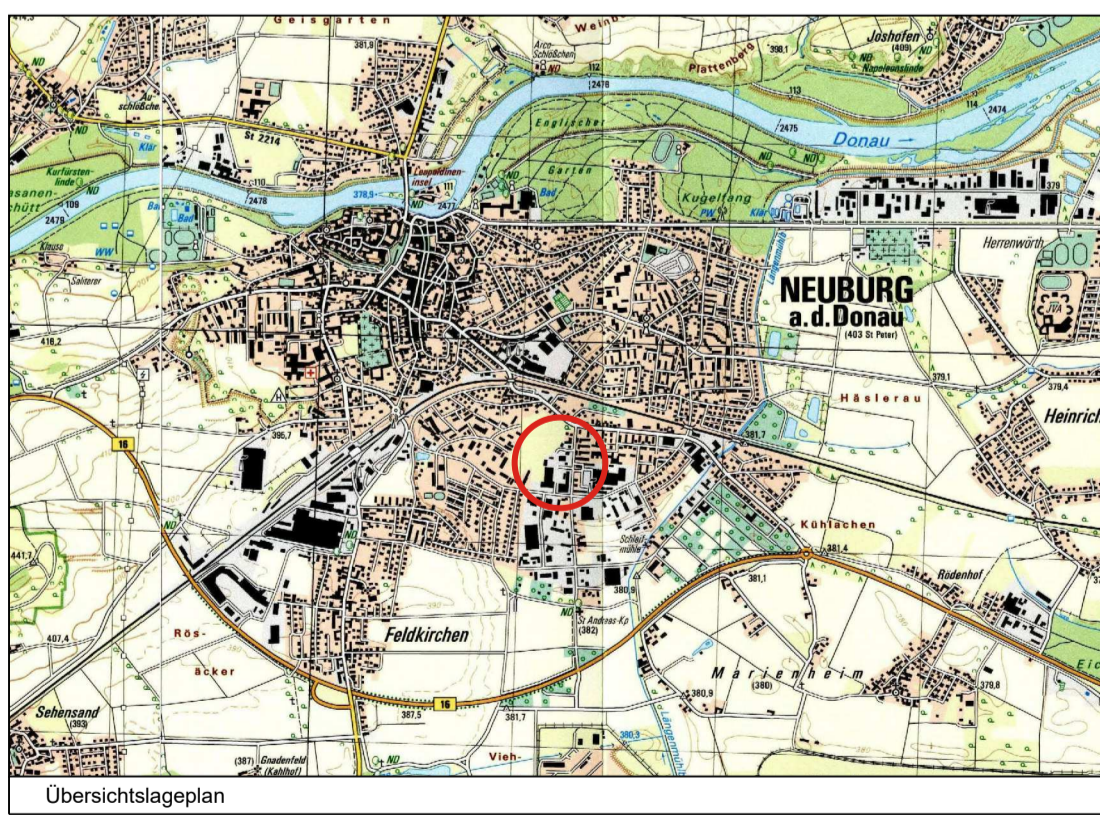
Obstbäume: Hochstämme, regionaltypische Sorten

- VERFAHRENSVERMERKE:**
- Aufstellungsbeschluss am: ...21.11.1995... Nr.: ...112/1995...
  - Bekanntmachung am: ...06.12.1995... Nr.: ...43...
  - Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB: vom: ...17.10.1996... bis: ...19.11.1996...
  - Bekanntmachung am: ...16.10.1996... Nr.: ...43...
  - Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: vom: ...14.08.1997... bis: ...16.09.1997...
  - Bekanntmachung am: ...06.08.1997... Nr.: ...28...
  - Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB: am: ...21.10.1997... Nr.: ...132/1997...
  - Vorlage zur Anzeige bei der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom: ...29.10.1997...
  - Nichtgeltendmachung der Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB im Anzeigeverfahren durch die Regierung von Oberbayern: Bescheid vom: ...15.12.1997... Az.: 2202-4622-ND-12-3(97)...
  - Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB am: ...25.02.1998... Nr.: ...8...
- Der Bebauungsplan ist hiermit rechtsverbindlich auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden.  
Neuburg an der Donau, ...18.02.1998...  
Stadt Neuburg an der Donau  
Hunar Oberbürgermeister
- Hunar Oberbürgermeister  
gez. Klaus-Peter Schmitt  
Abteilungsleiter

Nr.	Änderung in ...	RV seit:
1-30		25.02.1998

## Stadt Neuburg an der Donau

### Bebauungsplan Nr. 1-30 "Franz-Boecker-Straße"



Originalmaßstab: 1 : 1.000  
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte (Stand Januar 2012)

**Stadtbaum Neuburg an der Donau**

Bearbeitet	
Geschieht	
Geprüft	
Geduldet	
Digital eingetrag.	06/2006 Scheller
Geprüft:	06/2012 Friedl