

**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. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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. Einfriedungen**

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

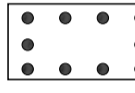
**5.2** Als straßenseitige Einfriedungen (auch von der Grundstücksgrenze abgesetzte) sind **Mauern und jegliche Art geschlossener, blickdichter Zäune unzulässig**.


**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**

**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** Das Vorkommen von Zauneidechsen entlang der Bahnlinie kann nicht ausgeschlossen werden.  
Damit keine Zauneidechsen in den Gefahrenbereich gelangen, ist vor Beginn der Bauarbeiten ein ortsfester Bauzaun mit zusätzlichem Amphibienschutzzaun entlang der südöstlichen Grenze aufzustellen, während der Bauarbeiten zu unterhalten und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder vollständig zu entfernen.

**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. –abtragungen** 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.  
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.

**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.....
- 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.: .....(Planungsänderung).....
- 2) Anhörung für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB:  
vom: .....16.12.2021.....bis: .....21.01.2022 (Planungsänderung).....
- 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 (Planungsänderung).....
- 2b) Bekanntmachung im Amtsblatt:  
vom: .....15.12.2021.....Nr.: .....(Planungsänderung).....
- 3) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
vom: .....bis: .....(Planungsänderung).....
- 3a) Bekanntmachung im Amtsblatt:  
am: .....Nr.: .....(Planungsänderung).....
- 4) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB:  
am: .....Nr.: .....(Planungsänderung).....
- 5) Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:  
vom: .....Nr.: .....(Planungsänderung).....

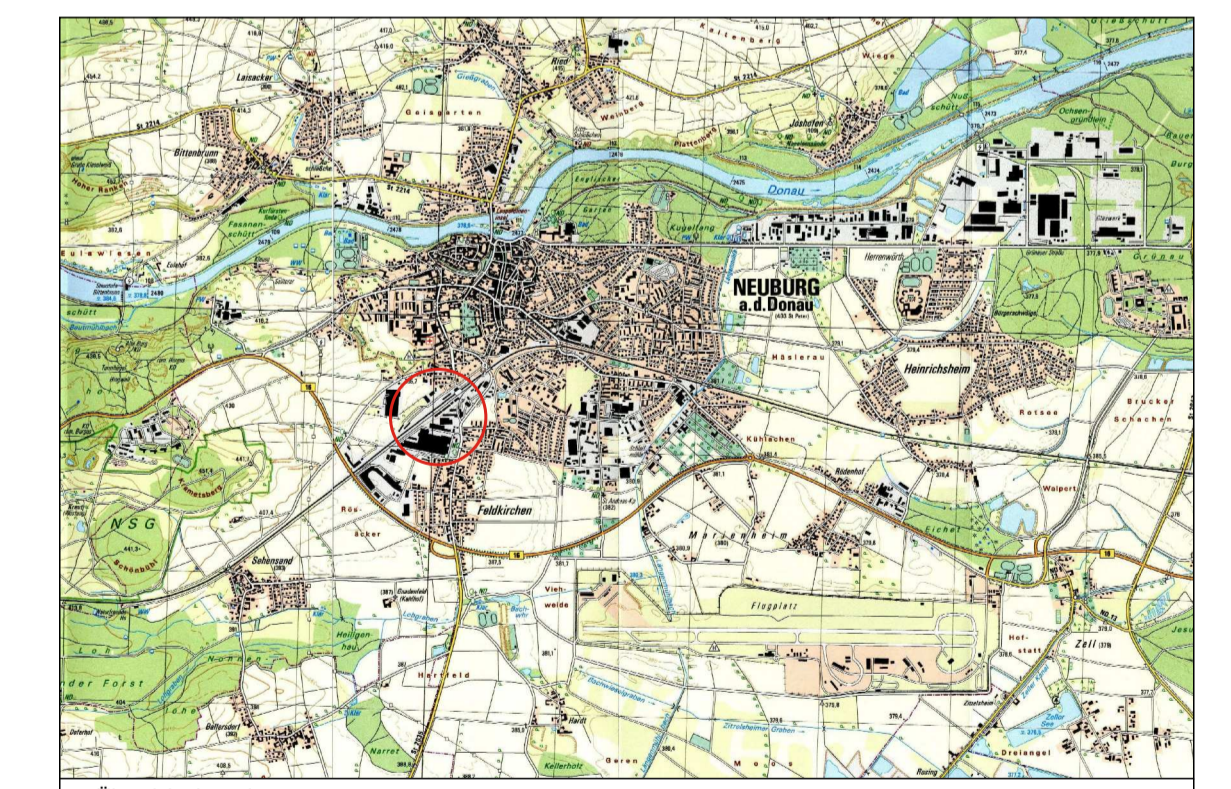
Der Bebauungsplan ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4, § 214 Abs. 2a BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Neuburg an der Donau, .....  
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 2021

Stadtbaamt Neuburg an der Donau			
Bearbeitet:	06/2017	Heckl:	10/2021 Riek
Gezeichnet:	06/2015	Hoffmann:	10/2021 Schiele
Geprüft:			
Geändert:			

  
David Riek  
M.A. Landschaftsarchitekt  
Planung

Neuburg an der Donau, 07.10.2021

