

Begründung und Erläuterung

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem
GRÜNORDNUNGSPLAN

WA BERGSTRASSE

BEBPLAN_07.12.2009 3.2/4.2
13409B

der Gemeinde

Neuburg am Inn

Lkrs. Passau

Reg. Bezirk Niederbayern

Bearbeitung Grünordnung/
Eingriffsregelung

Aufgestellt:
Vilshofen, den 18.01.2010

Landschaft + Plan Passau
Landschaftsarchitekt
Thomas Hermann

Am Burgberg 17
94127 Neuburg a. Inn
Tel: 08507 / 922053
Fax: 08507 / 922054

Architekturbüro Ott
in Bürogemeinschaft
Tilman Johs. Ott Architekt BDA
Christine Ott Architektin
Bürg 1
94474 Vilshofen
Tel: 08541 / 96111
Fax: 08541 / 961122

B E B A U U N G S P L A N

G E M E I N D E N E U B U R G A . I N N

WA Bergstraße

Aufstellungsbeschluss	09.11.2009
Billigung Vorentwurf	07.12.2009
Frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1	16.12.2009 - 15.01.2010
Beteiligung Träger öB § 4 Abs. 1	16.12.2009 - 15.01.2010
Abwägung / Billigung	18.01.2010
Auslegungsbeschluss	18.01.2010
Auslegung § 3 Abs. 2	27.01.2010 - 26.02.2010
Beteiligung Träger öB § 4 Abs. 2	27.01.2010 - 26.02.2010
Abwägung	
Satzungsbeschluss	

Neuburg a. Inn, den _____ 1. Bürgermeister
Josef Stöcker

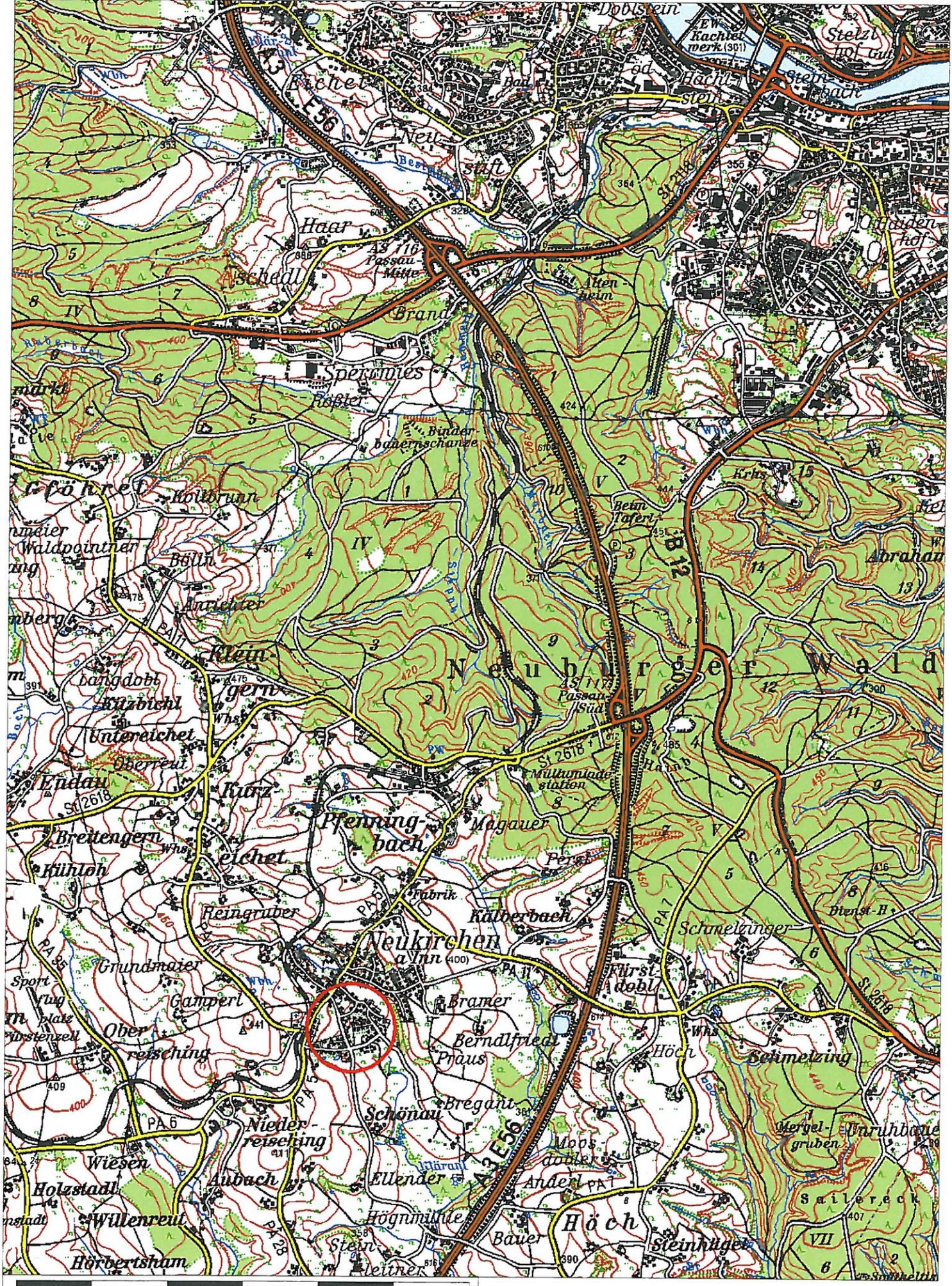
ortsüblich bekannt gemacht am _____
durch Anschlag an der Amtstafel.
Abgenommen am _____

Neuburg a. Inn, _____

i. A. Wagner

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausschnitt aus der Topographischen Karte M 1 : 50 000
Passau
2. Deckblatt Nr. 32 zum Flächennutzungsplan M* 1 : 5 000
3. Anlaß zur Aufstellung
4. Raumordnung und Landesplanung
5. Kommunale Entwicklungsplanung
6. Flächennutzungsplan
7. Bestandsaufnahme und Bewertung
8. Planungen und Gegebenheiten
9. Städtebauliche Zielsetzung
10. Kosten und Finanzierung
11. Nachfolgelasten
12. Voraussichtliche Auswirkungen
13. Verfahrensablauf
14. Umweltbericht zum Bebauungsplans
15. Textliche Festsetzungen
16. Planliche Festsetzungen
17. Bebauungsplan M* 1 : 1 000





DECKBLATT NR.: 32

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NEUKIRCHEN AM INN

07.12.2009

M * 1 : 5000

18.01.2010

3. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

In der Gemeinde Neuburg am Inn, Stadtrandgemeinde zu Passau, besteht weiterer Bedarf an Wohnbaugrundstücken.

Es besteht die ideale Möglichkeit, durch Anbindung an bestehende Wohnbaugebiete integriertes zusätzliches Bauland auszuweisen.

4. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für dieses Baugebiet nicht bekannt.

5. KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek. v. 24.6.1974-MABL S 467) besteht nicht.

6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wird aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan vom 05.07.1990, genehmigt von der Regierung v. Niederbayern am 15.09.1997 sowie Deckblatt Nr. 20 vom 13.12.2004 sowie Deckblatt Nr. 32 der Gemeinde Neuburg a. Inn entwickelt. Die Aufstellung des Deckblatts Nr. 32 erfolgt im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan.

7. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

7.1 Lage und Größe

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Neukirchen a. Inn der Gemeinde Neuburg am Inn.

Der Geltungsbereich beträgt ca. 8.400 m².

7.2 Topographische Verhältnisse

Das Gelände ist topographisch leicht bewegt, es fällt nach Süden ab. Das Gelände liegt im Mittel 390 m über NN

7.3 Das vorgesehene Wohngebiet (WA) schließt ist im Westen, Norden und Osten an das bestehende WA Blumenau an. Im Süden liegt die Bergstraße bzw. bestehende Wohnbebauung.

7.4 Grundstückeigentumsverhältnisse

Das Grundstück des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum der Familie Zieringer, das Grundstück wird erworben von der Fa. Donaubaier Grundstücks GmbH.
(Fl.-Nr. 159)

8. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Wohngebiet (WA)

GRZ 0,4 GFZ 0,8

8.2 Gemeinbedarf

entfällt

8.3 Sport- und Spielanlagen

entfällt

8.4 Sondernutzungen

entfällt

8.5 Verkehr

8.5.1 Überörtlicher Verkehr

Erfolgt durch die Bundesstraße B 12 sowie Kreisstraße PA 11 sowie Kreisstraße PA 5.

8.5.2 Örtlicher Verkehr

Das Baugebiet ist durch Öffentliche Erschließungsstraßen angeschlossen.

8.5.3 Schienenverkehr

Der Bahnhof Neukirchen ist gut erreichbar (1000 m)

8.5.4 Personennahverkehr

Es besteht eine öffentliche Buslinie.

8.6. Versorgung

8.6.1 Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird vom Ortswassernetz sichergestellt.

8.6.2 Löschwasser

Die Versorgung wird über das Wasserversorgungsnetz bzw. durch die bestehenden Weiher auf dem Grundstück abgedeckt.

8.6.3 Elektroversorgung

Die Stromver- und -entsorgung erfolgt durch die Energieversorgung Ostbayern AG.

8.6.4 Gasversorgung

entfällt

8.6.5 Fernwärme

entfällt

8.6.6 Post- und Fernmeldeanlagen

Das Gebiet wird versorgt, Gebäude und Einrichtungen sind nicht vorgesehen.

8.7. Entsorgung

8.7.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die gemeindliche Abwasseranlage im Mischsystem.

8.7.2 Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr wird durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Donau/Wald sichergestellt.

8.8. Grünflächen

Die Grünordnung im Baugebiet, wie die Ausgleichsflächen, werden entsprechend gründerischer Planung vorgenommen.

8.9. Wasserwirtschaft

8.9.1 Wasserflächen

8.9.2 Hochwasser
entfällt

8.9.3 Grundwasser

Das anstehende Grundwasser wird bedingt durch die Hanglage keine außergewöhnlichen Maßnahmen bei der Bebauung erfordern.

8.9.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

8.10. Landwirtschaft und Wald

8.10.1 Landwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Belange werden durch die Gebietserschließung nicht berührt. Eine entsprechende notwendige Eingrünung ist vorgesehen.

8.10.2 Wald

Die forstwirtschaftlichen Belange werden durch die Gebietserschließung nicht berührt.

8.11. Umweltschutz

Spezielle Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.12. Natur- und Landschaftsschutz

siehe 8.8

8.13. Aufschüttungen / Abgrabungen

Werden, soweit notwendig, in den textlichen Festsetzungen geregelt.

8.14. Denkmalschutz

entfällt

9. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

9.1 Planungsziele / Lösung der Planungsaufgabe

In der Gemeinde Neuburg am Inn, Stadtrandgemeinde zu Passau, besteht weiterer Bedarf an Wohnbaugrundstücken.

Es besteht die ideale Möglichkeit, durch Anbindung an bestehende Wohnbaugebiete integriertes zusätzliches Bauland auszuweisen.

Anlage und Gestaltung des neuen Baugebiets orientiert sich an den Vorgaben des bestehenden Wohnbaugebiets.

9.2 Inhalt des Bebauungsplanes

(siehe dazu auch textliche und planliche Festsetzung nach § 9 BauGB)

9.3.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 9, Abs. 2 Ziff. 1,3 sowie Abs. 3 Ziff. 1,2,3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 GFZ 0,8

9.3.2 Flächen nach § 9 BauGB

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Verkehrsflächen

Versorgungsflächen

Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

10. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Durch die Ausweisung des Wohngebiets entstehen der Öffentlichkeit ursächlich keine Kosten.

Als Infrastrukturbeitrag der Fa. Donaubauer Grundstücks GmbH, die mit Erschließungsvertrag das Baugebiet erschließt, wird zusätzlich der Straßenausbau der Bergstraße, wie im Geltungsbereich dargestellt vorgenommen.

11. NACHFOLGELASTEN

Der Gemeinde Neuburg am Inn entstehen durch die Verwirklichung des Wohngebiets voraussichtlich keine Folgekosten.

12. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Es ist nicht zu erwarten, daß die Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

13. VERFAHRENSABLAUF

13.1 Aufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuburg am Inn hat am 09.11.2009 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Wohngebiet nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Die Gemeinde Neuburg am Inn hat den Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, ortsüblich am nach § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

13.2 Billigung des Vorentwurfes

Dem Vorentwurf des Wohngebiets vom 07.12.2009 wurde mit Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Neuburg am Inn vom 07.12.2009 grundsätzlich zugestimmt.

13.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. vom 16.12.2009 - 15.01.2010.

13.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 16.12.2009 - 15.01.2010

Nach §4 Abs. 1 BauGB sollen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes als Träger öffentlicher Belange die Behörden und Stellen beteiligt werden, deren Aufgabenbereich durch die Planung konkret berührt werden kann.

Landratsamt 4fach	Passau
Regierung von Niederbayern, SG 350 Raumordnung	Landshut
Regierung von Niederbayern, SG 420 Städtebau	Landshut
Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	Landshut
Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
Vermessungsamt	Passau
Wasserwirtschaftsamt Passau	Passau
Amt für Landwirtschaft und Ernährung	Passau
Bayer. Bauernverband	Passau
E-on Kc-Vilshofen	Vilshofen
Deutsche Telekom	Rosenheim
Zweckverband zur Abfallbeseitigung Donau-Wald	Außernzell
Zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal	Ruhstorf
Herrn KBR Ascher	Passau

13.5 Bedenken und Anregungen von Bürgern zum Vorentwurf wurden vorgebracht.

Die Abwägung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf der Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Neuburg am Inn, am 18.01.2010 behandelt. (gemäß Aufstellung vom

13.6 Öffentliche Auslegung

13.6.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 18.01.2010 erg. mit Begründung wurde am 18.01.2010 vom Gemeinderat zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

13.6.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes wird mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.01.2010 bis 26.02.2010 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 19.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

13.6.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Den Beteiligten wurde für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist vom 27.01.2010 bis 26.02.2010 gesetzt.

13.7. Abwägung

13.7.1 Folgende Träger öffentlicher Belange haben während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahme abgegeben:

-
-
-
-
-

13.7.2 Stellungnahmen ohne Einwände gingen während der öffentlichen Auslegung von folgenden Trägern öffentlicher Belange ein:

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

13.7.3 Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Entwurf vorgebracht, die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Neuburg am Inn am behandelt wurden:

13.7.4 Bedenken und Anregungen von Bürgern zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden nicht vorgebracht/von folgenden Bürgern vorgebracht, die in der Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Neuburg am Inn am behandelt wurden, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden:

13.8. Satzung

Mit Beschluß Nr. 3 vom
Gemäß § 9 und 10 BauGB der Bekanntmachung vom
beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Neuburg am Inn den
Bebauungsplan vom i.d.F. vom als Satzung.

13.9. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 4 wird ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung erfolgte durch Anschlag an den Amtstafeln in den einzelnen Ortsteilen amund durch Veröffentlichung in der Zeitung amNr.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.