

Gemeinde Neuburg am Inn



# **BEBAUUNGSPLAN** **„An der Schönaustraße“**

## **13. Änderung** **(Maßstab 1 : 1000)**

**Begründung**

**Umweltbericht**

**Eingriffsregelung**

---

**Entwurf: F. Wimmer- Baugeschäft und Zimmerei,  
Reuthinger Weg 3, 94036 Passau**

**Datum: 24.11.2016**

# Gemeinde Neuburg am Inn

## Deckblatt Nr. 13

## Bebauungsplan „An der Schönaustraße“

### Begründung

#### I. PLANUNGSGEGENSTAND

##### 1 Anlass und Erforderlichkeit

Frau Annette Allgeier und Herr Dr. Thomas Allgeier, Am Schlosspark 23, 94127 Neuburg am Inn, beabsichtigen, im Baugebiet „An der Schönaustraße“ auf Flur Nr. 5/7, direkt nach Norden angrenzend an Flur Nr. 5/12 ein Wohngebäude mit Doppelgarage zu errichten.

Das Baugrundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans.

Um die Realisierung zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 13 darauf abgestimmt werden.

##### 2 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des bestehenden Flächennutzungsplans

Die geplante Bebauung widerspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans nicht. Für die Deckblattänderung gilt das Regelverfahren nach BauGB.

##### 3 Lage /Geltungsbereich/Größe

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück (Teilfläche aus) Flur Nr. 5/7, Gemarkung Neukirchen am Inn und hat eine Größe von ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

##### 4 Inhalt der Planung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind zeichnerisch und textlich dargestellt.

#### **4.1 Geplante bauliche Nutzung**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO für die Nutzung von Wohnbauflächen dargestellt.  
Zweckbestimmung ist die Errichtung eines Wohngebäudes.

### **5 Erschließung**

#### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung des neuen Wohngebietes an das Verkehrsnetz erfolgt über die private Erweiterung der Gemeindestraße Birkenweg.

#### **5.2 Ver- und Entsorgung**

##### Wasserversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes (Deckblatt Nr. 13) erfolgt zentral durch den Zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal und ist gesichert.

##### Abwasserbeseitigung:

Die Schmutzwasserentsorgung wird über die öffentliche Abwasseranlage sichergestellt. Die Erschließung ist gesichert.

##### Oberflächenversiegelung:

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind private Stellplätze versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, rasenverfugtes Pflaster, Mineralbetondecke).

##### Regenrückhaltung:

Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser muss über ein Regenrückhaltebecken mit ausreichend bemessenen Volumen und über eine Drosselleitung in den bestehenden Mischwasserkanal mit max. 2 l/s eingeleitet werden.

Auf dem Grundstück ist die Entwässerung im Trennsystem zu erstellen. Ein gesonderter Entwässerungsplan mit Angabe des Rückhaltevolumens (mind. 3m<sup>3</sup>) ist dem Bauantrag beizulegen.

##### Müllbeseitigung:

Eine Müllentsorgung durch die ZAW-Donau Wald ist sichergestellt.

## **6 Umweltauswirkungen**

Ein Umweltbericht liegt bei.

aufgestellt Firma F. Wimmer  
Baugeschäft und Zimmerei GmbH  
Reuthinger Weg 3, 94036 Passau

24.11.2016

# 13. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AN DER SCHÖNAUSTRASSE“

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach BauGB und Bau NVO)

**Hinweis:** Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Schönaustraße und aller Deckblätter gelten weiter, sofern sie nicht durch die Festsetzungen dieser 13. Änderung ersetzt oder geändert werden. Im Anschluss sind nur die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, auf die sich die 13. Änderung bezieht, in kleiner Schrift und grauer Farbe abgedruckt.

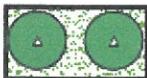
**Alle anderen Festsetzungen behalten Ihre Gültigkeit.**

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.3 GRZ 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖCHSTZULÄSSIG)  
(§ 17 ABS. 1 BAUNVO)

GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖCHSTZULÄSSIG)  
(§ 17 ABS. 1 BAUNVO)

## 9.7 Grünflächen



Entwicklung Streuobstwiese



Laubhecke - zu pflanzen



Hausbaum - zu pflanzen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach BauGB und Bau NVO)

**Hinweis:** Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Schönaustraße und aller Deckblätter gelten weiter, sofern sie nicht durch die Festsetzungen dieser 13. Änderung ersetzt oder geändert werden. Im Anschluss sind nur die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, auf die sich die 13. Änderung bezieht, in kleiner Schrift und grauer Farbe abgedruckt.

**Alle anderen Festsetzungen behalten Ihre Gültigkeit.**

### 0.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- A) ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS (KELLERGESCHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)

DACHFORM: WALMDACH  
DACHNEIGUNG: 12 – 25°

- A) ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS (KELLERGESCHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)

DACHFORM: SATTELDACH  
DACHNEIGUNG: 18 – 25°

### 0.6 Stützkonstruktionen und deren Gestaltung

Als Hangbefestigung sowie zur Geländemodellierung sind Stützkonstruktionen bergseitig zugelassen. Die Stützmauern dürfen maximal 1,00 Meter hoch sein.

Zugelassene Materialien: Gabionen, Natursteinmauern und Mauersteinblöcke

Als Hangbefestigung sowie zur Geländemodellierung sind Stützkonstruktionen straßenseitig zugelassen.

Mehrere Stützmauern hintereinander müssen aus einzelnen Abtreppungen bestehen, die jeweils max. 1,00 m hoch sein dürfen.

Der Abstand der einzelnen Abtreppungen zueinander muss mind. 0,50 m betragen.

Die Gesamthöhe des Stützbauwerks darf 2,50 m über Gehsteig-Oberkante nicht überschreiten.

# Grünordnung

## 1.1 Private Grünflächen

Entsprechend der Planzeichnung sind auf der Parzelle im Änderungsbereich ein Laubbaum 1.-3. Ordnung (z.B. Winterlinde, Spitzahorn, Eberesche, Apfeldorn, Zierkirsche, auch in Sorten, Pflanzgröße 3 xv m.B., St-U. mind. 12-14) als Hausbaum sowie eine 1-2 reihige Hecke mit standortheimischen Sträuchern zu pflanzen.

Im Westen ist ein kleiner Streuobstwiesenstreifen mit der Pflanzung von 3 Obstbaum-Hochstämmen (Pflanzgröße 3 xv m.B., St-U. mind. 12-14) und der Ansaat einer artenreichen Frischwiese aus Regiosaatgut, Herkunftsregion 16, anzulegen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein Abstand von mindestens 4 Metern einzuhalten.

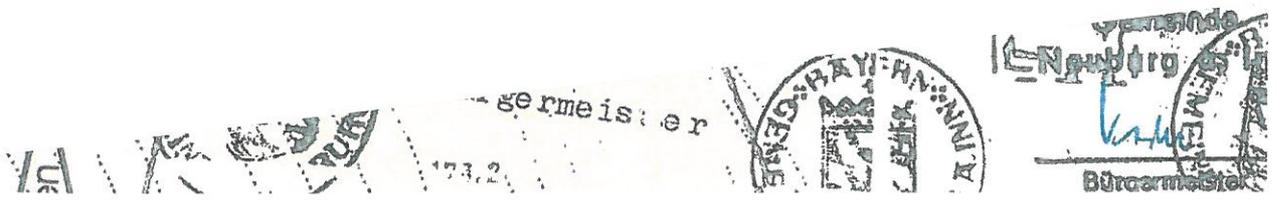
## 0.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 0.8.1. Bodenschutz

Oberboden ist vor Beginn von Baumaßnahmen in geordneten Mieten aufgesetzt (max. 2,5 m hoch) und zur Beschattung angesät werden (mit Senf, Phacelia oder Wicken).

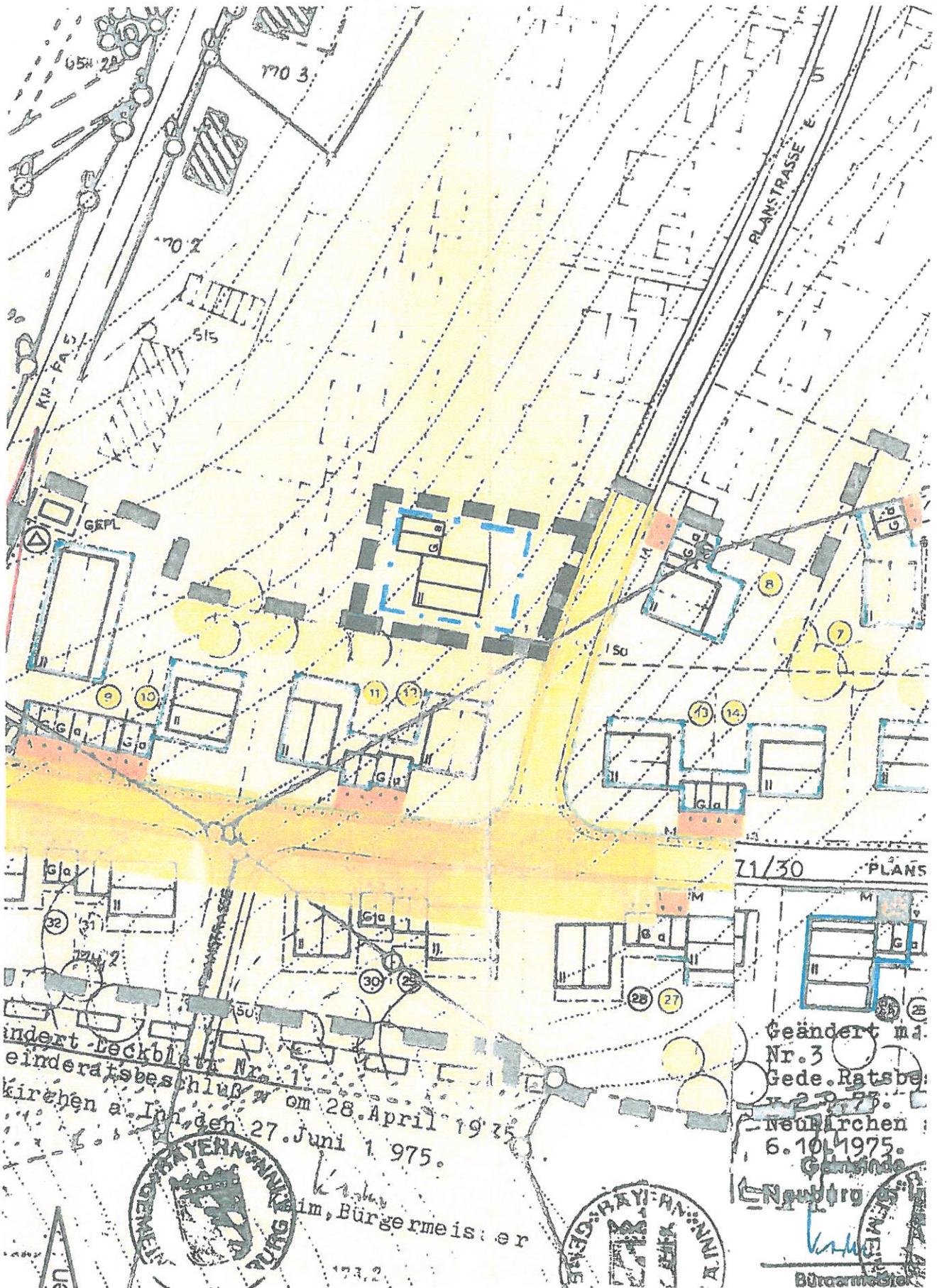
### 0.8.2 Beschränkung der Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Zuwegungen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Fuge, Schotterrassen oder Schotterdecke, o.ä.) zu gestalten.



# Bisheriger Bebauungsplan

■■■■ Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 11  
 "An der Schönaustraße"



71/30 PLANS

ändert Deckblatt Nr. 1  
 einderatsbeschluss vom 28. April 1975  
 kirchen a. Inn. den 27. Juni 1975.  
 im, Bürgermeister

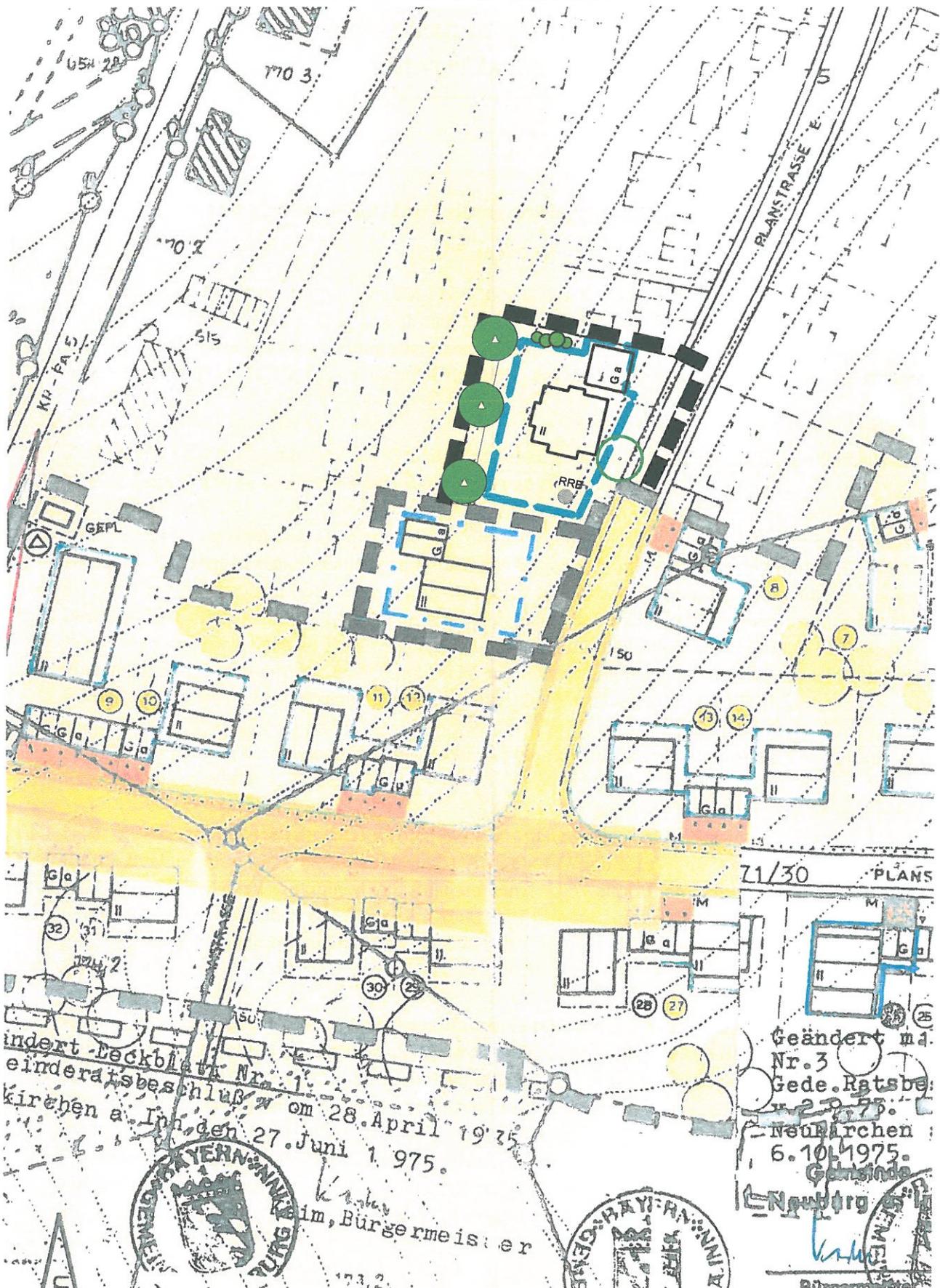
Geändert m.  
 Nr. 3  
 Gede. Ratsbe  
 22.75.  
 Neubirchen  
 6.10.1975.  
 Gemeinde



Neubirg  
 Bürgermeister

# Bebauungsplan - Änderung

■■■■ "Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 13"  
"An der Schönaustraße"



ändert Deckblatt Nr. 1  
einderatsbeschl. vom 28. April 1975  
Kirchen a. In, den 27. Juni 1975.



im, Bürgermeister



Geändert m.  
Nr. 3  
Gede. Ratsbe  
20.75.  
Neuhirchen  
6.10.1975.  
Gemeinde  
Neuhirchen