

BEBAUUNGSPLAN
MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN
Neukirchen/Inn – Lindenhöhe II
Allgemeines Wohngebiet (WA) - §4 Bau NVO

Gemeinde: Neuburg/Inn
Gemeindeteil: Neukirchen/Inn
Landkreis: Passau

Fl.Nr. i. Geltungsbereich: Fl. Nr. 136(Teilfläche); 140/3; 140/10; 140/34

Planfassung :
Vilshofen, 01.09.2008; GEÄ 19.12.2008; GEÄ 30.01.2009

Architekt: **ARCHITEKTURBÜRO**
Dipl. Ing. Univ. Leonhard Maier
Schillerstr. 27
94171 Vilshofen
Tel. 08541-96410 Fax 08541-964110

Bearbeitung Grünordnung:

Landschaft + Plan • Passau

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Thomas Herrmann
Am Burgberg 17, 94127 Neuburg a. Inn
Tel.: 0 85 07/92 20 53, Fax: 92 20 54
info@landschaftundplan-passau.de



Begründung zum Bebauungsplan Lindenhöhe II, Neukirchen/Inn

1.) Planungsgrundlage

Deckblatt Nr.29 zum gültigen Flächennutzungsplan mit Ausweisung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet (WA), §4 BauNVO,

2.) Zweck und Ziel der Planung

Die Ausweisung wird notwendig, um für junge, einheimische Familien auch künftig Bauland bereitstellen zu können und so deren Abwanderung in benachbarte Gemeinden zu verhindern. Außerdem ist eine erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken in Neukirchen/Inn wegen der Stadtentwicklung im nahen Passauer Stadtteil Kohlbruck und der dort entstandenen Arbeitsplätze zu erwarten.

Der Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan „Lindenhöhe II“ wurde am 28.07.2008 durch den Marktgemeinderat gefasst.

3.) Planungserläuterung

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll eine geordnete Entwicklung des Ortsteiles Neukirchen/Inn der Gemeinde Neuburg/Inn gewährleistet werden. Wichtig ist hier die starke Verzahnung des neuen Baugebietes mit der Landschaft. Der bestehende Grünbereich nördlich des Baugebietes soll sich bis ins Baugebiet entwickeln und so spürbar bleiben. Auch die den Ort prägende Hangkante mit Bewuchs soll bis in das Baugebiet verlängert werden. Ein öffentlicher Platz sorgt für die notwendige Zäsur zur bereits bestehenden Siedlung. Zusätzlich entstehen wichtige Fußwegeverbindungen z.B. in die Grünzone oder zum bestehenden Spielplatz.

4.) Erschließung

Die Entwässerung der an die neue Siedlungsstraße angrenzenden Baugrundstücke erfolgt im Mischsystem. Auf jedem Baugrundstück werden bereits vom Vorhabensträger Regenwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von ca. 8m³ mit gedrosseltem Ablauf errichtet. So wird das Regenwasser verzögert an die Kanalisation abgegeben. Der Regenwasserkanal wird an den bestehenden Kanal im Baugebiet Lindenhöhe I angeschlossen. Die Übergabe erfolgt jedoch nochmals verzögert, da vor dem Anschluss an den Übergabeschacht ein 10-15m langer Stauraumkanal errichtet wird.

Die beschriebenen Regenwasserzisternen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft sicher zu betreiben, unterhalten und zu warten.

Nähere Informationen entnehmen Sie bitte dem Abwasserkonzept.

Bezüglich der Wasserversorgung kann das Planungsgebiet an das Leitungsnetz des Zweckverbandes „Wasserversorgung Unteres Inntal“ angeschlossen werden. Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser werden folgende Hinweise gegeben:

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a.

Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken erreicht.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) zu gestalten.

Die neue Straßenerschließung wird vom Vorhabensträger auf dessen Kosten errichtet.

5.) Lärmimmissionen

Das Baugebiet Lindenhöhe II ist durch Verkehrslärm gering belastet.

A.) Textliche Festsetzungen:

1.) Art der baulichen Nutzung:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - §4 BauNVO

2.) Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs.1 und 2 Bau NVO wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl	GRZ	0,30
Geschoßflächenzahl	GFZ	0,45

2.2 Zahl der Vollgeschoße: max. 2 (bei Parzelle 2-12)
max. 3 (bei Parzelle 1)

3.) Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise:

3.1 Die überbaubaren Grundstücksfläche werden gem. § 9 Abs. 1 Bau GB i.V. mit § 23 Abs. 1 Bau NVO durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Bau NVO sind zulässig. Anlagen für Tierhaltung sind unzulässig.

3.3 Gem. § 22 Bau NVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4.) Bauliche Gestaltung:

4.1 Dachform: Satteldach, Pultdach, Walmdach

4.2 Dachneigung: Pultdach 5-15°, Satteldach 5-30°

4.3 Eindeckung: Hauptgebäude: Naturrote, braune oder anthrazite Pfannen
Bei Pultdächern bis 12° Neigung: Blecheindeckung erlaubt
Nebengebäude: zusätzlich Blech – und Folieneindeckung, Gründach zulässig

4.4 Dachüberstände: Ortgang bis max. 1,00m
Traufe bis max. 0,80m

4.5 Kniestock: die max. Kniestockhöhe ergibt sich aus der max. Wandhöhe

4.6 Dachgaube: nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° zulässig. Pro Dachfläche sind nur Gauben in einheitlicher Größe und Erscheinungsbild zulässig.
OK First Gaube muß mindestens 1,0m unter dem First des Hauptdaches liegen.
Maximale Ansichtsfläche der Gaube 1,5m².
Abstand zu Ortgang mind. 3,00m
Abstand der Gauben untereinander mind. 2,00m

4.7 Wandhöhe: Das Maß der Wandhöhe ist nach §6 Abs.4BayBO festgesetzt.
talseits max. 7,00 m ab Geländeoberkante
bei Parzelle 5-9.
talseits max. 7,50m bei Parzelle 2-4 und 10-12
talseits max. 9,00m bei Parzelle 1

4.9 Sockelhöhe: max. 30 cm über Fertiggelände

4.9 Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich

4.10 Gelände-nivellierung: Abgrabungen bis max. 1,50 m sind zulässig bei Parzelle 1-4, sowie Parzelle 10-12
Aufschüttungen bis max. 1,00 m sind zulässig bei Parzelle 1-4, sowie Parzelle 10-12
Abgrabungen bzw. Aufschüttungen von max. 50cm sind zulässig bei Parzelle 5-9.

4.11 Böschungsmauern: bis max. 1,00 m zulässig, Ausführungen in Sichtbeton oder als Bruchsteinmauer. Zur Straße sind Böschungsmauern nur max.

1,0 m hoch zulässig.
Pflanzringe jeder Art sind unzulässig.

- 4.12 Gestaltung des Baukörpers Als Baukörper wird eine einfache Form im Verhältnis 1,3 : 1 festgeschrieben. Fassadengestaltung mit Scheibenputz, Rieselputz oder Glattputz in gedeckten Farben. Keine grellen Anstriche. Verkleidungen in Holz oder Holzwerkstoffen sind zulässig.
- 4.13 Zugang: Der Zugang zu den Häusern und Garagenzufahrten sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen.
- 4.14 Einfriedung: in Form von Holzlattenzäunen und Metallzäunen zulässig. Die Einfriedungen sind mind. 0,50m vom Fahrbahn- oder Gehwegrand entfernt, anzubringen, d.h. ins Privatgrundstück zu setzen. Diese Fläche darf nicht versiegelt werden, verbleibt im Privateigentum und ist vom Grundstückseigentümer zu pflegen.
- 4.16 Nebengebäude Gartenhäuser, Müllhäuser sind bei Grundstücken, die unmittelbar an den öffentlichen Platz angrenzen direkt an die Grenze Bauparzelle/öffentlicher Platz zu setzen. Bei den übrigen Baugrundstücken sind diese entlang der Grenze zum öffentlichen Straßenraum zu platzieren.
- 4.17 Aufschüttungen /Abgrabungen Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu erhalten. Im straßenseitigen Vorgarten- und Zufahrtsbereich ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstückes hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten Verkehrsfläche anzugleichen. Geländeaufschüttungen bzw. Abgrabungen sind auf die Bereiche Garagenzufahrt, Wohnhauszugang und Terrassenbereich zu beschränken. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Jedes Grundstück hat an die angrenzenden Nachbargrundstücke ohne Absatz, Stützmauer und ohne künstliche Böschung anzuschließen.
- 4.18 Stellplätze Es sind auf dem Baugrundstück pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze zu errichten, wobei die „Aufstellfläche“ vor Garagen nicht angerechnet wird.

5. Öffentliche Fußwege

- 5.1 Der Fußweg zwischen Feldgehölz und Baugebiet ist als unbefestigter Wiesenweg zu erhalten.
5.2 Der Fußweg zwischen Bauparzelle 2 und 3 ist mit einer Breite von 1,75 m in wassergebundener Bauweise auszuführen. Der begleitende Grünstreifen ist mit einer autochthonen Ansaatmischung (Standorte ohne extreme Ausprägung) für den Naturraum H Molassehügelland.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Schutz des angrenzenden Feldgehölzes

Das angrenzende Feldgehölz und die Baumhecke einschließlich ihres Traufes sind während der Bauphase vor Lagerung von Baumaterial, Baumaschinen und vor Befahren wirksam zu schützen (Absperrung durch Holzzaun).

6.2 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrasen oder Schotterdecke, TTE-Pflaster o.ä.) zu gestalten.

6.3 Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschieben, in Mieten zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

6.4 Artenschutzrecht

Die Rodung des Teilstücks der Hecke für die Erschließung darf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen. Eine Rodung zwischen den 1.3. und 30.9. ist nicht zulässig.

6.5 Pflanzlisten

- 6.5.1 Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)
Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12-14 cm

Winterlinde	Tilia cordata
-------------	---------------

- 6.5.2 Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)
Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12-14 cm

Bergahorn	Acer pseudo-platanus
Winterlinde	Tilia cordata
Stiel-Eiche	Quercus robur

- 6.5.3 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)
Hochstämme 3 x v m.B.), Stammumfang >12-14 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

Diverse Crataegus-, Sorbus- Sorten

6.5.4 Obstbäume

Hochstämme (2 x v oB), Stammumfang 10-12 cm
Geeignete Apfelsorten: Geflammtter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Gravensteiner u.a.
Geeignete Kirschenarten: Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna u.a.
Geeignete Birnensorten: Gute Luise, Alexander, Mostbirnen in Sorten
Walnuss
Auskunft zu weiteren Sorten erteilt die Fachberatung für Gartenbau am LRA Passau

6.5.5	Laubsträucher, 2xv, o.B. 60-100 autochthone Herkunft	
	Gemeine Schlehe	Prunus spinosa
	Haselnuss	Corylus avellana
	Hundsrose	Rosa canina
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Salweide	Salix caprea
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
	Wildbirne	Pyrus communis
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

7.) Hinweise


- 7.1 Müllentsorgung: Die Müllentsorgung ist gesichert durch die AWG
- 7.2 Stromversorgung: Die Stromversorgung erfolgt über das best. Leitungsnetz der Eon
- 7.3 Duldungspflicht : Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.
- 7.4 Mobilfunkanlagen: Die Errichtung von Mobilfunkanlagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

B) Planliche Festsetzungen:




1.) Geltungsbereich

- 1.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches








2.) Verkehrsflächen/Grünflächen

- 2.1  öffentliche Erschließungsstraße
- 2.2   öffentlicher Fußweg
- 2.3  Öffentlicher Platz
- 2.4  Provisorischer Ausbau Jochamstr. mit Straßenverbreiterung auf 5,0m - Asphaltdecke
- 2.5  Straßenbegrenzungslinie

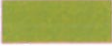





3.) Grünflächen

- 3.1  Öffentliche Grünfläche-
 Spielplatz
- 3.2  Private Grünfläche







4.) Planzeichen

- 4.1  offene Bauweise
- 4.2  Baugrenze
- 4.3  0,45 Geschosßflächenzahl
- 4.4  0,30 Grundflächenzahl
- 4.5  Höchstgrenze der Vollgeschoße
- 4.6  Vorgeschriebene Firstrichtung
- 4.7  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

5.) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.1  Feldgehölz - zu erhalten
- 5.2  Bäume und Sträucher - zu erhalten
- 5.3  Laubbaum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste Nr. 6.5.1 - zu pflanzen
- 5.4  Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder Obstbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste Nr. 6.5.2, 6.5.3 und 6.5.4 - zu pflanzen.
- 5.5  Entwicklung Wiesensaum durch Ansaat autochthoner Wiesenmischung
- 5.6  Hecke 2-3-reihig gemäß Pflanzliste Nr. 6.5.5 - zu pflanzen

C) Planliche Hinweise

- 4.1  Vorgeschlagene Bebauung
- 4.2  Besteh. Nebengebäude
- 4.3  Parzellennummer
- 4.4  20-kV-Leitung mit Schutzstreifen
- 4.5  Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern mit Nr.
- 4.6  Geplante mögliche Wegeverbindung

BEBAUUNGSPLAN - WA – LINDENHÖHE II

DER GEMEINDE NEUBURG/INN


LANDKREIS PASSAU

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom, 15.09.08 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes „Lindenhöhe II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde, am 06.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Neukirchen a. Inn, den 21. JULI 2009

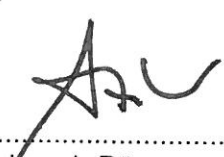



.....
J. Stöcker 1. Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplan „Lindenhöhe II“ in der Fassung vom 01.09.2008 hat in der Zeit vom 14.10.08 bis 14.11.2008 stattgefunden.

Neukirchen a. Inn, den 21. JULI 2009

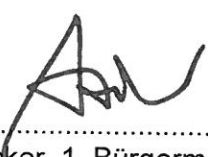



.....
J. Stöcker, 1. Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplan „Lindenhöhe II“ in der Fassung vom 01.09.2008 hat in der Zeit vom 06.10.08 bis 14.11.2008 stattgefunden.

Neukirchen a. Inn, den 21. JULI 2009

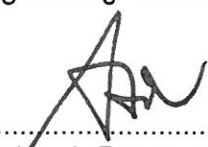



.....
J. Stöcker, 1. Bürgermeister

Zum Entwurf des Bebauungsplan „Lindenhöhe II“ in der Fassung vom 01.09.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 02.03.2009 bis 14.04.2009 beteiligt.

Neukirchen a. Inn, den 21. JULI 2009




.....
J. Stöcker 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplan „Lindenhöhe II“ in der Fassung vom 01.09.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2009 bis 14.04.2009 öffentlich ausgelegt.

Neukirchen a. Inn, den 21. JULI 2009





.....
J. Stöcker 1. Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates, vom 25.05.2009 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes „Lindenhöhe II“, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.01.2009 als Satzung beschlossen.

Auf die Rechtsfolgen des § 44, sowie der § 214 + 215 BauGB ist hingewiesen worden!

Neukirchen a. Inn, den 21. JULI 2009




.....
J. Stöcker, 1. Bürgermeister