



GEMÄSS § 215 ABS. 1 DES BAUGESETZBUCHES IST EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN DES BAUGESETZBUCHES BEIM ZUSTANDEKOMMEN EINES BEBAUUNGSPLANES UNBEACHTLICH, WENN SIE IM FALLE EINER VERLETZUNG DER IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 BIS 3 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN IM FAHRENSPLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES SOWIE IM FALLE VON ABWÄGUNGSMÄNGELN NACH § 214 ABS. 3 SATZ 1 BAUGB NICHT SCHRIFTLICH INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEGENÜBER DER GEMEINDE UNTER DARLEGUNG DES DIE VERLETZUNG BEGRÜNDENDEN SACHVERHALTS GELTEND GEMACHT WORDEN SIND. AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 UND ABS. 4 DES BAUGESETZBUCHES ÜBER DIE FRISTGEMÄSSE GELTENDMACHUNG ETWAIGER ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE FÜR EINGRIFFE IN EINE BISHER ZULÄSSIGE NUTZUNG DURCH DIESEN BEBAUUNGSPLAN UND ÜBER DAS ERLÖSCHEN VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN WIRD HINGEWIESEN.

# BEBAUUNGSPLAN

KURZEICHET

GEMEINDE NEUBURG a. INN  
LANDKREIS PASSAU

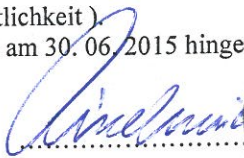
Deckblatt Nr. 21

NEUBURG a. INN, DEN 22. 06. 2015

PLANUNGSBÜRO  
ING. RAINER GRUBER BFIA  
Beratender Ingenieur für das Bauwesen  
4081 Fürstzell-Engertsham  
alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Neuburg a. Inn hat den Entwurf des Deckblattes Nr. 21 zum Bebauungsplan „Kurzeichet“ in der Sitzung vom 22. 06. 2015 angenommen.  
Der Entwurf des Deckblattes i.d.F. vom 22. 06. 2015 wurde in der Zeit vom 08. 07. 2015 bis 07. 08. 2015 öffentlich ausgelegt (Beteiligung der Öffentlichkeit).  
Hierauf wurde durch Bekanntmachung an den Amtstafeln am 30. 06. 2015 hingewiesen.

Gemeinde Neuburg a. Inn, den 12. Dez. 2016

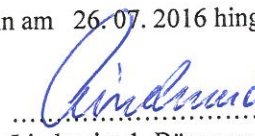
  
Lindmeier 1. Bürgermeister



- 2) Der Gemeinderat der Gemeinde Neuburg a. Inn hat den Entwurf des Deckblattes Nr. 21 zum Bebauungsplan „Kurzeichet“ in der Sitzung vom 18. 07. 2015 gebilligt.

Der Entwurf des Deckblattes i.d.F. vom 22. 06. 2015 wurde in der Zeit vom 09. 08. 2016 bis 12. 09. 2016 öffentlich ausgelegt.  
Hierauf wurde durch Bekanntmachung an den Amtstafeln am 26. 07. 2016 hingewiesen.

Gemeinde Neuburg a. Inn, den 12. Dez. 2016

  
Lindmeier 1. Bürgermeister



- 3) Der Gemeinderat der Gemeinde Neuburg a. Inn hat das Deckblatt Nr. 21 zum Bebauungsplan „Kurzeichet“ i.d.F. vom 22. 06. 2015 in der Sitzung vom 14. 11. 2016 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Neuburg a. Inn, den 12. Dez. 2016

  
Lindmeier 1. Bürgermeister



- 4) Das Deckblatt Nr. 21 zum Bebauungsplan „Kurzeichet“ i.d.F. vom 22. 06. 2015 erlangt mit dem Tage der Bekanntmachung am 12. 12. 2016 gem. § 10 Abs. 3 BauGB die Rechtskraft.  
Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 12. 12. 2016 hingewiesen.

Gemeinde Neuburg a. Inn, den 12. Dez. 2016

  
Lindmeier 1. Bürgermeister



# **BEBAUUNGSPLAN „ KURZEICHET „**

**Gemeinde Neuburg a. Inn, Landkreis Passau**

## **Deckblatt 21**

### **1. Begründung und Erläuterung**

In der Gemeinde Neuburg a. Inn und hier vor allem auch im Ortsteil Neukirchen - Kurzeichet, besteht eine große Nachfrage an Baugrundstücken.

zu b) Im Geltungsbereich des BP – Kurzeichet liegt an der Hochstrasse die Fl. Nr. 736, bebaut mit einem Wohn- und Nebengebäude ( nicht mehr bewohnbar ).

Die angrenzende Fl. Nr. 737/2 ist zum Teil im Geltungsbereich der ausgewiesenen Baugrenze.

Geplant ist, die gesamte Fläche der Fl. Nr. 736 und 737/2 in den Geltungsbereich des DB 21 einzubeziehen.

Die gesamte mit Baurecht ausgewiesene Fläche vergrößert sich damit um 2420 m<sup>2</sup> auf 5050 m<sup>2</sup>.

Die Restfläche des Grundstücks an der Nord-Ostgrenze mit 900 m<sup>2</sup> wird als von jeder Bebauung freizuhaltenden Grünfläche Randeingrünung ausgewiesen.

zu c) Im Gegensatz zum Bebauungsplan wird die zu bebauende Fläche parzelliert und die Bebauung mit Baugrenzen so geregelt, sodass von den im Gebiet stehenden 19 Obstbäumen 14 erhalten bleiben.

Zur sinnvollen Randeingrünung im NO und SO und SW werden zum Bestand 5 Obstbäume neu gepflanzt.

Zur Sicherung der gegebenen Geländeformation werden in den Festsetzungen terrassierte Abgrabungen und Auffüllungen untersagt, Stützmauern und Böschungen auf ein Minimum begrenzt.

### **2. Ergänzung bzw. Änderung der textl. Festsetzungen**

#### **0,3 Ver- und Entsorgung**

zu d) Das Niederschlagswasser der einzelnen Gebäude wird in Regenwasserzisternen zur Gartennutzung gesammelt.

Der Zisterne -Überlauf wird, gemäß den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Seite 5 Pkt. c). direkt - bzw. von den im unteren Teil des Grundstücks geplanten Gebäuden - mittels Pumpsystem gesammelt in den Oberflächenwasserkanal eingeleitet

Das Pumpsystem ist mit Störungsmeldern auszustatten.

Zur Gewährleistung einer regelmäßigen Wartung und zeitnahen Beseitigung auftretender Störungen , hat der Antragsteller bzw. „ Erschließungsträger „ mit einer geeigneten Fachfirma einen entsprechenden Wartungs- und Instandsetzungsvertrag abzuschließen und in Kopie der Gemeinde zur Kenntnisnahme zu übergeben.

Vertretern der Gemeinde ist, nach vorheriger Terminabsprache mit dem künftigen Grundstückseigentümern, zu Kontrollzwecken der Zugang zu den Pumpsystem zu gewährleisten

Zum Schutz des Regenwassers sind Kupfer-, Zink- und bleigedekte Bedachungen nicht zulässig.

Private Parkplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden

### 0,5 Art und Maß der baulichen Nutzung

zu b) GRZ max. 0,35  
GFZ max. 0,70

zu c) Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser

zu e+f) Terrassierte Abgrabungen und Auffüllungen sind nicht zugelassen, die Gebäude sind in der Gestaltung dem Gelände anzupassen.  
Zur Errichtung von Wohnterrassen sind Böschungen oder Stützmauern in eine Höhe von max. 0,75 m möglich.

zu i) Satteldach: Neigung 22° - 32°  
Flachdach: Dachneigung max. 3° verdeckt durch Attika – Ausbildung  
( kubische Bauweise ).

zu k) Anzahl der Wohnungen: max. 1 Wohnungen je Gebäude..

### 0,6 Garagen und Nebengebäude

c) Zulässig ist die Errichtung von Doppel – Carport bzw. die Kombination  
1 Garage + 1 Carport entsprechend der ausgewiesenen Bauflächen.  
Dachform: Flachdach Dachneigung max. 3°, verdeckt durch Attika – Ausbildung.

### 0,9 Grünordnung

zu a) Erhalt und Pflege private Grünflächen im Norden.  
Der Wiesenstreifen auf den Parzellen im Norden ist mit seinen Obstbäumen zu erhalten.  
Er ist während der Baumaßnahmen durch Baustellengitter abzutrennen und darf  
nicht befahren oder als Lager genutzt werden. Die Wiese ist extensiv mit 2maliger  
Mahd/Jahr ( 1x Anfang bis Mitte Juni, 1 x Anfang September ) zu pflegen.  
Keine Düngung, Abräumen des Heus.

zu c) Erhalt Obstbäume  
Auf den Wohnbaugrundstücken und im privaten Grünstreifen nördlich sind die vor-  
handenen Obstbäume entsprechend der Planzeichnung zu erhalten. Die Baustelle  
ist daher so einzurichten, dass keine Schäden an den Bäumen und den Wurzelbereichen  
entstehen. Abgrabungen, Ablagerungen und Bodenverdichtung sind in diesem Bereich  
zu vermeiden. Sollte ein Obstbaum, infolge der Baumaßnahme, Schaden nehmen und  
eingehen, ist dieser durch Neupflanzung zu ersetzen.

zu d) Pflanzung von Obstbäumen  
Auf jeder Bauparzelle ist ein Obstbaum – Hochstamm gemäß Pflanzliste e) und Planzeichen zu pflanzen.

zu e) Pflanzliste Obstbäume  
Hochstämme ( 2 x v, o. B.), Stammumfang >10 – 12 cm

- Geeignete Apfelsorten: Geflammtter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel u.a.
- Geeignete Kirschensorten: Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna u.a.
- Geeignete Birnensorten: Gute Luise, Alexander u.a.
- Geeignete Zwetschgensorten: Hauszwetschge
- Walnuss

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

a) Artenschutzrecht  
Die Beseitigung von Obstbäumen darf nur im Oktober einen jeden Jahres erfolgen. Falls eine Fällung im Winter, außerhalb der Vogelbrutzeiten ( 1.2 bis 30.09. vorgesehen ist, sind die Bäume durch Fledermausexperten auf Besatz untersuchen zu lassen. Bei Nachweisen ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde Passau abzustimmen. Die sonstigen Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel beseitigt werden.

b) Ersatzquartiere Fledermäuse und Vögel  
An den Obstbäumen im Grünstreifen nördlich sind 1 Jahr vor den Erschließungsmaßnahmen ( Baumfällung ) folgende Ersatzquartiere an den verbleibenden Bäumen anzubringen  
5 Fledermauskästen ( 2 Sommerröhren, ein Winterkasten, 2 Flachkästen )  
6 Vogelkästen ( 2 Nisthöhlen oval, 2 Nisthöhlen Durchmesser 32, 2 Nisthöhlen Durchmesser 26

c) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 BauGB  
c 1) Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Ausgleichsfläche die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese mit einem Umfang von 0,1375 ha auf der externen Teilfläche Fl. Nr. 555/2 + 555/3 Gmkg. Neukirchen festgesetzt. Anerkennungsfaktor 1,2 anrechenbare Größe 0,165 ha. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Entfernen der Grasnarbe mit einer Schichtdicke von 20 – 30 cm bei trockenem Wetter und Boden.
- Anschl. 2 – malige Übertragung Mähgut artenreicher Glatthaferwiesen des Gemeindegebietes oder angrenzender Gemeinden. ( Ende Juni, Anfang September ) auf die gesamte Ausgleichsfläche, Alternativ Aussaat mit Druschgut der gleichen Herkunft
- Extensive Folgenutzung mit 2-maliger Mahd pro Jahr ( Mitte/Ende Juni, Anf. Sept. )
- keine Düngung, Abfuhr Heu




- c2) **Monitoring**  
Die Entwicklung der Ausgleichsfläche ist im 2. Jahr, 3. und 5. Jahr nach den letzten Mähgutübertragung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu kontrollieren. Bei Fehlentwicklungen oder Ausfällen sind Nachbesserungen in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.
- c3) Für die Ausgleichsfläche ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern einzutragen.
- d) **Bodenversiegelung**  
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Zuwegungen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise ( Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrasen oder Schotterdecke o.ä. ) zu gestalten.
- e) **Schutz des Oberbodens**  
Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschleiben, in Mieten ( max. Höhe 2,5 m ) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen..

#### 4. **Textliche Hinweise**

- a) **Wasserversorgung**  
Das Bebauungsplangebiet wird an die Trinkwasser – Hauptleitung des Zweckverbandes „ Wasserversorgung Unteres Inntal „ angeschlossen.  
Der Grundstückseigentümer hat, rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahme, mit dem Zweckverband einen Erschließungsvertrag abzuschließen.  
Eine Ausfertigung des Vertrages ist der Gemeinde zu übergeben.
- aa) **Schutz des Wassers**  
Auf den sparsamen Gebrauch von Trinkwasser ist zu achten, z.b. durch Verwendung von Spartasten bei Toilettenspülkästen und Regenwasser zur Gartenbewässerung.
- b) **Schutz von Bodendenkmälern**  
Während der Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler ( Keramik, Metalle, Knochen ect. ) sind der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- c) Im Nahbereich um das Bebauungsplangebiet bestehen keine landwirtschaftlichen Anwesen mit Intensivtierhaltung. Die Rinderhaltung im Anwesen Scharrerstraße 10 ist keine Intensivtierhaltung und liegt im ausreichenden Abstand zur geplanten Bebauung.  
Um eventuelle Unstimmigkeiten zwischen späteren Bewohnern und dem Betreiber des Anwesens vorzubeugen, wird in den Kaufverträgen eine Duldungsverpflichtung der nicht vermeidbaren landwirtschaftlichen Immissionen eingetragen.





#### 4. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

##### 1. Bauweise, Baugrenze ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO )

-  nur Einzelhäuser zulässig.
-  Baugrenze
-  private Zufahrtsstrasse

Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.  
( Siehe Komm. Simon zu Art. 7 Rd. Nr. 4b )

##### 2. Grünordnung ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )

- 2.1  Zu erhaltender Obstbaum – Hochstamm gemäß textlicher Festsetzung 9c
- 2.2  Zu pflanzender Obstbaum – Hochstamm gemäß textlicher Festsetzung 9d
- 2.3  Private Grünflächen mit Streuobstbäumen – zu erhalten und zu pflegen gemäß textl. Festsetzung 09.a)
- 2.4  Private Grünflächen zur Freiflächengestaltung

##### 3. Flächen für Nebenanlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB )

3.1 Ga Garagen

3.2 Cp Carport

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

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblatt Nr. 21 ( § 9 BauGB )

- geplante Grundstücksgrenze
- ===== Geltungsbereich DB 21

Neuburg a. Inn, den 22. 06. 2015