

BEBAUUNGSPLAN

SCHLOSS - SIEDLUNG II

GEMEINDE NEUBURG / INN

LKRS. PASSAU

Aufgestellt: 14. November 1995

Überarbeitet:

Fürstenzell, den 26. Februar 1996

Planfertiger:

PLANUNGSBÜRO
ING. RAINER GRUBER BFIA
Beratender Ingenieur für das Bauwesen
94081 Fürstenzell-Engertsham
Alte Schmiede 7, Tel. 08506/450, Fax 1299



BEBAUUNGSPLAN „SCHLOSS - SIEDLUNG II“ GEMEINDE NEUBURG / INN

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planfeststellung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird von der Gemeinde Neuburg / Inn in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1- 13 des BBauG geregelt.

2. Anlaß zur Aufstellung

Zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung (§ 2 BauGB - Maßn.G) beschließt die Gemeinde Neuburg / Inn die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Schloss - Siedlung II „ in der Gemarkung Neuburg / Inn.

3. Auswahl des Erschließungsgebietes

Das Baugebiet „ Schloss - Siedlung II „ schließt im Süden und Osten an das bestehende und erschlossene Baugebiet „Schloss - Siedlung „ an.

Die Westseite wird durch einen Hohlweg begrenzt, der im Süden eine Verbindung zur Schärdinger - Straße (B 12) herstellt.

Mit dem Baugebiet „ Schloss Siedlung II „ wird die bauliche Entwicklung im Bereich Neuburg - Schloss - Siedlung abgerundet und geschlossen.

4. Städtebauliche Situation

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Einzelhäuser in offener Bauweise mit Satteldach sowie Doppel- und Kettenhäuser ausgewiesen. Jedem Haus sind zwei Garagen zugeordnet. Weitere PKW - Stellplätze sind vor den Garagen bzw. in den offenen Vorgartenflächen möglich.

5. Vorgesehene Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzten Werte der Grundflächen und Geschoßflächenzahl (GRZ u. GFZ) und der Geschoßzahl bestimmt.

5.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise

5.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen

Das ausgewiesene Baugebiet weist eine Hanglage (Südhang) auf. Die Höhenlage der Erschließungsstraßen richtet sich an den Einmündungen nach den vorhandenen Verkehrsflächen. Im Baugebiet werden die Straßen im wesentlichen den Geländehöhen angepaßt. Entsteht jedoch eine zu unruhige Linienführung, so wird die Gradienten als ausgleichende Gerade durch das Gelände gelegt.

BEBAUUNGSPLAN SCHLOSS SIEDLUNG II GEMEINDE NEUBURG / INN

5.5 Erschließung und Versorgung

5.5.1 Straßen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt mit einer Erschließungsstraße als Sackgasse mit Wendekreis, mit seitlichen Parkflächen, die versetzt und damit verkehrsberuhigend angeordnet sind. Die Fahrbahn wird asphaltiert und mit einer Großpflasterzeile bzw. einer Pflastermulde abgeschlossen. Auf Bordsteine wird verzichtet, die Parkflächen und die Hauszufahrten mit den Garagenvorplätzen werden gepflastert. Der Verkehrssicherheit dienen auch die offenen Vorgärten und der im übrigen Bereich einzuhaltende Abstand zwischen Straßenkante und Grundstücksumzäunung.

5.5.2 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen erfolgt durch die ortsüblichen Beleuchtungskörper

5.5.3 Kanalisation

Das Abwasser aus dem Baugebiet wird in die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Neuburg / Inn eingeleitet.

5.5.4 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Wassernetz des Zweckverbandes „Unteres Inntal“ gesichert.

5.5.5 Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG), welche eine niederspannseitige Verkabelung beabsichtigt. Der Anschluß der einzelnen Gebäude erfolgt mittels Erdkabel.

BEBAUUNGSPLAN SCHLOSS SIEDLUNG II GEMEINDE NEUBURG / INN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUWEISE

- 0.11 Offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Kettenhäuser.

0.2 MINDESTGRÖSSEN DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.21	Einzelhausgrundstück	550 m ²
0.22	Doppelhausgrundstück	500 m ²

0.3 BAUDICHTE

- 0.31 Wohnungen je Grundstück
Je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 0.32 Garagen je Grundstück
Je Grundstück sind mind. 2 Garagen (Stellplätze) bzw.
mind. 2 Stpl. je Wohneinheit zu errichten

0.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 0,41 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:
- A) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1.50 m und mehr auf Gebäudetiefe Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß.
 - B) Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände - Erdgeschoß mit 1 Obergeschoß oder Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß oder Erdgeschoß.
 - C) Die im Plan eingezeichnete Firstrichtung ist parallel zur Längsrichtung des Gebäudes einzuhalten.

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur festzustellen und in die Ansichtspläne einzuzeichnen, wobei die Höhenlage der Straße darzustellen ist:

- o.42 zu 2.1 Zulässig: 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang
- Dachform: Satteldach
 - Dachneigung: 25 - 35 °
 - Dachdeckung: Pfannen ziegelrot
 - Kniestock: Konstruktiv mit max. 40 cm von OK-Decke bis OK-Pfette
 - Dachgaupen: Zulässig mit höchstens 1.5 m 2 Gaupenvorderfläche als stehende Giebelgaupe, bei einer Dachneigung von mind. 30 °. Abstand der Dachgaupen vom Ortgang mind. 2,5 m Anzahl der Gaupen max. 2 Stück je Dachseite
 - Zwerchgiebel: Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerchgiebel in einer Breite Giebelaußenmaß bis 0,4 der Gebäudelänge, jedoch max. 5,50 m angeordnet werden.
Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach angepaßt sein. Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
 - Sockelhöhe: Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand.

BEBAUUNGSPLAN SCHLOSS SIEDLUNG II GEMEINDE NEUBURG / INN

- 0.43 zu 2.1 Zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 25 - 35
Dachdeckung: Pfannen ziegelrot
Kniestock: Konstruktiv mit max. 40 cm von OK-Decke bis OK-Pfette.
Dachgauben: Zulässig mit höchstens 1.5 m² Gaupenvorderfläche als stehende Giebelgaube bei einer Dachneigung von mind. 30°. Abstand der Dachgauben vom Ortang mind 2.50 m Anzahl der Gauben max. 2 Stück je Dachseite.
Zwerchgiebel: Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerchgiebel in einer Breite Giebelmaß bis 0,4 der Gebäudelänge, jedoch max. 5.50 m angeordnet werden. Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach angepaßt sein. Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
Sockelhöhe: Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand.
- 0.44 zu 2.1 Zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 30 - 40
Dachdeckung: Pfannen ziegelrot
Kniestock: Zulässig bis max. 0,80 m von OK-Decke bis OK-Pfette Bei Landhaustypen mit traufseitiger Holzverkleidung im DG Bereich sind Kniestöcke bis 1.40 m von OK Decke bis OK Pfette, gemessen im Bereich der Gebäude-Hauptflucht, zulässig, wenn sich diese durch Abschleppung des Daches oder seitliche Anbauten wie Garagen usw. ergeben.
Dachgauben: Zulässig mit höchstens 1,5 m² Gaupenvorderfläche als stehende Giebelgaube bei einer Dachneigung von mind 30° Abstand der Dachgauben vom Ortgang 2,5 m. Anzahl der Gauben max. 2 Stück je Dachseite.
Zwerchgiebel: Zur Nutzung des Dachraumes und aus gestalterischen Gründen kann auf einer Gebäudeseite ein Zwerchgiebel in einer Breite Giebelmaß 0,4 der Gebäudelänge, jedoch max. 5,50 m angeordnet werden. Die Dachneigung und Dachart muß dem Hauptdach angepaßt sein. Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
Sockelhöhe: Max. 0,15 m über Straßenniveau bzw. Urgelände im Bereich der hangseitigen Gebäudewand.
- 0,45 zu 2.1 Parzelle 11 - 16 Zur Erzielung eines passiven Schallschutzes wird jeweils an der Südseite der Gebäude, auf mind. 2/3 Frontlänge, den Fenstern von Aufenthaltsräumen ein Wintergarten vorgesetzt.

0,5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 0.51 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, daß eine einheitliche Gestaltung zustandekommt. Dachkehlen sind hierbei zu vermeiden. Wandhöhe traufseitig nicht über 3,0 m hang-

BEBAUUNGSPLAN SCHLOSS SIEDLUNG II GEMEINDE NEUBURG / INN

seitig und 5,0 m talseitig. Wandhöhe am First 4,75 m vom Geländeneiveau hangseitig gemessen. Bei Grenzgaragen darf eine Gesamtnutzfläche von 50 m² nicht überschritten werden.

0,52 Stellplätze und Garagen-Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht abgezäunt werden. Als Belag für diese Flächen sind Rasensteine, Rasengittersteine oder eine wassergebundene Decke zu verwenden.

0,6 STÜTZMAUERN UND BÖSCHUNGEN

Um die gegebene Gelände-Formation (Hanglage) nicht zu zerstören sind Stützmauern und Böschungen (terrassierte Abgrabungen und Auffüllungen) nicht erlaubt. Ausnahmsweise zugelassen werden Stützmauern und Böschungen am Gebäude, zur Errichtung von Wohnterrassen bis max 1.50 m Höhe in einem Abstand von der talseitigen Grundstücksgrenze von mind. 5,0 m.

0,7 EINFRIEDUNGEN

Zaunart: An der Straßenseite Holzlatten-, Hannichel- oder Maschendrahtzaun. Abstand zum Straßenrand mind. 0,5 m. Zur Wahrung eines heimischen Ortsbildes wird eine zusätzliche Hinterpflanzung des Zaunes empfohlen. Keine Sträucher aus der Negativliste.

Zaunhöhe: Von 0,80 bis 1.20 m über Straßen- bzw. Bürgersteigoberkante. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen des überörtlichen Verkehrs angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,60 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mindestens jedoch 20,00 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenhinterpflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig.

Ausführung: Holzlatten- und Hannichelzaun:
Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.
Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.
Sockelhöhe max. 0,20 m über Gehsteig- bzw. Strassenoberkante.
Maschendrahtzaun: Mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten). Tannengrün oder graphitfarben gestrichen. Mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Maschendrahtzäune an Straßen sollten zur Wahrung eines heimischen Ortsbildes mit bodenständigen Gehölzen sichthemmend bepflanzt werden. Keine Sträucher aus der Negativliste

Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1,00 m breit und 0,4 m tief, nicht höher wie Zaun.
Aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Naturstein oder Sichtbeton.
Pfeilerbreite darf nur bei Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich, überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.
Unzulässig sind alle Arten von unverputzten Fertigbetonsteinen.

BEBAUUNGSPLAN SCHLOSS SIEDLUNG II GEMEINDE NEUBURG / INN

0,8 GRÜNFLÄCHEN

- 0,81 Öffentliche Grünflächen
Die Grünflächen werden allgemein zugänglich angelegt. Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölze zu verwenden. Angaben zur Bepflanzung siehe Punkt 0,83.
- 0,82 Vorgartenflächen
Die Vorgartenflächen dürfen zu den Hauszufahrten hin nicht abge-
zäunt werden.
Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen. Für die Bepflanzung sind heimische bodenständige Sträucher und Pflanzen zu verwenden. In Vorgartenflächen dürfen auch Stellflächen für PKW, entsprechend 0,52, angelegt werden.
- 0,83 Empfehlung
Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen

Bäume: Rotbuche
Stieleiche
Spitzahorn
Winterlinde
Sommerlinde
Zitterpappel
Ulme
Birke
Obstbäume

Weiter wird empfohlen einen Baum je 200 - 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen

Gehölze: Hasel
Liguster
Heckenkirsche
Kornelkirsche
Vogelbeere
Feldahorn
Traubenkirsche
Schneeball
Pfaffenhütchen
Wildrosen
Obstgehölze

- 0,86 Negativ - Liste
Bei allen öffentlichen Grünflächen und privaten Hausgärten zur Verkehrsfläche hin, dürfen folgende Gehölze und Sträucher nicht gepflanzt werden:
Lebensbaum
Scheinzypresse
Blaufichte
Trauderweide
Trauerbirke
Blutbuche

BEBAUUNGSPLAN SCHLOSS SIEDLUNG II GEMEINDE NEUBURG / INN

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Hinweise für die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Planungsrichtlinien) sowie über die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanzV 81)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3

WA

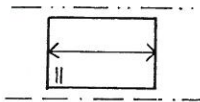
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(Vorhaben nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 3, 4, 5
BauNVO werden ausgeschlossen)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

2.1

Zulässig: 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze - Erdgeschoß und
Untergeschoß am Hang
GRZ = 0,3 GFZ = 0,5



Zulässig: 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze - Erdgeschoß und
1 Obergeschoß
GRZ = 0,3 GFZ = 0,5

Zulässig: 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze - Erdgeschoß und aus-
gebautes Dachgeschoß
GRZ = 0,3 GFZ = 0,5

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

3.1



Offene Bauweise

3.1.1



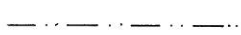
nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2



nur Doppelhäuser zulässig

3.2



Baulinie

3.3.



Baugrenze

3.4







Geplante Grundstücksgrenze

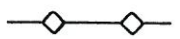

Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten Art. 7 Abs. 1 Satz 2 bis 3 BayBO sind zu beachten.

BEBAUUNGSPLAN „SCHLOSS SIEDLUNG II GEMEINDE NEUBURG / INN




5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1  Straßenverkehrsflächen
- 5.2  Befahrbarer Wohnweg (Hauszufahrten)
- 5.3  Fußweg
- 5.4  Straßenbegrenzungslinie (die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.).

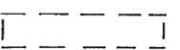


6. Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- 6.1  Kanalisation - Hauptleitung
- 6.2  Straßenbeleuchtung

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)




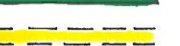

- 7.1  öffentliche Grünflächen
- 7.2  Private Vorgärten und Garageneinfahrten die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen
- 7.3  zu erhaltende Bäume und Sträucher

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

- 8.1  Baugrenze
- 8.2  St Stellplätze
- 8.3  Ga Garagen

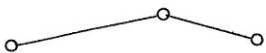


9. Sonstige Darstellung und Festsetzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1  zu pflanzende Bäume und Gehölze
- 9.2  zu pflanzende Bäume und Gehölze (zwingend)
- 9.3  Verkehrsgrün
- 9.4  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).
- 9.5  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BEBAUUNGSPLAN „SCHLOSS SIEDLUNG II“ GEMEINDE NEUBURG / INN

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

-  vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
- 39/1 Flurstücksnummern
-  Grundstücknummerierung
- PLANSTRASSE Straßenbezeichnung
-  Höhenlinien

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256 Ber. S. 3617)

Der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl I S. 1764)

Der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 2. Juli 1982 (Bay Rs 2132 - 1 - 1) sowie der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl I S. 883).

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 14. Nov. 1995 in der Fassung vom 14. 11. 1995 hat mit Begründung vom 06. 12. 1995 bis 08. 01. 1996 in der Gemeindeverwaltung Neuburg / Inn öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln am 28. 11. 1995 bekannt gemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 21. 04. 1997 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Neuburg / Inn, den 10. 06. 1997

Gemeinde
Neuburg a. Inn

Repsik
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauGB genehmigt. Der Genehmigung liegt das Schreiben vom 04. 06. 1997 Nr. 64 3 P zugrunde.

Passau, den 10. 06. 1997

Gemeinde
Neuburg a. Inn

Repsik
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB, das ist am 10. 06. 1997

rechtsverbindlich. ~~Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom~~ öffentl. Aushang bis 10. 06. 1997 im öffentl. Aushang öffentlich

~~ausgelegen.~~ Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch öffentl. Aushang am 10. 06. 1997 bekannt gegeben. Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 2 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Markt geltend gemacht worden ist (§ 155a BauGB)

Neuburg / Inn, den 10. 06. 1997

Gemeinde
Neuburg a. Inn

Repsik
1. Bürgermeister