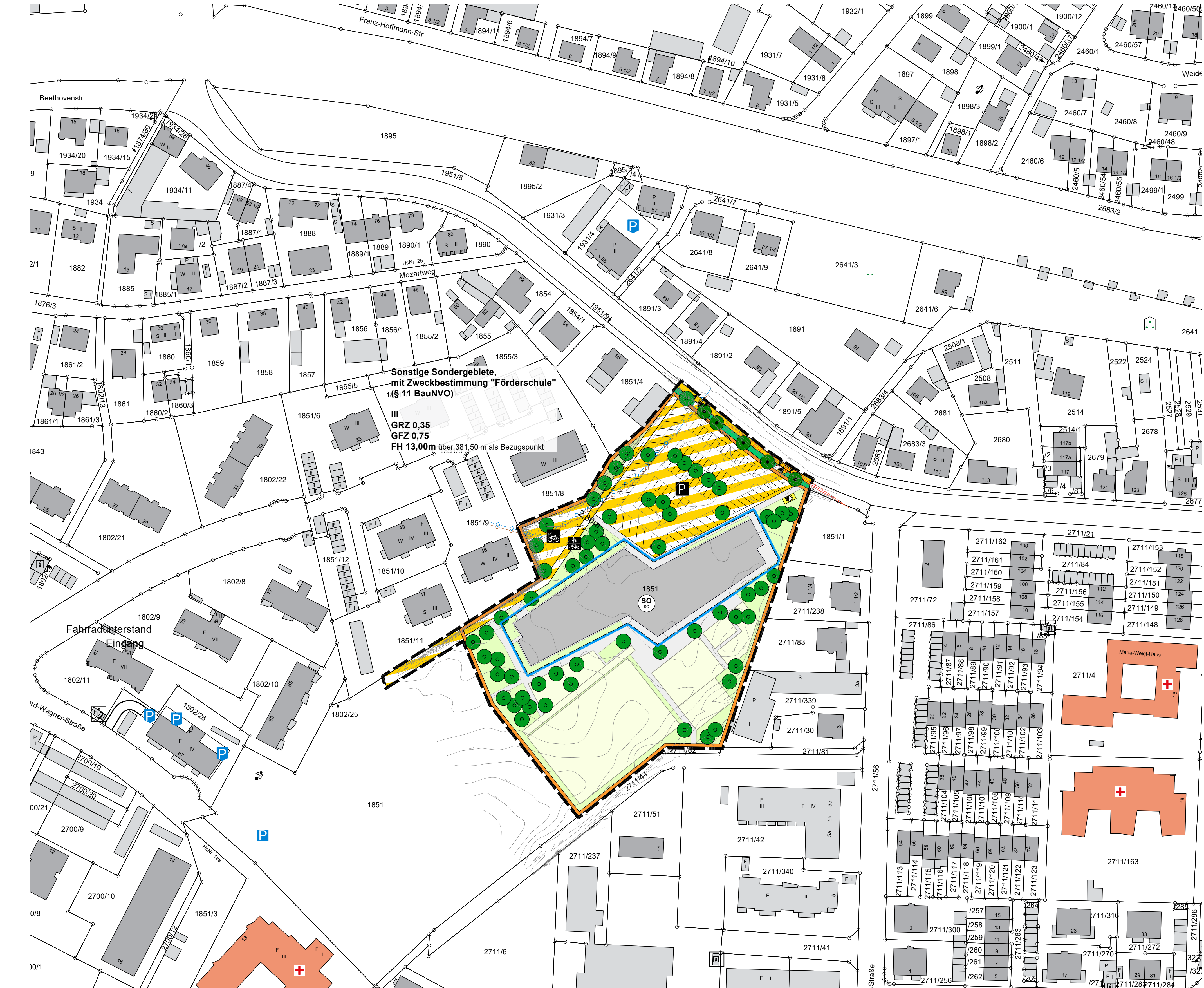




Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-83 I "Sophie-Scholl-Schule":

Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 349) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 170), Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung:

Teil A Planzeichnung

Planzeichnerkennung

A.1. Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Sonstige Sondergebiete, mit Zweckbestimmung "Förderschule" (§ 11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ 0,75 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 13,00 m über NN Firsthöhe über 381,50 m als Bezugspunkt

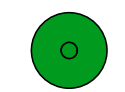
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze (mit Bestimmungslinie gestrichelt)

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Bäume - Anpflanzen
 Bäume - Erhaltung

HAUPTVERSÖRGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

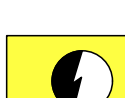
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

 Wasser

 Kanal Schmutzwasser

VERSÖRGUNG, ABFALLENTSÖRGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)

VERKEHRSFLÄCHEN

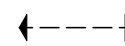
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (private Parkplatflächen)

 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fahrradabstellflächen)

 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (privater Fuß- und Radweg mit öffentlicher Widmung)

 Einfahtsbereich

 Einfaht/ Ausfaht

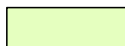
GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

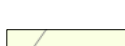
 öffentliche Grünfläche

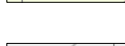
A.11. Hinweise und sonstige Planzeichen

geplante Gebäude und Freiflächen

 Begrünte Flächen

 Gebäude

 Spiel- und Sportflächen

 Wegeflächen

 Kfz-Stellplätze

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (1. Änderung) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 bestehende Grundstücksgrenzen

 Höhenlinie

 Sichtfläche

Teil B Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Das Baugebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Förderschule“ festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,35 als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,75 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf III als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Flächen von Außenbalkonterrassen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 13,00m zur Bezugshöhe 381,50 m (DHHN 2016).

Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Aufbauten oberhalb der festgesetzten Firsthöhe sind nur zulässig, wenn sie von der Außenwand bzw. der Traufe des Hauptgebäudes um das Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 20 Abs. 1 BauNVO).

Für die Dachform werden Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis max. 15° festgesetzt. Die Dachflächen sind zu einem Anteil von mindestens 30% zu begrünen.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch im Plan dargestellte Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

1.4 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.5 Nebengebäude, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Flächen für Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist ein Sichtfeld im Bereich der Einmündung in die Münchener Straße eingetragen. Dieses ist von allen sich behindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen über 0,80 m über hergestellter Fahrbahn sind unzulässig. Bäume sind nur als Hochstamm mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m über hergestellter Fahrbahn zulässig. Ergänzende Abgrabungen oder Aufschüttungen, die dem Nutzungszweck Schule dienen (z.B. Spielgelände) dürfen bis in eine Höhe von 2,0m erfolgen.

1.7 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im Zusammenhang mit baulichen Anlagen dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,5m von der natürlichen Geländeoberfläche erfolgen. An das Bestandsniveau entlang der Grundstücksgrenzen ist durch Abboschung mit einer maximalen Neigung von 1:2 und/oder durch Stützmaße anzuschließen.

1.8 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

In der Planzeichnung sind zu erhaltende und neu zu pflanzende Gehölze festgesetzt. Die vorhandenen Pappeln innerhalb des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauausführung gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken (z. B. DIN 19320, RAS-LP-4) zu schützen. Ist der Erhalt einzelner Pappeln aus zwingenden Gründen nicht möglich, ist vor einer Fällung eine fachgutachterliche Habitatuntersuchung des betreffenden Baumes durchzuführen, um mögliche Lebensstätten geschützter Tierarten auszuschließen bzw. zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind bei der weiteren Planung und Umsetzung zu berücksichtigen. Jungbäume sind, sofern fachlich möglich und zumutbar, zu versetzen und an geeigneter Stelle innerhalb des Plangebietes wieder anzupflanzen. Bei Neu- oder Ersatzpflanzungen kann entwerfbedingte von der dargestellten Lage abgewichen werden. Es dürfen nur Pflanzenarten mit nachgewiesener Standorttreue verwendet werden.

Vorschlagsliste Bäume:

- Carpinus betulus i.S. Hainbuche
- Gleditsia triacanthos i.S. Gleditschie
- Lindendron tulipifera Tulpenbaum
- Melaleuca alternifolia Chinesisches Rotholz, Urtelwammulbaum
- Platanus acerifolia i.S. Platane
- Ostya carpinifolia Hopfenleuchte
- Quercus cerris Zerk-Eiche
- Quercus frainetto Ungarische Eiche
- Sophora japonica Schurbaum
- Acer campestre i.S. Feld-Ahorn
- Fraxinus ornus Blumen-Esche, Manna-Esche
- Koeleria paniculata Blasenbaum, Blasenlesche
- Quercus rubra Amerikanische Rot-Eiche
- Tilia cordata 'Greenspire' Stadt-Linde
- Prunus avium i.S. Vogelkirsche
- Malus in Sorten

Vorschlagsliste Sträucher:

- Amelanchier lamarckii Felsenbirne
- Corylus avellana Haselnuss
- Coloneaster multiflorus Vielblütige Zwergmispel: durchlässiger Boden
- Prunus cerasifera Kirsch-Platane
- Syringa in Arten und Sorten
- Berberis vulgaris Sauerdom, Gewöhnliche Berberitze
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Eleagnus multiflora Vielblütige Ölweide
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera ledebouri Schwarze Heckenkirsche
- Lonicera maackii Baum-Heckenkirsche, Schirm-Heckenkirsche
- Prunus padus Traubenkirsche
- Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
- Rosa spec. Rosen in Sorten
- Spiraea spec. Spiere in Sorten
- Potentilla spec. Fingerstrauch in Sorten
- Viburnum lantana welliger Schneeball

Die Vorschlagsliste entspricht den bewährten Pflanzenarten zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplans. Sollten sich in der Zwischenzeit neue klimaangepasste Pflanzkonzepte ergeben, können diese Sorten bzw. diese Pflanzkonzepte ebenfalls gepflanzt bzw. umgesetzt werden.

1.9 Fläche für Versorgungsanlagen „Trafostation“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bebauungsplan werden entsprechend des Planieles eine Fläche für die Versorgungsanlage „Trafostation“ sowie deren Zugänglichkeit vom öffentlichen Verkehrsraum festgesetzt.

1.10 Grundwasserschutz

Unverschnitztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Grundstücksflächen ist, soweit möglich, breitflächig auf den Grundstücken oder wenn dies nicht möglich ist über Sickerschächte oder Röhren zu versickern. Niederschlagswasser von Parkflächen, Hofflächen, Zufahrtswegen darf nur breitflächig versickert werden. Diese Flächen sind durchlässig zu gestalten. Eine Versickerung des Grundwassers muss ausgeschlossen sein. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in den öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht möglich.

2. Hinweise

2.1 Belange des Denkmalschutzes

Für die gesamte Grundstücksfläche ist eine archäologische Begleitung notwendig. Im westlichen Nachbargebiet wurde eine Kulturschicht angetroffen. Aus den bisherigen Funden sind nur Teile erfasst, es ist davon auszugehen, dass die Siedlung noch deutlich größer ist. Die Kulturschicht ist 40-50 cm mächtig und befindet sich direkt unter dem Oberboden, hier dürfen keine Arbeiten mit Bagern stattfinden. In der Kessfläche darunter könnten ebenfalls Funde auftreten.

Bei Auffinden von Bodendenkmälern besteht gemäß Art. 8 DSOG Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege. Für alle Erdarbeiten im Bebauungsplangebiet ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSOG zu beantragen. Für den Fall, dass Bodendenkmäler gefunden werden, die aus wichtigen Gründen zulassungsgewisse überplant werden müssten, sind folgende Nebenbestimmungen zu beachten:

- Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLD) im Bereich der geplanten Baulfläche durchzuführen.
- Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLD.
- Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

2.2 Grundwasser

Der quartäre Kies ist ein Grundwasserleiter und gehört zu einem 1. zusammenhängenden Grundwasserkörper. Nach der Grundwassergleichkarte der Hydrogeologischen Karte von Bayern liegt der Mittlere Grundwasserstand MGW des Quartärs bei ca. 378,00 mNN mit einer Strömungsrichtung nach Nordost.

Unter Annahme einer Unterkellerung, die bis 377,80 mNN einbindet (entspricht ca. 3,0 m uGOK), liegt das Niveau der Unterkante der Bodenplatte auf der Höhe des Grundwasserspiegels. Mit starkem Wasseranstieg ist aufgrund des gut leitenden quartären Kieises zu rechnen. Eine ausreichend dimensionierte Bauwasserhaltung ist erforderlich. Sollten Baukörper größeren Ausmaßes dauerhaft ins Grundwasser einbinden, ist im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens eine Aufbaurechnung vorzulegen. Zudem ist im Rahmen der wasserrechtlichen Anlagenstellung zu beachten, dass die Grundwasseranhebung während der Bauzeit nicht bis in den Bereich von Bestandsgebäuden reichen soll.

2.3 Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Bei Geländeaufschüttung innerhalb des Baugebietes darf der Oberboden des Ugeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleichen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bspw. Aushubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann.

2.4 Schmutzwasserbehandlung/ Entwässerung

Alle Bauhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserleitung anzuschließen. Zwischenlösungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zugelassen. Der bestehende Schmutzwasserkanal ist ausreichend groß dimensioniert. Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zusätzlich eines geeigneten Sicherheitsschutzmaßes wasserdicht (z. B. weisse Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Besonders im Bauzustand ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf die Straßenfläche abgeleitet werden. Hausdrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Sollte sich im Zuge der Baumaßnahme eine Grundwasseranhebung als notwendig erweisen, ist diese in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Beim Bau der Abwasserleitungen sind Dichtigkeitsprüfungen, welche alle 10 Jahre zu wiederholen sind, durchzuführen.

2.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch eine Trafostation sicherzustellen. Die Beleuchtung der Nord-Süd-Wegeverbindung ist an das öffentliche Stromversorgungsnetz anzuschließen und in das öffentliche Straßenbeleuchtungssystem zu integrieren.

2.6 Fernwärme

Ein Anschluss und das Fernwärmenetz steht im Osten an der Franz-Böcker-Straße zur Verfügung.

2.7 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Donau (H(Extrem) gemäß § 78b WHG. Der maßgebliche Wasserstand (H(Extrem) beträgt 381,10 m ü. NN (DHHN12). Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Maßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen (§ 78b Abs. 1 WHG).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 03.12.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-83 „Sophie-Scholl-Schule in Neuburg a.d. Donau“** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Neuburg a.d. Donau, den _____ (Siegel) _____
Erster Bürgermeister

2. Zu dem Bebauungsplannentwurf des **Bebauungsplans Nr. 1-83 „Sophie-Scholl-Schule in Neuburg a.d. Donau“** in der Fassung vom **07.04.2026** wurden der betroffenen Öffentlichkeit und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **XX.XX.2026** bis **XX.XX.2026** die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Neuburg a.d. Donau, den _____ (Siegel) _____
Erster Bürgermeister

1. Zu dem Bebauungsplannentwurf des **Bebauungsplans Nr. 1-83 „Sophie-Scholl-Schule in Neuburg a.d. Donau“** in der Fassung vom **XX.XX.2026** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **XX.XX.2026** bis **XX.XX.2026** beteiligt.

Neuburg a.d. Donau, den _____ (Siegel) _____
Erster Bürgermeister

2. Die Stadt Neuburg a.d. Donau hat mit Beschluss des Stadtrates in der Sitzung vom **02.07.2025** den **Bebauungsplans Nr. 1-83 „Sophie-Scholl-Schule in Neuburg a.d. Donau“** gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **28.06.2025** als Satzung beschlossen.

Neuburg a.d. Donau, den _____ (Siegel) _____
Erster Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss zu dem **Bebauungsplans Nr. 1-83 „Sophie-Scholl-Schule in Neuburg a.d. Donau“** wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der **Bebauungsplans Nr. 1-83 „Sophie-Scholl-Schule in Neuburg a.d. Donau“** mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Neuburg a.d. Donau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. DIN-Vorschriften sowie technische Regelwerke, auf die in der Bebauungsplannurkunde verwiesen wird, können dort ebenfalls während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Der **Bebauungsplans Nr. 1-83 „Sophie-Scholl-Schule in Neuburg a.d. Donau“** ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Neuburg a.d. Donau, den _____ (Siegel) _____
Erster Bürgermeister

Plangrundlagen und integrierte Planungen (nachrichtlich übernommen)			
Digitale Stadtgrundkarte Stand (12.11.2025)			
Bestandsvermessung IB Steinbacher (Stand 10.10.2022)			
Index	Datum	gez.	Änderung
A	31.03.2026	AE	Erstfassung
Projekt			
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-83 "Sophie-Scholl-Schule"			
Auftraggeber			
AWO-Schwaben			
Planverfasser			
Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH Marktplatz 18, 85072 Eichstätt Tel. 08421 9345-0, Fax -29 www.hackl-hofmann.de, info@hackl-hofmann.de			
Planinhalt			
Vorentwurf			
Bebauungs- und Grünordnungsplan			
Plan-ID	Maßstab	1:1000	Plan-Nr.
Gez.	AE	Datum	Index
		07.04.2026	A