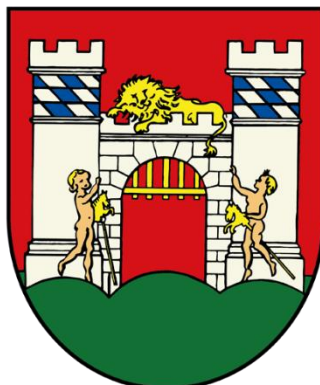




Stadt Neuburg an der Donau
1. Änderung des
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 1-33
„St.-Andreas-Straße West“

SATZUNGSTEXT
(C. Festsetzungen und D. Hinweise)

Vorentwurf!

Bearbeitung:	03 Arch. GmbH Hermann Lingg Straße 10, 80336 München Tel: +49 89 54034840 kontakt@03arch.de Ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner partG mbB Rindermarkt 2, 85354 Freising Tel: +49 8161533230 info@verde.land
Fassung vom: 19.06.2026	Geändert am XX.XX.2026

Präambel:

Die Große Kreisstadt Neuburg an der Donau erlässt gemäß:

§ 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637), 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 § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190), 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. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189), folgende Satzung:

C. Festsetzungen durch Text

C1 Geltungsbereich

- C1.1 Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Nr. 1-33.1 wird gemäß Planzeichnung festgesetzt und ersetzt innerhalb seines Umgriffs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1-33.

C2 Art der baulichen Nutzung

- C2.1 Für den Geltungsbereich wird ein Urbanes Gebiet (MU), gemäß § 6a BauNVO, festgesetzt.
- C2.2 Zulässig sind die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen.
- C2.3 Die Ausnahme für Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- C2.4 Die Ausnahme für Vergnügungsstätten gemäß § 6a Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist nicht zulässig.
- C2.5 Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss entlang der Ambergstraße ist entsprechend § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- C2.6 In Ergänzung zum Punkt C2.1 wird in einem Teilbereich im Norden eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation/Umspannwerk festgesetzt.

Hinweis: Die Gebietseinstufung als Urbanes Gebiet (MU) ermöglicht grundsätzlich die flexible Umsetzung einer KiTa gemäß § 6(a) Abs. 2 Nr. 5 ohne weitere Festsetzungen.

Hinweis: Die Fixierung der im Aufstellungsbeschluss aufgeführten Besonderen Wohnformen (Altenwohnen und Studentisches Wohnen) wird über den Städtebaulichen Vertrag erfolgen.

C3 Maß der baulichen Nutzung

C3.1 Grundfläche (GR)

- C3.1.1 Die höchstzulässige Grundfläche (GR) wird je Teilbaugebiet auf folgende Werte festgesetzt:

MU 1 (1)	1.860 m ²
MU 1 (2)	2.020 m ²
MU 1 (3)	2.240 m ²

C3.1.2 Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation/Umspannwerk beträgt die maximal zulässige Grundfläche 21 m².

C3.2 Geschossfläche (GF)

C3.2.1 Die höchstzulässige Geschossfläche (GF) wird je Teilbaugebiet auf folgende Werte festgesetzt:

MU 1 (1)	6.440 m ²
MU 1 (2)	6.960 m ²
MU 1 (3)	7.530 m ²

C3.3 Höhenentwicklung

C3.3.1 Die höchstzulässige Wandhöhe wird gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt. Die maximalen Wandhöhen (WH) beziehen sich je Teilbaugebiet auf die folgenden Höhenkoten:

MU 1 (1)	380,80 m ü. NHN (unterer Bezugspunkt)
MU 1 (2)	380,92 m ü. NHN (unterer Bezugspunkt)
MU 1 (3)	380,90 m ü. NHN (unterer Bezugspunkt)

C3.3.2 Der obere Bezugspunkt der Wandhöhen wird durch den Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Bei Dächern mit einer Attika bildet der obere Abschluss der Attika den oberen Bezugspunkt.

C3.3.3 Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird je Teilbaugebiet gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

C3.3.4 Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation/Umspannwerk beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 3,0 m. Die maximal zulässige Wandhöhe bezieht sich auf den mit dem Punkt C3.3.1 festgesetzten unteren Bezugspunkt des Teilbaugebiets MU 1 (1).

C3.4 Bonus-Geschossfläche

Die festgesetzte Geschossfläche (GF) darf je Teilbaugebiet MU 1 (1), MU 1 (2), MU 1 (3) durch folgende Flächen bis zu einem Wert von maximal 5 Prozent überschritten werden:

- a) Abstellräume für Kinderwagen im Erdgeschoss
- b) Fahrradräume im Erdgeschoss
- c) Müllräume im Erdgeschoss
- d) Quartiersdienliche Gemeinschaftsräume
- e) Für langlebige, nachhaltige und wiederverwendbare Außenwandkonstruktionen um das Maß ihrer Überschreitung gegenüber herkömmlichen Wärmedämmverbundsystemen.

C4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Baulinien und Baugrenzen, Überbauungen, Bauweise

- C4.1** Die höchstzulässige Grundfläche gemäß Punkt C3.1.1 darf durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO für die Teilbaugebiete auch außerhalb der festgelegten Baulinien und Baugrenzen bis zu folgenden Werten überschritten werden:

MU 1 (1) 3.780 m²

MU 1 (2) 3.940 m²

MU 1 (3) 4.330 m²

Hinweis: Der maximale Versiegelungsgrad für die Teilbaugebiete gibt den aktuellen Stand der Rahmenplanung wieder. Die Ermittlung des jeweiligen Versiegelungsanteils ist im beiliegenden Infoplan dargestellt. Die dort vermerkte Fläche wird um einen pauschalen Wert von 100 m² je Teilbaugebiet für eine Überschreitung durch Lichtschächte etc. erweitert.

Der maximal zulässige Versiegelungsgrad für die Teilbaugebiete liegt damit für MU 1 (1) bei 0,77%, für MU 1 (2) bei 0,69, für MU 1 (3) bei 0,71% und für das Gesamtareal bei 0,72%

- C4.2** Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO sind oberirdisch in die Gebäude zu integrieren oder unterirdisch innerhalb der Umgrenzungen für überbaubare Grundstücksflächen anzuordnen.
- C4.3** Ausgenommen von Punkt C.4.2 sind innerhalb der Umgrenzungen für überbaubare Grundstücksflächen:
- a) Einhausungen und Überdachungen für Fahrradstellplätze,
 - b) Nebenanlagen von Kindertageseinrichtungen (z.B. Gerätehäuschen)
 - c) Nebenanlagen für die temporäre Unterbringung und Lagerung von auf dem Areal anfallenden Abfallstoffen.
- C4.4** Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 2 BauNVO sind ausschließlich gebäudeintegriert oder in den ausgewiesenen Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation/Umspannwerk zulässig.
- C4.5** Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der Umgrenzungen für überbaubare Grundstücksflächen zulässig.
- C4.6** Die im Plan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen zusätzlich zu den in Punkt C4.2 bis Punkt C4.5 festgelegten Anlagen wie folgt überschritten werden, sofern eine der Nutzung entsprechende ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann und die Aufstellflächen für die Feuerwehr mit zugehörigen Anfahrtswegen und Lichtraumprofilen gewahrt bleiben:
- a) durch Licht- und Lüftungsschächte bis zu einer Tiefe von 0,7 m
 - b) durch Vordächer an Eingängen bis zu einer Tiefe von 1,5 m
 - c) durch hervortretende Vorbauten wie Balkone, Erker, Loggien und weitere untergeordnete oberirdische Bauteile auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 2,0 m gemäß den in Beiplan 1 dargestellten Bereichen.

Vorentwurf

□ Bauraumüberschreitung in den gekennzeichneten Bereichen gem. Punkt C4.6 Nr. c) durch hervortretende Vorbauten wie Balkone, Erker, Loggien und weitere untergeordnete oberirdische Bauteile auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig.



03 Arch./Ver.de
1. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 1-33.1 "St.-Andreas-Straße West"
Beispiel 1: Bauraumüberschreitung
M 1000
D 20.05.2026

○

C4.7 Gebäude oder Gebäudeteile können von den im Plan festgesetzten Baulinien um bis zu 0,25 m zurückweichen, wenn dies für eine umsetzbare Bauausführung notwendig wird.

C5 Bauliche Gestaltung

C5.1 Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung

C.5.1.1 Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

C.5.1.2 Im Planungsgebiet darf die maximal zulässige Wandhöhe durch die folgenden Dachaufbauten überschritten werden. Dachaufbauten sind um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen:

- a) durch Treppenhäuser, Aufzüge und technische Dachaufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m
- b) durch Lärm-, Sonnen- und Windschutzelemente bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m
- c) durch Anlagen zu energetischen Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m
- d) durch Absturzsicherungen in Form von offenen Geländern sowie durch Pflanzgefäße bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m

C5.1.3 Im Plangebiet sind Dächer mit einer Größe von mehr als 15 m² zu begrünen, soweit sie nicht zur Anordnung von technischen Anlagen dienen:

- a) Bei extensiver Dachbegrünung beträgt die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke 20 cm (einschließlich Dränschicht).

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination kann flächenmäßig übereinander (d. h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage zur Nutzung von Solarenergie vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d. h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Nutzung Solarenergie neben der Dachbegrünung) erfolgen. In letztgenanntem Fall ist jedoch auf mindestens 80 % der zu begrünbaren Dachflächen eine Dachbegrünung vorzusehen.

- b) Bei intensiver Dachbegrünung beträgt die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke durchschnittlich 40 cm (einschließlich Dränschicht). Die Flächen sind mit Wiesenansaat, Stauden und Sträuchern zu begrünen oder mit Nutzpflanzen zu begrünen. Belagsflächen sind bis zu einem Anteil von 30% der intensiv zu begrünenden Dachfläche zulässig und in die angrenzenden Pflanzflächen zu entwässern.

C5.2 Werbeanlagen

C5.2.1 Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Materialwahl und Lichtwirkung in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen und sich der Architektur unterordnen.

C5.2.2 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlage (wie Light-Boards, Videowände) sind unzulässig.

C5.2.3 Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 10 m² pro Werbeanlage nicht überschreiten.

C5.3 Einfriedungen

C5.3.1 Einfriedungen bzw. Einzäunungen sind unzulässig.

C5.3.2 Abweichend von Punkt C5.3.1 sind folgende Einfriedungen bzw. Einzäunungen zulässig:

- a) in den Teilbaugebieten sind lebende Einfriedungen von Wohnungsgärten aus freiwachsenden heimischen Laubhecken mit einer Höhe von maximal 1,50m zulässig.
- b) Einzäunungen in Verbindung mit freiwachsenden heimischen Laubhecken zur Umgrenzung der Freiflächen von Kindertageseinrichtungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

C6 Stellplätze, Quartiers- und Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten

C6.1 Stellplätze sind entsprechend der jeweils geltenden Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS) der Stadt Neuburg a.d. Donau nachzuweisen.

C6.2 Die Verortung von Stellplätzen ist ausschließlich in Tiefgaragen gemäß Punkt C4.5 zulässig.

C6.3 Abweichend zu Punkt C6.2 sind in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in den dafür ausgewiesenen Flächen 16 oberirdische Besucherstellplätze als Längsparker zu verorten. Davon sind bei Bedarf zwei Stellplätze als Hol- und Bring-Stellplätze für die KiTa auszubilden. Offene Stellplätze sind mit sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen. Die Anzahl der oberirdischen Besucherstellplätze ist auf die Gesamtzahl der nachzuweisenden Stellplätze anzurechnen.

Hinweis: Die Umsetzung und Fixierung der oberirdischen Besucherstellplätze wird im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags näher festgelegt.

- C6.4 Stellplätze in Tiefgaragen sind abweichend zu den Maßgaben aus der ‚Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV)‘ mit einer lichten Breite von mindestens 2,50 m zu realisieren, sofern dieses einer umsetzbaren Bauausführung nicht entgegensteht.
- C6.5 Abweichend zur Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS der Stadt Neuburg a.d. Donau ist je Teilbaugebiet eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zu den Tiefgaragen von maximal 6 m Breite zulässig. Darüber hinaus ist für die beiden Gassen zwischen den Teilbaugebieten MU 1 (1) und MU 1 (2), sowie zwischen MU 1 (2) und MU 1 (3), jeweils ein weiterer Zufahrtsbereich von maximal 6 m Breite zur Andienung der Anlieferzonen zulässig.
- C6.6 Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sowie Zu- und Ausgänge sind in die Gebäude zu integrieren.
- C6.7 Tiefgaragenbe- und -entlüftungen in Freiflächen sind ohne Beeinträchtigung von Aufenthalts- und Spielbereichen anzuordnen.
- C6.8 Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen sowie Zufahrten und Zuwegungen um mindestens 0,6 m unter das realisierte Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken (einschließlich Drainschicht).
- C6.9 Die Müllauffstellfläche wird gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung als Fläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt. Sie ist mit wasserdurchlässigen Bauweisen herzustellen, sofern dies funktional möglich ist. Vor der Lage und Fläche der Müllauffstellfläche kann abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar bleibt.
- C6.10 Fahrradstellplätze sind entsprechend der jeweils geltenden Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS) der Stadt Neuburg a.d. Donau nachzuweisen.
- C6.11 Fahrradabstellplätze sind außerhalb von Gebäuden und Nebenanlagen gemäß Punkt C4.3 in unmittelbarer räumlicher Nähe zu den Hauseingängen anzuordnen. Pro Eingang sind für die Wohnnutzung maximal 8 Stellplätze zulässig. Pro Eingang sind für das Altenwohnen sowie das Studentische Wohnen maximal 10 Stellplätze zulässig.

C7 Abstandsflächen

- C7.1 Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

C8 Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenmanagement

- C8.1 Im Urbanen Gebiet MU 1 (1), 1 (2), 1 (3) sind Aufschüttungen und Abgrabungen grundsätzlich nicht zulässig.
- C8.2 Ausgenommen von Absatz 1 sind folgende Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig:
 - a) zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude im unumgänglichen Maße
 - b) für einen höhengleichen Anschluss der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an das Niveau der angrenzenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen

- c) kleinflächig zur Gestaltung bzw. Modellierung von Spielplätzen
- d) großflächig für Baumpflanzungen um ausreichend Wurzelraum (mind. 16m³ für Kleinbäume) herzustellen

C9 Versickerung

- C9.1 Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist breitflächig über eine belebte Bodenzone auf der Grundstücksfläche zu versickern. Die Versickerung des Oberflächenwassers über technische Bauwerke wie Rigolen ist ausnahmsweise zulässig, sofern nicht anders möglich.
- C9.2 Versickerungsmulden sind ohne Einsatz von Beton naturnah zu gestalten mit flachen, unterschiedlichen Böschungsneigungen bis max. 1:3 und einer Tiefe von max. 0,3m zu gestalten. Die Mulden sind mit einer mageren, artenreichen Blühwiese mit gebietsheimischem Saatgut zu bepflanzen.

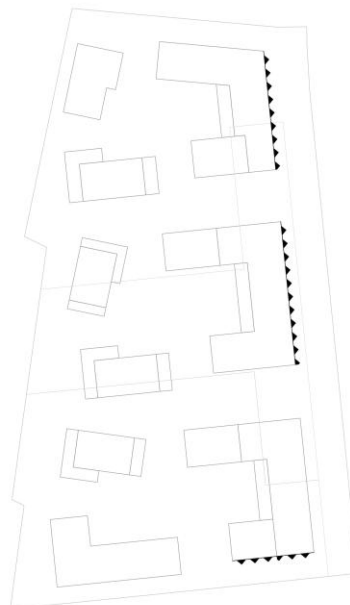
Hinweis: Das Geotechnische Gutachten ist aktuell durch die Firma Grundbaulabor München GmbH in Aufstellung. Die getroffenen Festsetzungen werden bei Vorliegen des Gutachtens ggf. entsprechend der Erkenntnisse angepasst bzw. ergänzt.

C10 Immissionsschutz

C10.1 Schallimmissionen

Vorentwurf!

▲ Konfliktfassade
> vgl. Schalltechnische Untersuchung
von IB Kottermair (27.02.2026)



- C10.1.1** Sofern Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen, Büros) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) an den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 / 45 dB(A) tags / nachts liegen, ist durch eine entsprechende Grundrisorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete eingehalten sind, belüftet werden können.
- C10.1.2** An Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen, Büros) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) und Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete sind nicht öffnbare, festverglaste Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z. B. Laubengänge, Treppenhaus, nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone etc.) zulässig.
- C10.1.3** Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Wohnküchen.
- C10.1.4** Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

C11 Vogelschutzmaßnahmen

- C11.1** Im Urbanen Gebiet MU 1 (1), 1 (2), 1 (3) sind bei großflächigen Glaselementen, Fensterbändern und Eckverglasungen den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie z. B. licht-reflexionsarme und nicht spiegelnde Verglasungen) und/oder Gestaltungen zu wählen. Spiegelnde Fassadenelemente und Balkone mit vollflächig durchsichtig verglasten Brüstungen sind zu vermeiden und nur aus Schallschutzgründen zulässig. Es sind geeigneten Maßnahmen gegen Vögelschlag anzuwenden.

Hinweis: Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung ist aktuell durch die Firma Natur Perspektiven GmbH in Aufstellung. Die getroffenen Festsetzungen werden bei Vorliegen des Gutachtens ggf. entsprechend der Erkenntnisse angepasst bzw. ergänzt.

C12 Beleuchtung

- C12.1** Die nächtliche Beleuchtung im Außenraum im Bereich öffentlicher und privater Verkehrsflächen sowie von Gebäuden und Freiflächen ist insektenfreundlich auszuführen. Zulässig sind ausschließlich Leuchten mit einer Lichtfarbe ≤ 3000 K (warmweiß) und mit Lichtaustritt nach unten auszuführen. Die Beleuchtung ist auf das notwendigste zu beschränken, sodass kein Streulicht auf die angrenzenden Bereiche fällt. Dies kann durch geeignete Steuerungen (z.B. Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder) auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Eine großflächige Fassadenanstrahlung, Skybeamer oder andere aufwärts gerichtete Lichtquellen sind unzulässig. Dies betrifft sowohl die Baustellen- als auch die spätere Baugebietsbeleuchtung.

Hinweis: Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung ist aktuell durch die Firma Natur Perspektiven GmbH in Aufstellung. Die getroffenen Festsetzungen werden bei Vorliegen des Gutachtens ggf. entsprechend der Erkenntnisse angepasst bzw. ergänzt.

C13 Voreinschätzung der Artenschutzmaßnahmen

Hinweis: Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung ist aktuell durch die Firma Natur Perspektiven GmbH in Aufstellung. Die getroffenen Festsetzungen werden bei Vorliegen des Gutachtens ggf. entsprechend der Erkenntnisse ergänzt.

C14 Grünordnung allgemein

- C14.1** Die Bepflanzung und Begrünung sind entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- C14.2** Von den Festsetzungen gem. Punkt C14.1 kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- C14.3** Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- C14.4** Befestigte Freiflächen sind nur in einem solchen Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Nutzung der Grundstücke erforderlich sind. Sie sind mit wasserdurchlässigen Bauweisen herzustellen, sofern dies funktional möglich ist.
- C14.5** Die Mindestpflanzgröße für die festgesetzte Bäume beträgt:
- a) für Bäume I. Wuchsordnung (Endwuchshöhe >20 m) 25/30 cm Stammumfang,
 - b) für Bäume II. Wuchsordnung (Endwuchshöhe 10 – 20 m) 20/25 cm Stammumfang,
 - c) für Bäume III. Wuchsordnung (Endwuchshöhe < 10 m) 18/20 cm Stammumfang,
 - d) für Obstbäume (Hochstamm) 12/14 cm Stammumfang.
- C14.6** Bei Pflanzung von Bäumen I. und II. Wuchsordnung in Belagsflächen ist ein durchwurzelbares und spartenfreies Mindestwurzelvolumen pro Baum von 24 m³ vorzusehen, bei Pflanzung von Bäumen III. Wuchsordnung ein durchwurzelbares, spartenfreies Mindestwurzelvolumen von 16 m³.
- C14.7** Die zu pflanzenden Gehölze sind zu min. 80% als standortgerechte heimische oder klimaangepasste Laubbaumarten auszuführen (siehe Pflanzenlisten in den Hinweisen zur Satzung).

C 15 Grünordnung in den Teilbaugebieten

- C15.1** Die nicht überbauten Bereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch als Wiesenansaat- oder Pflanzflächen zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- C15.2** Je Teilbaugebiet MU 1 (1), 1 (2), 1 (3) sind mindestens 3 Großbäume (I. Ordnung) und 5 mittelgroße (II. Ordnung) und 7 kleine (III. Ordnung) standortgerechte Bäume zu pflanzen. Dabei sollen die Bäume I. Ordnung in den nicht unterbauten Bereichen gepflanzt werden. Die Pflanzung von Gehölzen II. und III. Ordnung ist auch auf unterbauten Flächen zulässig.
- C15.3** Die erforderlichen Kinderspielplätze sind in den Innenhöfen der Teilbaugebiete MU 1 (1), 1 (2) und 1 (3) herzustellen. Die Spielflächen samt Spielgeräten und Aufenthaltsangeboten sind altersgerecht

auszustatten und dauerhaft zu unterhalten. Eine ausreichende Begrünung und Beschattung ist sicherzustellen. Ein Drittel der nachzuweisenden Spielflächen können in den westlichen Freiflächen je Teilbaugebiet verortet werden.

- C15.4 Sofern innerhalb des Urbanen Gebiets MU 1 (1), MU 1 (2), MU 1 (3) eine Kindertageseinrichtung umgesetzt wird, ist je Kitagruppe eine mindestens 100 m² große, zusammenhängende Freifläche in unmittelbarem räumlichen Bezug herzustellen. Diese Fläche ist ausschließlich der Nutzung durch die Kindertageseinrichtung zuzuordnen und darf nicht auf die gemäß Punkt C 15.3 festgesetzten allgemeinen Kinderspielflächen des Wohngebiets angerechnet werden. Etwaige darüber hinausgehende Anforderungen an die KiTa Freifläche bleiben von diesen Punkt unberührt.
- C15.5 Zur Förderung der natürlichen Biodiversität sind pro Teilbaugebiet MU 1 (1), 1 (2), 1 (3) mindestens fünf verschiedene heimische Baumarten und mindestens zehn verschiedene Straucharten zu pflanzen.

D Hinweise durch Text

D1 Kommunale Satzungen

Sofern im Rahmen dieses Bebauungsplans nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen der Stadt Neuburg an der Donau uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrags jeweils gültigen Fassung. Auf die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS) sowie die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Bewirtschaftung von Abfällen im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen (Abfallwirtschaftssatzung) wird im Besonderen verwiesen.

D2 Denkmalschutz

Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art.8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

D3 Bodenschutz:

Hinweis: Gutachterliche Einschätzung aktuell noch ausstehend. Hinweis wird ggf. entsprechend ergänzt.

D4 Grünordnerische Hinweise

Pflanzenliste Bäume 1. Ordnung (Großbaum ab 20m)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Pinus cembra</i>	Zirbelkiefer
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pseudotsuga menziesii</i>	Douglasfichte
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus frainetto</i>	Italienische Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silber-Linde

Pflanzenliste Bäume 2. Ordnung (Mittelgroßer Baum 10-20m)

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpurerle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Ginkgo biloba</i> 'Fastigiata Blagon'	Ginkgo
<i>Parrotia persica</i>	Eisenholzbaum
<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia x euchlora</i>	Krim-Linde
<i>Tilia x flavescens</i> 'Glenleven'	Flavescens-Linde

Pflanzenliste Bäume 3. Ordnung (Kleinbaum 2-10m)

<i>Acer monspessulanum</i>	Burgen-Ahorn
<i>Amelanchier arborea</i> 'Robin Hill'	Felsenbirne
<i>Crataegus x prunifolia</i>	Pflaumenblättriger Weißdorn
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenesche
<i>Magnolia kobus</i>	Kobushi-Magnolie
<i>Malus tschonoskii</i>	Wollapfel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Parrotia persica</i>	Persischer Eisenholzbaum

Pflanzenliste Obstbäume

Cydonia oblonga	Echte Quitte
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus persica	Pfirsich
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Pflanzenliste Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Wintergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Ausgeschlossen invasive Arten, z.B. Prunus laurocerasus

D5 Wasserhaushalt

Hinweis: Gutachterliche Einschätzung aktuell noch ausstehend. Hinweis wird ggf. entsprechend ergänzt.

D6 Artenschutz

Hinweis: Ab März 2026 wurden erste Faunistische Untersuchungen durch die Gutachter von Natur Perspektiven durchgeführt. In einer ersten Begehung wurden keine Hinweise auf Brutvögel vorgefunden. Weitere Begehungen sind vorgesehen. Die Kartierung der Fledermäuse startet voraussichtlich turnusgemäß in Laufe des Mai, mit ersten Erkenntnissen ist ab Mitte Juni zu rechnen.

D7 Kampfmittel

Für das Planungsareal wurde eine Kampfmittelvorerkundung auf Basis einer Luftbildauswertung durch das IB Besel KMB mit Stand vom 02.02.2026 durchgeführt. Diese ermittelte eine potenzielle Kampfmittelbelastung. Im Zuge der hoch- und tiefbaulichen Entwicklung des Areals sind daher im Vorgang zu jedweden Eingriffen entsprechend geeignete weiterführende Maßnahmen zu ergreifen, um eine Verortung von Kampfmitteln auf den Planungsareal auszuschließen. Die Gutachter empfehlen die Einbeziehung eines Fachplaners KMR oder einer Fachfirma zur Kampfmittelbeseitigung.

D8 Altlastenverdachtsflächen

Hinweis: Es besteht eine gutachterliche Einschätzung (orientierende Altlastenuntersuchung) der Firma Grundbaulabor München GmbH vom Juli 2015. Die Gutachterliche Einschätzung wird aktuell im Zuge des Geotechnischen Gutachtens überprüft. Die Hinweise werden ggf. entsprechend angepasst. Gemäß dem aktuellen Kenntnisstand ist von Folgendem auszugehen:

Im Zuge der hoch- und tiefbaulichen Entwicklung des Areals sind folgende Punkte zu beachten:

Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.

Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischenzulagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

D9 Schallschutz

Hinweise aus der Schalltechnischen Untersuchung:

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach den BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A). Die Notwendigkeit zur Vorlage eines Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der in Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 9360.1 / 2026 - FB, vom

27.02.2026, die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

D10 Vorschriften und DIN-Normen

Alle zitierten und mit Verweisen gekennzeichneten DIN-Normen sowie alle weiteren erwähnten Normen, Richtlinien und Regelwerke sind im Stadtbauamt Neuburg, Sachgebiet Bauleitplanung, Verwaltungsgebäude „Harmonie“, Amalienstraße A 54, 86633 Neuburg an der Donau, 1. Stock Zimmer Nr. 1.03 während der Allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereit. Darüber hinaus können die DIN-Normen über den Beuth-Verlag, Berlin bezogen werden.

E VERFAHRENSVERMERKE:

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1-33 „St.-Andreas-Straße West“ im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB:

1 Änderungsbeschluss

am: 12.03.2025 Nr. 47

am: 22.04.2026 Nr. 48 (Erweiterung)

2 Bekanntmachung im Amtsblatt

Bekanntmachung im Amtsblatt nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB am: XX.XX.XXXX Nr. XX

3a Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX

3b Beteiligung der Behörden

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX

4 Bekanntmachung im Amtsblatt

Bekanntmachung im Amtsblatt nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB am: XX.XX.XXXX Nr. XX

5 Öffentliche Auslegung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX

6 Bekanntmachung im Amtsblatt

am: XX.XX.XXXX Nr. XX

7 Satzungsbeschluss

Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB am: XX.XX.XXXX Nr. X

8 Ausfertigung,

Neuburg an der Donau, den:
Stadt Neuburg an der Donau

Gerhard Schoder
Oberbürgermeister (Siegel)

9a Bekanntmachung im Amtsblatt

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt vom XX.XX.XXXX Nr. XX

9b Der Bebauungsplan ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Neuburg an der Donau, den:
Stadt Neuburg an der Donau

Gerhard Schoder
Oberbürgermeister (Siegel)