

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"PFENNINGBACH SÜD"
GEMEINDE NEUBURG/INN
GEMEINDETEIL PFENNINGBACH**

INHALTSVERZEICHNIS

- A) städtebauliche Begründung mit Erschließung
- B) Text zur Grünordnung
- C) Umweltbericht Bplan
- D) Anhang

A) städtebauliche Begründung mit Erschließung

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

- 1.1 Das Grundstücke Flur Nr. 592 wird zur Zeit Landwirtschaftlich genutzt und das Grundstück 592/1 ist bebaut mit Wohnhäusern.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- 2.1 Der Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche aus Grundstück Flur Nr. 592 und Grundstück Flur Nr. 592/1

3. Ziele und Zweck der Planung

- 3.1 Durch die Bebauung kann der Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken im Gemeindegebiet Neukirchen/Inn Rechnung getragen werden.

4. Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

- 4.1 Verkehrsanbindung und naturräumliche Gegebenheit
Das Baugebiet liegt etwa 800 m nördlich des Ortskernes von Neukirchen/Inn. Das Grundstück fällt von Norden nach Süden leicht ab. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Kreisstraße PA 5 (Hauptstraße).

- 4.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasser

Die Versorgung mit Wasser ist durch die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Wasserversorgung Unteres Inntal gesichert. Die Anschlüsse sind in den Anschlussstrassen vorhanden. Geeignete Maßnahmen zur Einsparung von Trinkwasser sollen Berücksichtigt werden. Z.B. wassersparende Toilettenspülung, Wasch- und Spülmaschinen, und durch die Nutzung von Regenwasser.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Anfallenden Schmutzwässer werden direkt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Kläranlage Neukirchen/Inn zugeführt.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser (Straßen, Dächer ect.) wird innerhalb des Baugebietes separat erfasst und über Regenwasserkanal in das bestehende Regenwasserauffangbecken im Südwesten des Baugebietes eingeleitet. Von dort erfolgt die kontrollierte Einleitung in den Pfenningbach.

5. Planrechtliche Voraussetzungen

- 5.1 Für den Gemeindebereich Neukirchen/Inn besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für den Bebauungsplanbereich wird ein Änderungsverfahren mit Deckblatt 25 durchgeführt.

6. Inhalt und Zweck des Bebauungsplanes

6.1 Das Baugebiet liegt im Norden des Ortskernes von Neukirchen/Inn. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend den Wohnen.

Unzulässig sind.

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Schank- und Speisewirtschaften

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes orientiert sich an § 17 BauNVO .

Im einzelnen wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,3

(soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen kein geringerer Wert ergibt)

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücke

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

6.4 Dachgestaltung

Als Dachform wird Satteldach, Krüppelwalm oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 25 – 35° festgesetzt.

6.5 Stellplätze und Garagen für PKW

Stellplätze und Garagen sind an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen zu errichten. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf den Baugrundstück nachzuweisen.

BEBAUUNGSPLAN „PFENNINGBACH SÜD“

Festsetzungen nach Art. 98 BayBO – Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

0.1 Gebäude

0.1.1 Zu den planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1:

Gebäude sind so zu planen, dass Abgrabungen und Abböschungen größeren Umfangs des natürlichen Geländes nicht erforderlich werden. Im Bauantrag ist in den Bauplänen das bestehende und geplante Gelände darzustellen. Die fertige Fußbodenhöhe im EG ist im Bezug zur Straßenhöhe durch Höhenknoten zu vermaßen.

0.1.2a Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie:

erlaubt auf Dachflächen als auch auf senkrechten Bauteilen, wie Außenwänden und Brüstungen.

0.1.2b Mobilfunkanlagen:

Verbot der Errichtung von Mobilfunkanlagen

0.1.2 **Dachform:** Satteldach, Neigung 25 – 35° (gleiche Neigung für beide Dachflächen)
Krüppelwalm, Neigung mind. 33 ° (max. 1/3 der gesamten Giebelhöhe)
Zeltdach, Neigung 25 – 35 °

0.1.3 Geschoßhöhen:

0.1.3.1 max. 3,00 m

0.1.4 Die Wandhöhen (Definition gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBo) wird festgesetzt:

0.1.5.1 Darf max.6,50 m hoch sein über der geplanten Straßenoberkante, gemessen im rechten Winkel von Gebäudemitte zur Straße.

0.1.6

0.1.6.1 bei Satteldach und Zeltdach Ziegel-oder Dachsteindeckung naturrot
Kupfer-, Zink- und Blechdacheindeckungen sind unzulässig.

0.1.7 Dachaufbauten:

0.1.7.1 Dachgaube max.: 2 Stück pro Dachseite als stehende Giebelgaube mit
Je max. 1,50 qm Vorderfläche, jedoch erst ab einer Dachneigung von
Mind. 30°. Abstand untereinander und vom Ortgang: $\geq 2,00$ m

0.1.7.2 An den Hauptfassaden können Zwerggiebel senkrecht zur Firstrichtung
Angeordnet werden, nicht bündig mit der Fassadenfläche, max. 1,50 m
Hervortretend, Giebelfirst jedoch tiefer als der Hauptfirst; max. Breite
Dieses Giebelfeldes: 3,00 m.

0.1.8 **Dachüberstand:**

0.1.8.1 an Ortsgang und Traufe max. 1,00 m; im Bereich der Balkone sind größere Dachüberstände möglich.

0.1.9 **Sockel:**

0.1.9.1 Putzsockel; Höhe Max. 0,50 m.

0.1.10 **Außenwände:**

0.1.10.1 die Wandflächen sind in hellen Tönen zu verputzen. Holzverschalungen sind zulässig.

0.1.11 **Abwehrender Brandschutz:**

0.1.11.1 Alle Baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege Erreichbar sein. Die Flächen für Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. ihrer Zufahrten müssen § 2 Abs. 5 DYBAYBO vom 2.7.1982 (GVBL. S. 452) und DIN 14090 entsprechen.

0.2 **Garagen und Nebengebäude**

0.2.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung Sowie Wandflächen dem Hauptgebäude anzupassen.
Bei Fertigteilgaragen sind Flachdächer zulässig.

0.2.2 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten.

0.2.3 Garagen dürfen nur an den zeichnerisch festgelegten Standorten errichtet werden.

0.3 **Einfriedungen**

0.3.1 Art und Höhe der Einfriedung.

Zulässig sind Holzlatten- und Maschendrahtzäune, jeweils mit Heckenhinterpflanzung. Die Hecken sind auf Zaunhöhe zu halten; Höhe an der öffentlichen Verkehrsfläche und zwischen den Grundstücken max. 1,00 m; im Bereich von Sichtfeldern max. 0,80 m. Zäune sind mind. 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze, vom öffentlichen Straßenrand entfernt, anzubringen. Die Fläche darf nicht versiegelt werden. Maststandorte für die Straßenbeleuchtung sind in diesem Bereich vorgesehen.

0.3.2 Mülltonnen sind am Zugang zur öff. Straße in Müllboxen anzuordnen.

0.3.3 Durchgehende Einfriedungsmauern sind nicht zulässig. Max. Anteil von Mauerwerk der Gesamteinfriedung eines Grundstücks: 20 %.

0.4 Stellplätze

0.4.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundener Belag, Betonpflaster mit Rasenfuge, Natursteinpflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine oder Schotterrasen) zu gestalten.

0.4.2 Betonierte und bituminierte Flächen sind unzulässig.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allgemeine Wohngebiete WA
§ 4 Bau NVO

1.2 **NG** Nebengebäude die nicht zu Wohnzwecken dienen

1.3 Wohngebäude auf Parzelle 1 + 16 dürfen nicht näher als 23 m zur Straßenachse der KR. PA 5 herangerückt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,3
GFZ 0,6

2.2 Es sind max. 2 Vollgeschoße zulässig E+I oder E+D
Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in Fallrichtung des Hanges ist ein Hanghaus mit UG+EG+DG und max 2 Vollgeschoßen zu errichten.

2.3 max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1  offene Bauweise

3.2  Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.4  Baugrenze

3.5  Baulinie
Wird das Nebengebäude nicht die gesamte Länge der Baulinie errichtet ist in diesen Bereich eine Lärmschutzwand in Massivbauweise zu errichten, die eine Höhe von 1,80 m nicht unterschreiten darf.

Hauptfirstrichtung ist freigestellt sie muß jedoch immer parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

3.6 Bei Gebäuden, die an die Kreisstraße angrenzen, sind Schlafräume so zu planen, dass sie von der Kreisstraße abgewandt angeordnet sind. Es sind Schallschutzfenster

der Klasse III einzubauen.

4. **Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf**

entfällt

5. **Flächen für den überörtlichen Verkehr für die örtlichen Hauptverkehrszüge**

entfällt

6. **Verkehrsflächen**

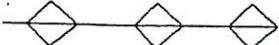
6.1  Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

6.2  Straßenbegrenzungslinie (Trennlinie von öffentlichen und privaten Flächen)

7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen.**

entfällt

8. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

8.1  unterirdisch

9. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

9.1 Um eine ausreichende Sicherheit vor Hochwasser zu gewährleisten, ist die Fußbodenoberkante sowie die Oberkante der Lichtschächte mind. 1,30 m über Oberkante des Straßendurchlasses der Kr. PA 5 zu legen.

10. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft**

10.1 **Schutzmaßnahmen zu erhaltende Obstbäume**

Beim Abriss der Gebäude sowie bei der Neuerrichtung sind die beiden zu erhaltenden Obstbäume durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Verletzungen zu schützen. Der Traufbereich darf nicht befahren oder als Lagerplatz verwendet werden (Absperrung).

10.2 **Behandlung des Oberbodens**

Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen: vor Baubeginn Abschieben des Oberbodens in seiner ganzen Stärke; Aufsetzen in Mieten

von max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe. Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung.

10.3 Pflanzung Hausbaum

Pro Parzelle ist gemäß der Planzeichnung ein Hausbaum (Obstbaum oder Baum 2. Ordnung) zu pflanzen. Die Standorte können unter Beachtung der gesetzlichen Grenzabstände entlang der Grenzen verschoben werden.

10.4 Verwendung von Nadelgehölzen

Entlang der Grundstücksgrenzen dürfen keine Hecken mit Nadelgehölzen (Thuja ect) gepflanzt werden. Der Nadelgehölzanteil in privaten Pflanzungen ist auf 20 % zu beschränken.

10.5 Pflanzlisten

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

Spitzahorn „Eurostar“ Acer platanoides „Eurostar“
Winterlinde „Greenspire“ Tilia cordata „Greenspire“

10.5.2 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)
Hochstämme (3 x v mDb), Stammumfang >12-14 cm

Baumhasel	Corylus colurna
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Spitzahorn „Eurostar“	Acer platanoides“Eurostar“
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraeaster

10.5.3 Laubsträucher,
2xv, o.B. 60-100

Haselnuss	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

10.5.4 Obstbäume, H 2 x v, o.B. 8-10
Für das Gebiet empfehlenswerte Obstsorten sind z.B.
(nähere Auskunft auch durch Gartenfachberatung LRA Passau)

Apfelsorten:	Beutelsbacher Rambour Jakob Fischer Geflammter Kardinal Kaiser Alexander Roter Sternrenette
--------------	---

Bitterfelder Sämling
 Großer Bohnapfel
 Kaiser Wilhelm

Birnensorten Conference
 Salzburger (Mostbirne)
 Stuttgarter Gaißhirtle (Mostbirne)

Kirschen „Burlat“ (Frühkirsche)

Walnuss

11. Saatgutliste

		Gewichts-%
Gemeines Ruchgras	Anthoxanthum odoratum	7,3
Glatthafer	Arrhenatherum elatius	40,4
Kammgras	Cynosurus cristatus	4,9
Wiesenschwingel	Festuca pratensis	24,3
Wiesenrispe	Poa pratensis „Balin“	2,4
Goldhafer	Trisetum pratensis	4,9
Schafgarbe	Achilea millefolium	0,6
Wilde Möhre	Daucus carota	5,1
Spitzwegerich	Plantago lanceolata	10,1

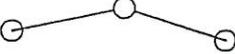
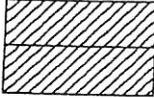
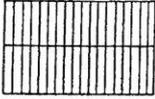
		100

12. Anschluß der Siedlungsstraße an Kr. PA 5

- 12.1 An der geplanten, einmündenden sind folgende Sichtfelder festgelegt:
 -70 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße
 -10 m im Zuge der einmündenden Siedlungsstraße
 Die Freihaltung der Sichtfelder von sichtbehinderten Anlagen die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße tragen ist dauerhaft zu sichern.
- 12.2 Bauliche Anlagen sind in einen Mindestabstand von 10 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße zu errichten.
 Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschl. Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern betroffen.
- 12.3 Die Bauflächen sind über die Geplante Einmündung der Siedlungsstraße an die Kreisstraße anzuschließen. Bestehende Einmündungen von Feld- und Forstwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.
- 12.4 Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der Kreisstraße abgeleitet werden. Der Abfluß des Straßenoberflächenwassers darf nicht behindert werden.

15. Sonstige Planzeichen

- 15.1 St Stellplätze

- 15.2 Ga Garagen
- 15.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 15.4  Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten ist
- 15.5  Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen
- 15.6  Vorgeschlagene Grundstücksteilung;
Die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind zu berücksichtigen.
- 15.7 392/1 Flur – Nummer
- 15.8  Vorhandene Wohngebäude mit Angabe der Firstrichtung
- 15.9  Vorhandene Nebengebäude mit Angabe der Firstrichtung
- 15.10  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen

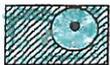


Zu pflanzende Laubbäume 1. Ordnung
gemäß Pflanzliste 10.5.1

2. Private Grünflächen



Zu erhaltende Obstbäume



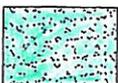
Zu erhaltende Streuobstwiese



Zu pflanzende Obstbaum-Hochstämme oder Laubbäume gemäß
Pflanzlisten 10.5.2 und 10.5.4



Zu pflanzende freiwachsende standortheimische Laubsträucher und
Laubbäume gemäß Pflanzlisten 10.5.2 und 10.5.3



Ansaat mit Gras-Kräutermischung gemäß Saatgutliste 10.6.

Erstellung Bebauungsplan:

Martin Lindmeier Bau GmbH
Hauptstraße 62
94127 Neuburg/Inn
Tel.: 08502/91120
Fax: 08502/911222
e-mail: lindmeier-bau@t-online.de



Neukirchen/Inn, den 16.10.2006

Martin Lindmeier

Bau GmbH

Hauptstr. 62, Tel. 08502/9112-0

94127 NEUBURG/Inn

Bearbeitung Grünordnung:

Landschaft + Plan • Passau

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



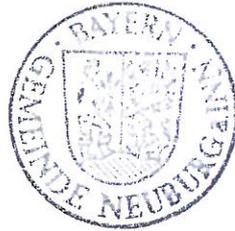
Neuburg/Inn, den 16.10.2006

Thomas Herrmann



BEBAUUNGSPLAN „PFENNINGBACH SÜD“
Gemeinde Neuburg am Inn
Gemeindeteil Pfenningbach

Der Bebauungsplanentwurf vom 27.03.2006 mit Begründung hat vom 31.08.2006 bis 02.10.2006 öffentlich ausgelegen. Ort und der Zeit der Auslegung wurden durch Anschlag an den Amtstafeln am 23.08.2006 bekannt gemacht. Die Gemeinde Neuburg am Inn hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 16.10.2006 gemäß § 10 BauBG und Art. 98 Abs. 3 Bay BO als Satzung beschlossen.



NEUKIRCHEN/INN, 12.01.2007
GEMEINDE NEUBURG AM INN

Stöcker
Stöcker, 1. Bürgermeister

~~Der Bebauungsplan wird gem. § 11 Abs. 3 BayGB dem Landratsamt Passau angezeigt. Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.~~

~~PASSAU,
LANDRATSAMT PASSAU~~

Der Bebauungsplan wird gem. § 12 BauBG mit dem Tage der Bekanntmachung am 12.01.2007 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereit.



NEUKIRCHEN/INN 12.01.2007
GEMEINDE NEUBURG AM INN

Stöcker
Stöcker,
1. Bürgermeister