



**Bebauungsplan Nr. 6-02.1 "Bürgerschwaige Ost"**  
 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 6-02 "Bürgerschwaige Ost" im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
 M 1 : 1.000

**Bebauungsplan Nr. 6-02.1**

**"Bürgerschwaige Ost"**

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 6-02 im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB:

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Große Kreisstadt Neuburg an der Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 sowie § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), 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), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), Art 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802), folgende Satzung:

**A. Festsetzungen:**

**1. Grenzen**

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
- 1.2 Bebauungsplanänderung
- 1.3 Geltungsbereichsgrenze des Anschlussbebauungsplanes
- 1.4 Abgrenzung unterschiedliche Nutzung

**2. Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Reines Wohngebiet
- 2.2 Allgemeines Wohngebiet

**3. Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Grundflächenzahl
- 3.2 Geschossflächenzahl
- 3.3 Erdgeschoß und ausbaubares Dachgeschoß, höchstens zwei Vollgeschosse, von denen eines im Dachraum liegen muß.
- 3.4 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

**4. Bauweise, -linien, -grenzen**

- 4.1 Gebäudetypen / Anzahl der Wohneinheiten nur Doppelhäuser; "siehe Nutzungsschablone" Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig
- 4.2 Baulinie
- 4.3 Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücke ergeben sich aus den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen. Die Vorschriften der Bayer. Bauordnungen über Abstandsflächen bleiben unberührt.

**5. Dächer**

- 5.1 Dachneigung
- 5.2 Firstrichtung

**6. Verkehrsflächen**

- 6.1 Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie
- 6.2 Sichtfeldbegrenzungslinie
- 6.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: private Zufahrt

**7. Garagen**

- 7.1 Fläche für Garagen oder Stellplätze  
Garagen und senkrechte Bauteile von Carports müssen min. 1,0 Meter Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten
- 7.2 Stellplätze / Stauräume und Zufahrten sind in sickerfähiger Ausführung herzustellen

**8. Grünordnung**

- 8.1 Private Grünfläche  
Der Baumbestand und die Gehölzstrukturen innerhalb der privaten Grünfläche (im Bereich der Bebauungsplanänderung) sind zu erhalten und während der Bauphase entsprechend zu schützen und zu sichern. Die im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen mit Verbindung zum Waldrand sind zu erhalten und bei gegebenenfalls entstandenen Lücken wiederherzustellen. Arten siehe Artenauswahlliste im Anhang. Für die Eingrünung der zukünftigen Bauflächen ist ein Freiflächen-gestaltungsplanes vorzulegen, welcher eine angemessene Kompensation für die notwendigen Rodungen von Gehölzen beinhalten muss.
- 8.2 Straßenbegleitgrün

**9. Flächen für Versorgungsanlagen**

- 9.1 Umformerstation

**B. Hinweise**

- 1. Bestehendes Wohngebäude/Nebengebäude
- 2. Flurstücksgrenze
- 3. Vorschlag für neue Grundstücksgrenze

- 4. Bodendenkmäler  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

- 5. Telekommunikation  
Entlang der Schwaigholzstraße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

- 6. Abfallsammelstelle  
Abfallgefäße müssen an einer Sammelstelle im Bereich der Zufahrt am Grünstreifen an der Schwaigholzstraße bereitgestellt werden.

**ANHANG**

**Artenauswahlliste der standortgerechten Bepflanzung**

- Berberis vulgaris (Berberitze)
  - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
  - Cornus mas (Kornelkirsche)
  - Corylus avellana (Haselnuss)
  - Crataegus monogyna (Weißdorn)
  - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
  - Rhamnus frangula (Faulbaum)
  - Rubus fruticosus (Brombeere)
  - Ligustrum vulgare (Liguster)
  - Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
  - Prunus spinosa (Schlehe)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
  - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
- Qualität ist bei allen mindestens vStr. 4 Tr. o.B. 100 – 150 cm

**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. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 6-02 „Bürgerschwaige Ost“ im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB:

- 1) Änderungsbeschluss:  
am.....01.06.2022.....Nr.:.....87.....
- 2) Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB im Amtsblatt:  
vom.....05.10.2022.....Nr.:.....43.....
- 2a) Anhörung für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB:  
vom.....06.10.2022.....bis.....26.10.2022.....
- 2b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB:  
vom.....06.10.2022.....bis.....26.10.2022.....
- 3) Bekanntmachung im Amtsblatt:  
vom.....01.02.2023.....Nr.:.....5.....
- 3a) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
vom.....09.02.2023.....bis.....15.03.2023.....
- 4) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:  
am.....29.03.2023.....Nr.:.....50.....
- 5) Ausfertigung:  
Neuburg an der Donau, den 30.03.2023  
Stadt Neuburg an der Donau
- 6) Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt:  
am.....19.04.2023.....Nr.:.....16.....

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

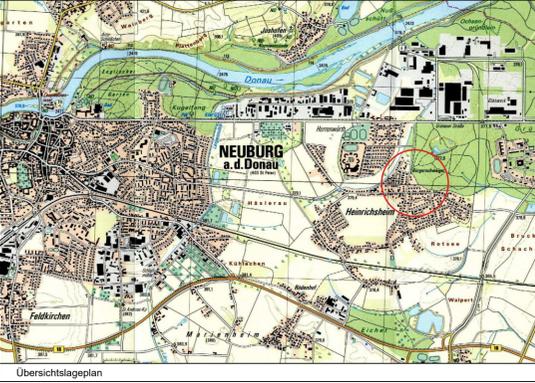
Neuburg an der Donau, 20.04.2023  
 Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling  
 Oberbürgermeister

Siegel

Nr.	Änderung in ...	RV seit:
6-02		23.06.1976
6-02.1	Planzeichnung/Satzung	19.04.2023

**Stadt Neuburg an der Donau**  
**Bebauungsplan Nr. 6-02(1Ä)**  
**"Bürgerschwaige Ost"**



Originalmaßstab : 1 : 1.000  
 Kartengrundlage : Digitale Flurkarte Stand Okt. 2012

Stadtbauamt Neuburg an der Donau	
Bearbeitet:	01.12.2022 / Riek D.
Gezeichnet:	01.12.2022 / Schiele P.
Geprüft:	
Geändert:	