

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 höchst zul. Grundflächenzahl, hier 0,3


0,6 höchst zul. Geschosslächenzahl, hier 0,6


II max. Anzahl der Vollgeschosse, hier 2

Ga Garagen und Nebengebäude sind eingeschossig auszuführen

Baugrenzen, Bauweise und Hausform

 Baugrenze

 offene Bauweise

 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus
max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaus


 Straßenbegrenzungslinie


 öffentl. Verkehrsfläche

Sonstige Planzeichen


 Geltungsbereich Deckblatt

 besteh. Wohngebäude

 besteh. Nebengebäude (Garage)

 mögl. Baukörper

196 Flurnummer

 Flurgrenze

① Parzellennummer


 geplante Parzellierung


 geplanter Schmutzwasserkanal


 vorh. Elektroleitung

Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze vorzusehen, Stellplätze vor den Garagen / Carports werden nicht angerechnet.

Private Grünflächen

 Pro Bauparzelle sind mind. zwei Laubbäume 1. bis 3. Ordnung oder zwei Obstbaum-Hochstamm als Hausbaum gemäß Pflanzlisten 1-2 zu pflanzen. Die Bäume können verschoben werden.

 Am Südrand der Parzelle 3 sind entsprechend der Planzeichnung 4 Obstbaum-hochstämme gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen.

 An den freien Grundstücksrändern hin zur freien Landschaft sind einheimische Laubsträucher gemäß Pflanzliste 3 mind. zweireihig zur Eingrünung des Siedlungsrandes zu pflanzen.

Für Bäume mit einer Wuchshöhe von 2m und mehr ist zu landw. Flächen hin ein Abstand von 4m zu halten.



ischen Festsetzungen durch Text

Erschließung

4 BauNVO)	Die Fahrerschließung für Parzelle 1 hat von Norden über die Langgasse zu erfolgen.
l, hier 0.3 zahl, hier 0.6 sse, hier 2 le sind orm	Die Parzellen 2 + 3 können von Westen über den vorhandenen wassergebundenen Kapellenweg erschlossen werden. Sofern die vorh. wassergeb. Ortsstraße "Kapellenweg" ausgebaut werden soll, gehen die dafür anfallenden Kosten in voller Höhe zu Lasten des Antragstellers, Eigentümer des Grundstücks Flnr. 196, bzw. dessen Rechtsnachfolger. Vor Beginn einer derartigen Maßnahme ist der Abschluß eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Neuburg a. Inn und dem Eigentümer des Grundstücks Flnr. 196, Gmkg. Neukirchen a. Inn, erforderlich.
lässig inzelhaus pelhaus	Schmutzwasser ist im Trennsystem an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Oberflächen- bzw. Regenwasser ist auf dem Grundstück breitflächig zu versickern. Sofern zur Ableitung des Oberflächen- bzw. Regenwasser zum nächsten Vorfluter Einrichtungen (Regenwasserkanäle, Straßengräben etc.) der Gemeinde Neuburg a. Inn benutzt werden sollen bzw. in Betracht gezogen werden, ist vorab eine Regelung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer des Grundstücks Flnr. 196, Gmkg. Neukirchen a. Inn, über eine anteilige Kostenerstattung für bereits vorhandene Regenwasserleitungen, sowie anteilige Kostentragung für künftige Unterhaltsleistungen an Regenwasserleitungen bzw. Ableitungsgräben zu treffen. Die Grundlage zur Berechnung des Aufteilungsschlüssel ist die jeweilige Einleitungsmenge.
frage)	Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der EON, das "Merkblatt über Baumstandorte und elektr. Leitungen", die DVGW-Richtlinie GW 125 und die Kabelschutzzonen sind bei Pflanzung zu beachten.
anal	Telekommunikation über das Leitungsnetz der Telekom. Verkehrsflächen
hen, n nicht	Die Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser) aus dem Planungsgebiet hat nach den textlichen Erläuterungen und zeichnerischen Darstellungen gemäß dem Bauentwurf des Ing. Büros Richter, Passau, vom 7.11. 2013, zu erfolgen. Verkehrsflächen
äume 1. bis stamm als flanzen.	(1) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. (2) Die Beläge sind wasserdurchlässig auszubilden.
chend der ie gemäß	Einfriedungen Soweit Grundstücke eingezäunt werden, sind Zäune bis 1,1m Höhe ohne Sockel zulässig.
r freien cher gemäß ung des	Zulässig sind Holzlattenzäune unbehandelt und auch Metallstabzäune sowie Maschendrahtzäune - hinterpflanz. Straßenseitig sind Zäune 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
n und mehr n 4m zu halten.	Bei Heckenpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen ist ein Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten.

Grünflächen

Pflanzlisten

1. Bäume 1. Ordnung: Hausgärten
Hochstämme (3xv, o.B.), Stammumfang >14-16 cm

Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium

2. Laubbäume 2. - 3. Ordnung: Hausgärten
Hochstämme (3xv, o.B.), Stammumfang >14-16 cm

Winterlinde "Greenspire"	Tilia cordata "Greenspire"
Spitzahorn "Eurostar"	Acer platanoides "Eurostar"

Spitzahorn "Cleveland"	Acer platanoides "Cleveland"
------------------------	------------------------------

Gefüllte Vogelkirsche "Plena"	Prunus avium "Plena"
-------------------------------	----------------------

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzbirne	Pyrus communis
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Diverse Malus-, Prunus-, -Crataegus-, Sorbus- Sorten (Zierapfel, Zierkirsche, Weißdorn- und Mehlbeerarten u.a. Kleinbaumarten)

3. Sträucher: 2xv, o.B., 60-100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide

4. Obstbäume: Hausgärten
Hochstämme (2xv o.B.), Stammumfang 12-14 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.

Walnuss, Zwetschgen- Pflaumen- und Mirabellensorten

Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist vor Baubeginn in seiner ganzen Stärke abzuschleben, In Mieten (max. 1,5 m Höhe) zu lagern und mit Leguminosen oder Weidegras anzusäen.

Hinweise zum Umweltschutz

1. Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und Verteilungssysteme der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen. Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Vorrang. Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme wird deshalb unterstützt.

Bebauungsplan
Lindenhöhe
Deckblatt 24

WENZL BDA
ARCHITEKTEN

Gemeind Neuburg Am Inn, Landkreis Passau

2. Wasserverbrauch

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

3. Niederschlagswasser

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

Wegen hohen Metallkonzentrationen des Regenabflusses von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 qm dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

4. Straßenentwässerung

Sollte die vorhandene Straßenentwässerung auf der gegenüberliegenden Seite der neuen Baugrundstücke nicht ausreichend sein, ist ein neuer zusätzlicher Entwässerungsgraben an der Südgrenze der neuen Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 24 zum Bebauungsplan Lindenhöhe zu schaffen.

Erläuterung - Begründung

Auf der Flurnummer 196 soll der Bebauungsplan "Lindenhöhe" um drei Bauparzellen bzw. um ca. 0.36 ha erweitert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bereich auf 0.3 (GRZ) bzw. 0.6 (GFZ) begrenzt.

Zulässig sein sollen Einzel- und Doppelhäuser. Die Fahrerschließung soll für Parzelle 1 von Norden, für die Parzellen 2+3 von Westen her erfolgen.

Die bereits vorhandenen Verkehrsflächen werden nicht verschmälert.

Alle weiteren Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans bleiben unverändert.

Projektnr.
1315

Maßstab
1/1000

Datum
11.04.2014

Planfertiger
ra/we

Datei: s:\...08fz-alldeckb 24.dwg

Plotdatei: s:\-proj_sb\08fz-alldeckb db24.pcp

Dr.-Ernst-Derra-Str. 8
94036 Passau

Telefon
0851 / 75692-0

Telefax
0851 / 75692-20

web
www.wenzl-architekten.de

e-mail
info@wenzl-architekten.de

Beschlossen gem. § 10 BAUGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO
in der Sitzung vom 31. 3. 2014

Gemeinde Neuburg am Inn 08. MAI 2014



Lindmeier
1. Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel am 08. MAI 2014 bekanntgemacht.

Gemeinde Neuburg am Inn 08. MAI 2014



Lindmeier
1. Bürgermeister



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 Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach § 214 Abs. 3 Satz 2 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.

Bekanntmachung *)

über die Auslegung des Planentwurfes für die Änderung / ~~Ergänzung~~ eines Bebauungsplanes Grünordnungsplanes

I. Der Stadtrat Marktgemeinderat Gemeinderat _____
der / ~~des~~ Gemeinde Neuburg a. Inn

hat am 18.02.2013 beschlossen, den bestehenden

Bebauungsplan Grünordnungsplan Lindenhöhe mit Deckblatt Nr. 24
Nr. und Bezeichnung

in folgenden Punkten zu ändern: zu ergänzen:

Auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 196, Gmkg. Neukirchen a. Inn, wird der Bebauungsplan Lindenhöhe dahingehend erweitert, dass künftig auf drei Bauparzellen eine Wohnbebauung möglich ist.

Ein Planentwurf für die Änderung / ~~Ergänzung~~ ist ausgearbeitet worden von _____

Arch.-Büro Wenzl, Passau u. Büro Landschaft u. Plan, Neuburg a. Inn

II. Der Planentwurf einschließlich Begründung wurde am 14.10.2013

vom Stadtrat Marktgemeinderat Gemeinderat _____ gebilligt.

III. Der Entwurf mit Begründung liegt in der Zeit vom 17.02.2014 bis 17.03.2014

in Rathaus der Gemeinde, Raiffeisenstr. 6, 94127 Neuburg a. Inn

öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen (schriftlich oder zur Niederschrift) vorgebracht werden.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar: Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Wasser, Boden, Klima u. Landschaft, mit Darstellung von Vermeidungs-, Minimierungs- u. Ausgleichsmaßnahmen, sowie zusammenfassender Beurteilung.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können.



Neuburg a. Inn

~~Stadt - Marktgemeinde~~ - Gemeinde

Neukirchen a. Inn, 07.02.2014

Ort, Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Stöcker, 1. Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel.

Angeheftet am: 07.02.2014

Abgenommen am: 18.03.2014

18.03.2014

Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung