

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

**„Bahnhof Ost“**

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Große Kreisstadt Neuburg an der Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 sowie § 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 2020-1-11), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), 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

**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 Neupflanzungen 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 Zaunedeckenvorkommen festgestellt. Daher muss aus artenschutzrechtlicher Sicht ein strukturreiches Ausgleichshabitat hergestellt werden, die Tiere von der Vorhabensfläche abgesammelt werden und in das neue Habitat umgesiedelt werden. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich. Diese erforderlichen Maßnahmen sind der diesem Bebauungsplan beiliegenden, Artenschutzrechtlichen Stellungnahme vom 29.02.2024 zu entnehmen und so umzusetzen. Der Bestand der Tiere muss trotz Realisierung des Vorhabens gewährleistet sein. Es muss nach § 45 Abs. 7 BNatSchG eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde Neuburg an der Donau zum Absammeln der Tiere eingeholt werden.

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.

8.6 Vor dem Abriss der bestehenden Gebäude auf Fl. Nr. 1874/16 muss eine Untersuchung auf Fledermausquartiere durchgeführt werden.

**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 Stellplatzfläche 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. Bodendenkmaler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.

3. Richtfunkverbindungen:  
Durch das Plangebiet führen vier Richtfunkverbindungen hindurch: die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 508552536 und 508555927 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 Überleitungsanlagen, 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 Hinweis Punkt 4.1 aufgeführten Bedingungen, Auflagen und Hinweise einzuhalten.

**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) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:  
am:.....Nr.:.....
- 5) Ausgefertigt:  
Neuburg an der Donau.....  
Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

Siegel

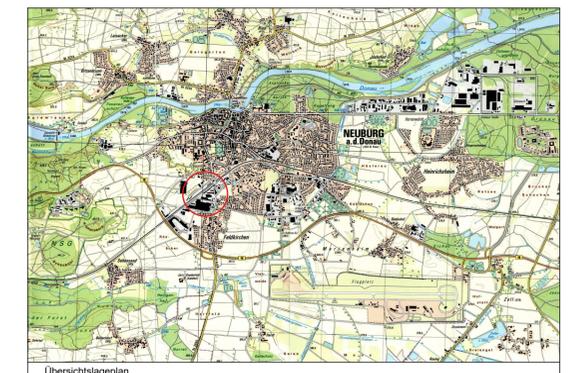
6) Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt:  
am:.....Nr.:.....

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, .....  
Stadt Neuburg an der Donau

**Stadt Neuburg an der Donau**

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



Originalmaßstab : 1 : 500  
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte Stand 2021

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, 07.03.2024



M = 1 : 500

**Bebauungsplan: 1-68 "Bahnhof-Ost"**