

Bauunternehmen  
**Josef Mayerhofer**

---

Kalvarienberg 12 - Vornbach  
94152 Neuhaus/Inn  
Tel.: 08503 / 92 29 86 Fax: 08503 / 86 36  
[bau-mayerhofer@t-online.de](mailto:bau-mayerhofer@t-online.de)  
[www.bau-mayerhofer.com](http://www.bau-mayerhofer.com)

**DECKBLATTÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES „KURZEICHET“**

**GEMEINDE NEUBURG/INN  
LANDKREIS PASSAU**

Deckblatt Nr. 20

# ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Deckblatt Nr. 20

GEMEINDE NEUBURG/INN  
LANDKREIS PASSAU - REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

## „ KURZEICHET “

### Begründung der Deckblattänderung:

#### I. Änderung der planlichen Festsetzungen

##### Art der Nutzung

Die Bauherren möchten gerne auf dem von den Eltern zur Verfügung gestellten Teilbereiches der Fl. Nr. 738 bauen. Der bereits als MD-Gebiet ausgewiesene nord-westliche Teil des Grundstückes weist eine stärkere Hanglage auf (Geländefall > 1,50 m in Richtung Falllinie). Die Bauherren müssten auf eine Bebauung mit EG + UG ausweichen, was eigentlich nicht ihr Planungsziel darstellt. Oder größere Aufschüttungen wären die Folge, die nicht als wünschenswert und zulässig anzusehen sind.

Die ausgewiesene Fläche soll wieder in eine private Grünfläche gewandelt werden.

Im Austausch dafür soll eine Fläche im süd-östlichen Anschlussbereich des Elternhauses als MD-Gebiet ausgewiesen werden.

Hier besteht eine flachere Geländeneigung, die Pläne der Bauherren mit einer Bebauung EG + DG können mit einfacheren Mitteln realisiert werden.

Dementsprechend wurden die Baugrenzen neu definiert, das neue Grünegebiet ausgenommen.

Die sonstigen, nicht veränderten planlichen Festsetzungen und Hinweise des best. Bebauungsplanes bleiben geltend.

## **II. Änderung der textlichen Festsetzungen**

Festsetzungen nach § 9 BauGB

### **Änderung zu 0.5 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

#### **Zu Pkt. g Kniestock bei EG + DG**

Der bisherige Kniestock beträgt 1,50 m. Um jedoch den Bauraum im DG besser nutzen zu können und um die Mehrkosten für ein volles zweites Geschoss zu vermeiden, soll der Kniestock auf 1,75 m von OK Rohboden bis OK Pfette angehoben werden.

### **Änderung zu 0.6 Garagen und Nebengebäude**

#### **Zu Pkt. c Dachform**

Als Dachform bei Garagen und Nebengebäuden sollen passend zu einer zeitgemäßen, modernen Planung auch Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer (ab 3° DN) zulässig sein.

### **Ergänzungen zu 0.9 Grünordnung**

#### **e) Schutz des Oberbodens**

Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschleppen, in Mieten (max. Höhe 2,5 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

#### **f) Bodenversiegelung**

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Wenig belastete Flächen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrassen oder Schotterdecke) zu gestalten.

#### **g) Optimierung artenreicherer Wiesenstreifen an der Westgrenze Flur Nr. 738**

Der artenreichere Wiesenstreifen mit dem Vorkommen des Knöllchensteinbreches entlang der Westgrenze ist bis Ende Juli vor Beweidung durch einen mobilen Weidezaun zu schützen. Der Streifen ist nach Entfernung des Zauns zu mähen oder für die Beweidung zugänglich zu machen.. Keine Düngung.

## Hinweise

### Wasserverbrauch

Es wird empfohlen, in den Gebäuden geeignete Technologien für Wassersparmaßnahmen einzusetzen (z.B. Spartaste am Toilettenspülkasten) und zur Gartenbewässerung Regenwasser (Anlage von Regenwasserbehältern) einzusetzen.

### Niederschlagswasser

Abfließendes Niederschlagswasser von Dächern und Belagsflächen ist so weit wie möglich zu sammeln (Brauchwasser- Vorrat in Zisternen oder Regenwassertonnen).

Die sonstigen, nicht veränderten textlichen Festsetzungen und Hinweise des best. Bebauungsplanes bleiben geltend.

Planung:

Neuhaus-Vornbach, 15-05-14



# ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

## Deckblatt Nr. 20

GEMEINDE NEUBURG/INN

LANDKREIS PASSAU - REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

### „ KURZEICHET “

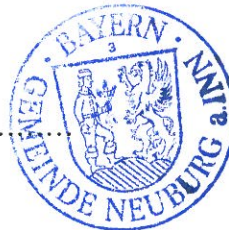
#### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Neuburg/Inn hat den Deckblattentwurf Nr. 20 in der Fassung vom **1.0. JAN. 2014** in der Sitzung vom **2.0. JAN. 2014** gebilligt. Der Deckblattentwurf wurde in der Zeit vom **1.0. FEB. 2014** bis **1.0. MRZ. 2014** öffentlich bekannt gemacht. Hierauf wurde durch Anschlag an den Amtstafel am **3.1. JAN. 2014** hingewiesen.

Neuburg/Inn, den **07. AUG. 2014**

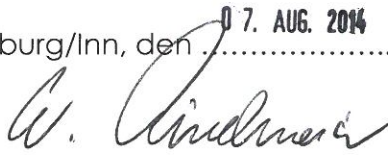


Gemeinde Neuburg/Inn  
W. Lindmeier 1. Bürgermeister



2. Der Gemeinderat der Gemeinde Neuburg/Inn hat das Deckblatt Nr.20 i. d. Fassung vom **15. MAI 2014** in der Sitzung vom **2.8. JULI 2014** § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuburg/Inn, den **07. AUG. 2014**



Gemeinde Neuburg/Inn  
W. Lindmeier 1. Bürgermeister



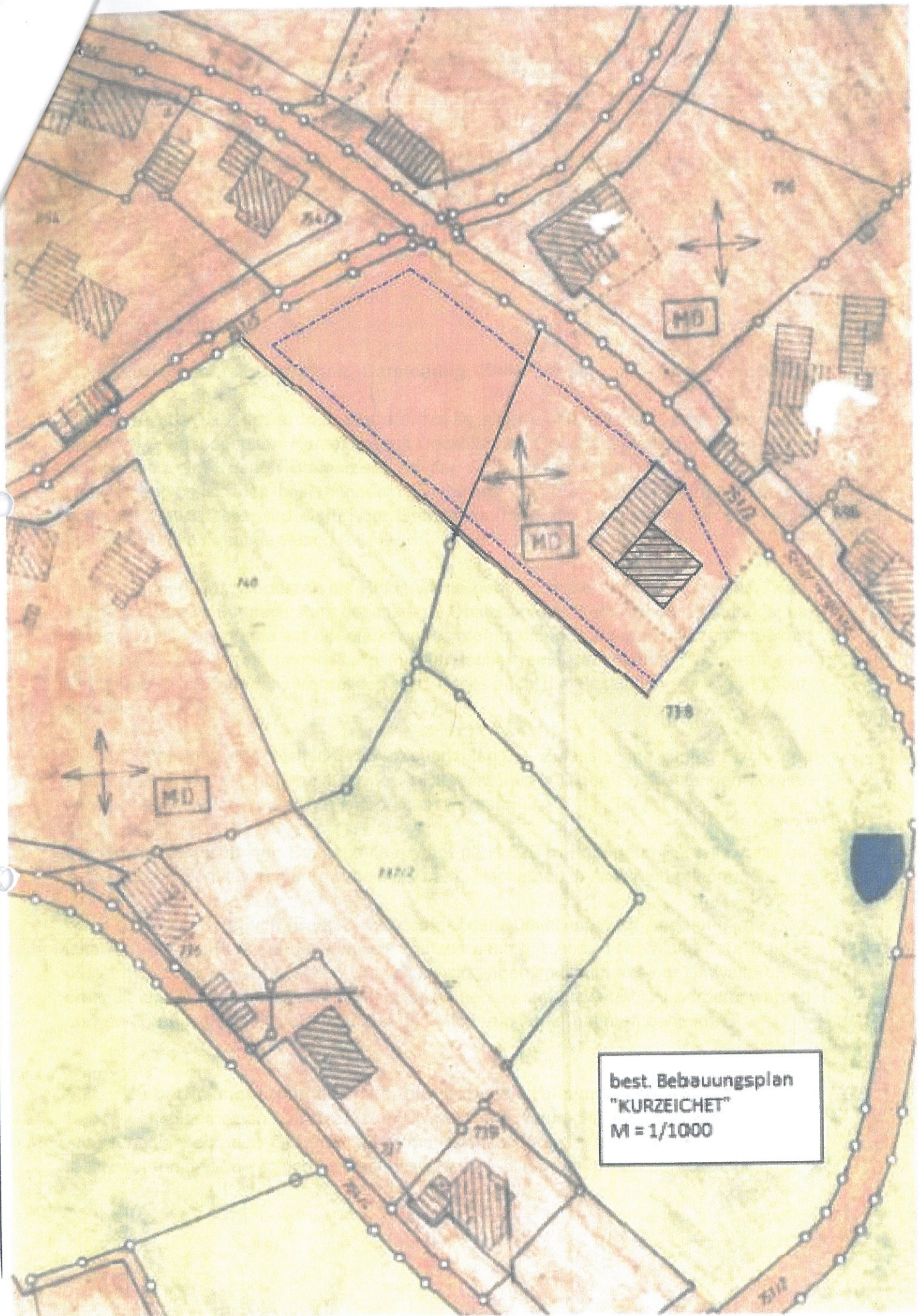
3. Das Deckblatt Nr. 20 i. d. F. vom **15. MAI 2014** erlangte mit dem Tag der Bekanntmachung am **07. AUG. 2014** gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB die Rechtskraft. Hierauf wurde durch Anschlag an den Amtstafeln am **07. AUG. 2014** hingewiesen.

Neuburg/Inn, den **07. AUG. 2014**

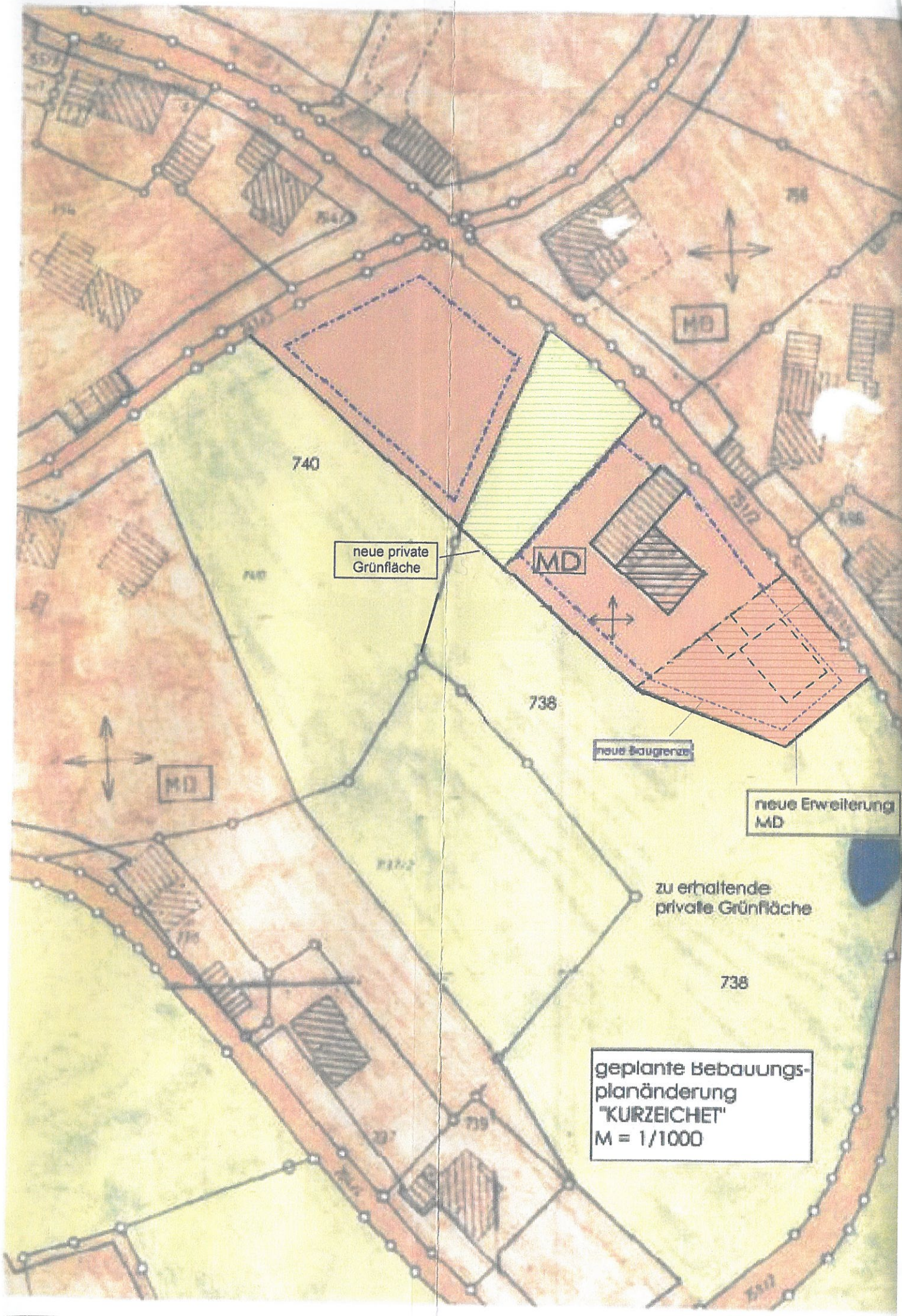


Gemeinde Neuburg/Inn  
W. Lindmeier 1. Bürgermeister





best. Bebauungsplan  
"KURZEICHET"  
M = 1/1000



neue private  
Grünfläche

MD

MD

MD

neue Baugrenze

neue Erweiterung  
MD

zu erhaltende  
private Grünfläche

738

geplante Bebauungs-  
planänderung  
"KURZEICHET"  
M = 1/1000

# Umweltbericht zur 20. Änderung des Bebauungsplans „MD Kurzeichet“, Gemeinde Neuburg a. Inn Entwurf Mai 2014

## 1 Einleitung

### 1.1 Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Gemeinde Neuburg a. Inn plant auf Antrag einer einheimischen Familie die Änderung des Bebauungsplans Kurzeichet mit Deckblatt 20. Gegenstand der Änderung ist die Ausweisung einer neuen Bauparzelle an der Scharrergasse auf Flur Nr. 738, Gmkg. Neukirchen, östlich des bestehenden Wohnhauses auf der gleichen Flurnummer. Die bisherige Bauparzelle wird als private Grünfläche, die neue Bauparzelle als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

Beide Flächen werden derzeit als Rinderweide genutzt, wobei auf der derzeitigen Baufläche größere, wenn auch stark geschädigte Obstbäume stehen. Ziel der Planung ist es, größere Geländeingriffe auf der stärker geneigten bisherigen Bauparzelle zu vermeiden und stattdessen in fast unmittelbarer Nachbarschaft eine geeignetere Fläche für eine Bebauung zu verwenden. Vermieden wird dabei auch die Beseitigung größerer Obstbäume.

Die GRZ beträgt wie im bisherigen Bebauungsplan 0,4. Zulässig sind künftig Flach- und Pultdächer sowie ein höherer Kniestock. Die weiterhin gültigen Festsetzungen können dem Bebauungsplan Kurzeichet entnommen werden.

Die Größe der bisherigen Bauparzelle beträgt ca. 1.020 m<sup>2</sup>, die neue Parzelle weist ca. 1.060 m<sup>2</sup> auf. Damit wird nur unwesentlich mehr Fläche neu in Anspruch genommen.

Nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) werden bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Außerdem werden notwendige Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen behandelt.

### 1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und

Neben den allgemeinen Gesetzen zum Umwelt- und Naturschutz wie z.B. dem Bundesnaturschutzgesetz, den Gesetzen zum Immissionsschutz und zum Abfall- und Wasserrecht, wurden die Ziele folgender Fachgesetze und -pläne ergänzend berücksichtigt: