

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 1 – 68**

„Bahnhof Ost“

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Große Kreisstadt Neuburg an der Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), folgende Satzung:

A. Festsetzungen:

1. Grenzen

1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans

2. Verkehrsflächen

2.1 Straßenverkehrsfläche

2.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: hier Parken

3. Wegeverbindungen

3.1 Fußweg, Treppe Bestand

4. Sonstige Planzeichen

4.1 Parkplatz

4.2 Abzubrechende Gebäude

5. Einfriedigungen

5.1 Straßenseitige Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, Einfriedigungen an den übrigen Grundstücksgrenzen 1,60 m nicht überschreiten.

5.2 Als straßenseitige Einfriedigungen (auch von der Grundstücksgrenze abgesetzt) sind Mauern und jegliche Art geschlossener, blickdichter Zaune unzulässig.

5.3 Durchgehende Betonsockel sind an allen Grundstücksgrenzen untersagt. Lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten sind erlaubt.

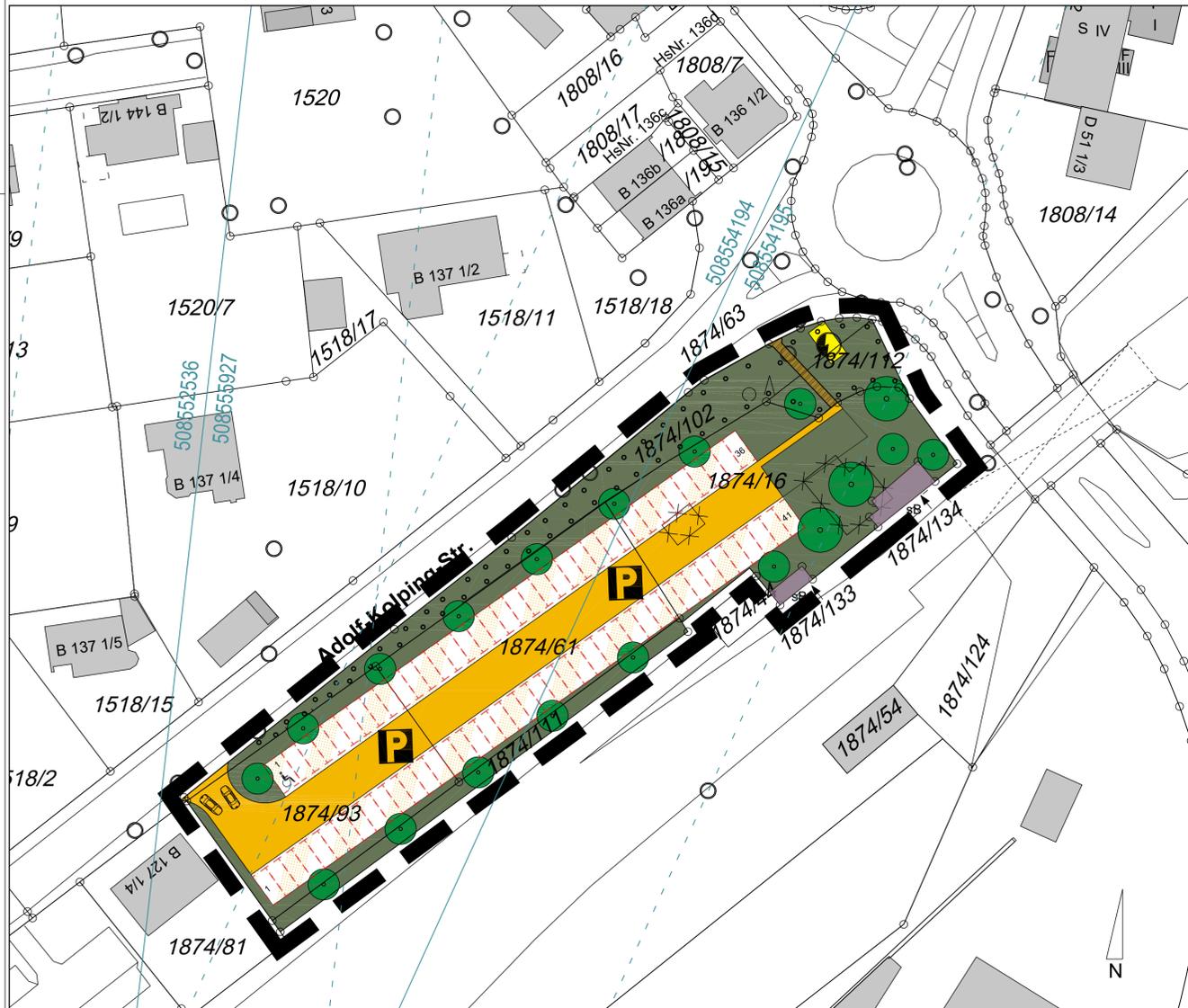
6. Grünflächen

6.1 Öffentliche Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.2 Anpflanzen von Bäumen



M = 1 : 500

Bebauungsplan: 1-68 "Bahnhof-Ost"

8. Grünordnerische Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen

8.1 Alle Pflanzungen auf öffentlichen Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie gleichartig und –wertig zu ersetzen.

8.2 Pflanzgebote für öffentliche Grünflächen
Bei Neuanpflanzungen ist ausschließlich standortgerechtes und autochtones Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

8.3 Vollzugsfristen
Die öffentlichen Begrünungsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

8.4 Im Planungsgebiet wurde ein Zaunedeckensvorkommen festgestellt. Daher muss aus artenschutzrechtlicher Sicht ein strukturelles Ausgleichshabitat hergestellt werden, die Tiere von der Vorhabensfläche abgesammelt werden und in das neue Habitat umgesiedelt werden. Der Bestand der genannt muss trotz Realisierung des Vorhabens gewährleistet sein. Es muss nach § 45 Abs. 7 BNatSchG eine Ausnahmeerlaubnis bei der Unteren Naturschutzbehörde Neuburg an der Donau zum Absammeln der Tiere eingeholt werden. Des Weiteren wurde eine seltene Orchideenart, Vermutung des Siebenschläfers und Vermutung der Fledermaus festgestellt. Für alle o.g. Arten sind Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität bzw. eine Umsiedlung erforderlich. Alle erforderlichen Maßnahmen sind dem, diesem Bebauungsplan beiliegenden, artenschutzrechtlichen Umweltbericht vom 24.02.2025 zu entnehmen und so umzusetzen.

8.5 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind die Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

9. Geländeoberfläche

9.1 Geländeauffüllungen bzw. –abgrabungen sind untersagt.

10. Grundwasserschutz

10.1 Sämtliche Bodenbefestigungen – auch Stellplatzflächen – sind in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) herzustellen.

10.2 Das Oberflächenwasser von befestigten Hof- und Fahrflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

11. Immissionsschutz

Es liegt eine Schalltechnische Untersuchung bezüglich des Planungsgebietes vom 14.12.2015 vor. In dieser wurde auch die hier aufgezeigte Planung des gesamten Bereichs als Parkplatzfläche mit untersucht. Mit dem Ergebnis, dass auch die Überplanung des gesamten Planungsgebietes mit Stellplätzen zu keiner wesentlichen Änderung im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV führt. Siehe auch die Ausführungen dazu in der Begründung unter dem Punkt Immissionsschutz.
Die Schalltechnische Untersuchung vom 14.12.2015 mit der Berichtsnummer 4896/B1/plu liegt dem Bebauungsplan bei und ist zu beachten.

B. Hinweise:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Brunnenstandorte. Diese sind im Zuge der Bebauung zu verfüllen.

2. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.

3. Richtfunkverbindungen:
Durch das Plangebiet führen vier Richtfunkverbindungen hindurch: die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 508552536 und 50855927 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 20 m und 50 m über Grund und die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 508554194 und 508554195 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 19 m und 49 m über Grund, somit besteht durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung. Die Richtfunktrasse mit Schutzkorridor ist im Bebauungsplan dargestellt. Es muss ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30m und ein vertikaler Schutzabstand von mindestens +/- 15m eingehalten werden. Bei Bautätigkeit mit Kranaufstellung ist dies mit der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG im Vorfeld abzustimmen, um etwaige längere Störungen zu vermeiden.

4. Deutsche Bahn:
Bei den Grundstücken Fl.Nr.: 1874/133 und 1874/134 jeweils Gemarkung Neuburg handelt es sich um Flächen die nicht von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG freigestellt sind. Daher sind sie als Bahnlagen nachrichtlich im Bebauungsplan mit aufgenommen. Diese Flächen dienen als Schutzabstände zu Oberleitungsanlagen, die nicht überbaut, bepflanzt etc. werden dürfen. Des Weiteren darf durch das gesamte Vorhaben die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Dazu sind die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan unter Hinweise Punkt 4.1 aufgeführten Bedingungen, Auflagen und Hinweise einzuhalten.

5. Beleuchtung
Es sind LED-Lampen mit geringstmöglichem Blauanteil (max. Farbtemperatur von 2400 Kelvin) zu wählen und eine 360°-Ausrichtung, durch Abschirmungen nach oben und Ausrichtung nach unten, zu vermeiden. Bewegungsmelder sind zu verwenden, um Licht nur einzusetzen, wenn es tatsächlich erforderlich ist. Die Beleuchtungsstärke an den Parkplatzrändern darf maximal 5 Lux betragen. Zum Schutz von Menschen sowie Insekten und nachtaktiven Tieren ist unnötige künstliche Beleuchtung zu vermeiden. Hier ist der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz heranzuziehen.

C. 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,
Stadt Neuburg a.d. Donau

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1-68 „Bahnhof Ost“ im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB:

1) Aufstellungsbeschluss:
am: 10.06.2015, Nr.: 90/2015
Planungsänderung:
am: 06.10.2021, Nr.: 132/2021
am: 06.03.2024, Nr.: 30/2024

1a) Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB im Amtsblatt:
vom: 08.07.2015, Nr.: 23
vom: 15.12.2021, Nr.: 73 (Planungsänderung)
vom: 20.03.2024, Nr.: 9 (Planungsänderung)

2) Anhörung für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB:
vom: 16.12.2021, bis: 21.01.2022

2a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB:
vom: 16.12.2021, bis: 21.01.2022

2b) Bekanntmachung im Amtsblatt:
vom: 15.12.2021, Nr.: 73

3) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
vom: 28.03.2024, bis: 17.05.2024

3a) Bekanntmachung im Amtsblatt:
am: 20.03.2024, Nr.: 9

4) Erneute Auslegung gemäß § 4a BauGB
Vom: 07.03.2025, bis: 28.03.2025

4a) Bekanntmachung im Amtsblatt:
am: 05.03.2025, Nr.: 10

5) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:
am: 09.04.2025, Nr.: 69

6) Ausgefertigt:
Neuburg an der Donau, 10.04.2025
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister Siegel

7) Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt:
am: 16.04.2025, Nr.: 16

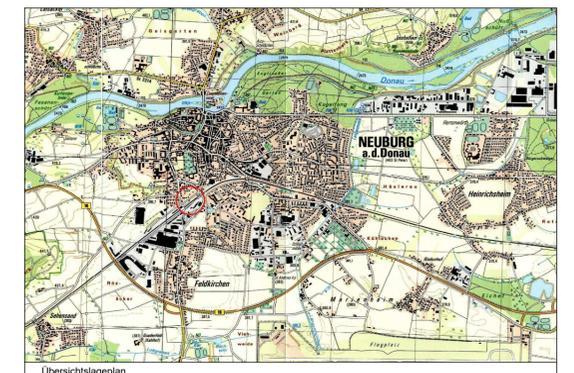
Der Bebauungsplan ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4, §§ 214, 214 Abs. 2a und § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Neuburg an der Donau, 17.04.2025
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister Siegel

Stadt Neuburg an der Donau

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-68
"Bahnhof-Ost"**



Originalmaßstab : 1 : 500

Kartengrundlage : Digitale Flurkarte Stand 2024

Stadtbaumeister Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	06/2017 Heckl; 03/2024 Riek
Gezeichnet:	06/2015 Hoffmann; 03/2024 Schiele
Geprüft:	
Geändert:	

David Riek
M.A. Landschaftsarchitekt
Planung

Neuburg an der Donau, 13.02.2025