

# DECKBLATT NR. 12



Bebauungsplan Dommelstadt  
Gemeinde Neuburg am Inn  
Neubau EFH und Garage mit Carport  
Flurnummer 69  
Margit Doebl Dipl. Ing. (FH), Neuburg

# Bebauungsplan Dommelstadt

## Gemeinde Neuburg am Inn

### Deckblatt Nr. 12

#### Änderung der Planlichen Festsetzungen für Flurnummer 69

- 3.4 Änderung der Baugrenzen
- 13.1.1. Lageänderung der privaten Stellplätze
- 13.1.5. Lageänderung der Garagen

#### Inhalt und Begründung der Änderung

Es ist geplant auf dem Grundstück Flurnummer 69 in Neuburg ein weiteres Wohnhaus sowie Garagen und Stellplätze zu errichten.

Im bestehenden Bebauungsplan ist die Erschließung des nördlichen Grundstücksteils durch eine Ringstraße geplant. Da diese nicht errichtet wurde, kann das Grundstück nur über die bestehende Zufahrt von Süden am Tiergarten erreicht werden. Deshalb ist es sinnvoll die Garagen, sowie die benötigten Stellplätze nach Süden zu verlagern.

Das Wohnhaus wird mit den benötigten Abständen so geplant, damit durch eine zukünftig mögliche Teilung des Grundstücks eine Nachhaltigkeit gewährleistet ist. Die Baugrenzen müssen diesbezüglich angepasst werden.



Neuburg, den  
23. Januar 2014

# Bebauungsplan „Dommelstadt“

## Gemeinde Neuburg am Inn

### Deckblatt Nr. 12

**margit doebel**

dipl. - ing. (fh)  
architektin

sinzendorfstr. 5  
94127 Neuburg

fon 08507/922531

m.doebel@gmx.de

## Umweltbericht

### 0. Planungsvoraussetzung

Bebauungsplan Dommelstadt mit integriertem Grünordnungsplan,  
Gemeinde Neuburg am Inn

### 1. Vorgabentyp

Die Deckblattänderung Nr. 12 betrifft die Flur.Nr. 69, Am Tiergarten, Neuburg am Inn.  
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind durch den Bebauungsplan geregelt.

### 2. Schutzgut Arten und Lebensräume

Die geplanten Änderungen im Geltungsbereich, sowie die Änderungen der Baugrenzen haben keine ökologische Bedeutung für die Landschaft und die Natur. Es gehen keine Artenschutz relevanten Flächeneinheiten verloren. Ebenfalls werden keine Lebensstätten von Tierarten bedroht.

### 3. Schutzgut Boden

Die geforderte GRZ wird eingehalten.

### 4. Schutzgut Wasser

Das anfallende Oberflächenwasser kann versickern. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

### 5. Schutzgut Luft/Klima

Durch die geplante Bebauung erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft/Klima.

### 6. Schutzgut Landschaftsbild

Die Planung beeinträchtigt weder exponierte Lagen noch kulturhistorische oder landschaftsprägende Elemente. Erholungsräume werden nicht negativ berührt.

### Zusammenfassende Bewertung

**Aufgrund der Erfüllung der Vorgaben für die vereinfachte Vorgehensweise (Quelle: Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.**

Aufgestellt von: Margit Doebel Dip. Ing. (FH)  
Architektin

Anlage: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

**Bebauungsplan „Dommelstadt“, in Neuburg am Inn, Landkreis Passau**

**Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise**  
**Grundsatz:** Für größere Baugebiete ist das Vereinfachte Vorgehen nicht angezeigt! (vgl. Leitfaden S. 6)  
 Es liegt nur ein kleines Baugebiet vor  ja  nein

**0. Planungsvoraussetzungen**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  ja  nein  
 Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

**1. Vorhabenstyp**

1.1 Art der baulichen Nutzung  ja  nein  
 Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §33 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO).  
 Art des Vorhabens: **WA**

1.2 Maß der baulichen Nutzung  ja  nein  
 Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Planungsgebietes betragen.

**2. Schutzgut Arten und Lebensräume**

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie  
 - Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),  
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,  
 - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.  ja  nein

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.  ja  nein  
 Art der Maßnahmen: **Anpflanzung**

**3. Schutzgut Boden**

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.  ja  nein  
 Art der Maßnahmen: **Einhaltung GRZ,**

**4. Schutzgut Wasser**

**Empfehlungen zur Oberflächengestaltung**

4.1 Es liegt ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor.  ja  nein  
 Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.  ja  nein

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.  ja  nein  
 Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

**5. Schutzgut Luft / Klima**

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.  ja  nein  
 Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

**6. Schutzgut Landschaftsbild**

6.1 Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an.  ja  nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.  ja  nein  
 Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

**6.3 Einbindung in die Landschaft**

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).  ja  nein  
 Art der Maßnahmen: **Festsetzungen zur Durchgrünung**

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!



# Bebauungsplan „WA Dommelstadt“

## Deckblatt Nr. 12

### Verfahrensvermerke:

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Neuburg a. Inn hat den Entwurf des Deckblattes Nr. 12 (Fassung vom 17.09.2013) zum Bebauungsplan „WA Dommelstadt“ in der Sitzung vom 02.09.2013 angenommen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 27.09.2013 bis 28.10.2013 durchgeführt. Hierauf wurde durch Bekanntmachung an den Amtstafeln am 19.09.2013 hingewiesen.


Neukirchen a. Inn, 31.01.2014  
Gemeinde Neuburg a. Inn

  
Stöcker  
1. Bürgermeister



2) Der Gemeinderat der Gemeinde Neuburg a. Inn hat den Entwurf des Deckblattes Nr. 12 (Fassung vom 17.09.2013) zum Bebauungsplan „WA Dommelstadt“ in der Sitzung vom 11.11.2013 gebilligt. Der Entwurf des Deckblattes wurde in der Zeit vom 02.12.2013 bis 03.01.2014 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde durch Bekanntmachung an den Amtstafeln am 22.11.2013 hingewiesen.

Neukirchen a. Inn, 31.01.2014  
Gemeinde Neuburg a. Inn

  
Stöcker  
1. Bürgermeister



3) Der Gemeinderat der Gemeinde Neuburg a. Inn hat das Deckblatt Nr. 12 zum Bebauungsplan „WA Dommelstadt“ in der Sitzung vom 20.01.2014 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neukirchen a. Inn, 31.01.2014  
Gemeinde Neuburg a. Inn

  
Stöcker  
1. Bürgermeister



4) Das Deckblatt Nr.14 zum Bebauungsplan „WA Dommelstadt“ (Fassung vom 23.01.2014) erlangt mit dem Tage der Bekanntmachung am 31.01.2014 gem. § 10 Abs. 3 BauGB die Rechtskraft. Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 31.01.2014 hingewiesen.

Neukirchen a. Inn, 31.01.2014  
Gemeinde Neuburg a. Inn

Stöcker

1. Bürgermeister

