

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS BAUGEBIET „SCHLOSS- SIEDLUNG“ MITTELS DECKBLATT NR. 31

BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM:

18.10.2021

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Neuburg am Inn
Raiffeisenstraße 6
94127 Neuburg am Inn



Tel.: 08502 / 9008-0
Fax: 08535 / 9008-30

www.neuburg-am-inn.de
Email: info@neuburg-am-inn.de

Neuburg am Inn, den

22. Nov. 2021

Wolfgang Lindmeier
[Erster Bürgermeister]



Bearbeitung:

SEIDL & ORTNER ARCHITEKTEN
Vorstadt 25
94486 Osterhofen

Andreas Ortner
Landschaftsarchitekt

Tel. 09932 / 9099752
Mail: aortner@soplus.de

Osterhofen, 18.10.2021

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS	4
2. BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN / BISHERIGE FESTSETZUNGEN	4
3. KÜNFTIGE FESTSETZUNGEN FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH.....	5
4. GRÜNORDNUNG, NATUR UND UMWELT.....	6

1. Anlass

Für das Flurstück Flur-Nr. 63/8 liegt eine Bauanfrage vor, die von den Festsetzungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans abweicht. Die geplante Garage sowie das Wohnhaus kommen außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zu liegen. Mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 31 werden die Baugrenzen des oben genannten Grundstücks entsprechend geändert, so dass eine Überschreitung der Baugrenzen nicht mehr zu erwarten ist.

Die geänderte Lage der Garage und des Wohnhauses führt dazu, dass Pflanzgebote im rechtsgültigen Bebauungsplan an der vorgegebenen Lage nicht umgesetzt werden können.

Die Gemeinde Neuburg am Inn möchte dem Bauwerber mittels Deckblatt Nr. 31 sein geplantes Bauvorhaben ermöglichen. In der Sitzung des Gemeinderates am hat die Gemeinde Neuburg am Inn die Änderung des Bebauungsplans Baugebiet „Siedlung-Schloss“ mittels dem vor genannten Deckblatt beschlossen.

2. Bestehender Bebauungsplan / bisherige Festsetzungen

Im Bereich der Flur-Nr. 63 in der Gemarkung Neuburg am Inn [= Änderungsbereich mittels Deckblatt Nr. 31] sind Baugrenzen und Pflanzgebote zeichnerisch festgesetzt. Zudem sind als Maß der baulichen Nutzung ein Erdgeschoss und Untergeschoss als Vollgeschoss [ausgebautes Dachgeschoss unter der Vollgeschossgrenze] mit einer GRZ max. 0,4 und einer GFZ max. 0,7 festgesetzt.

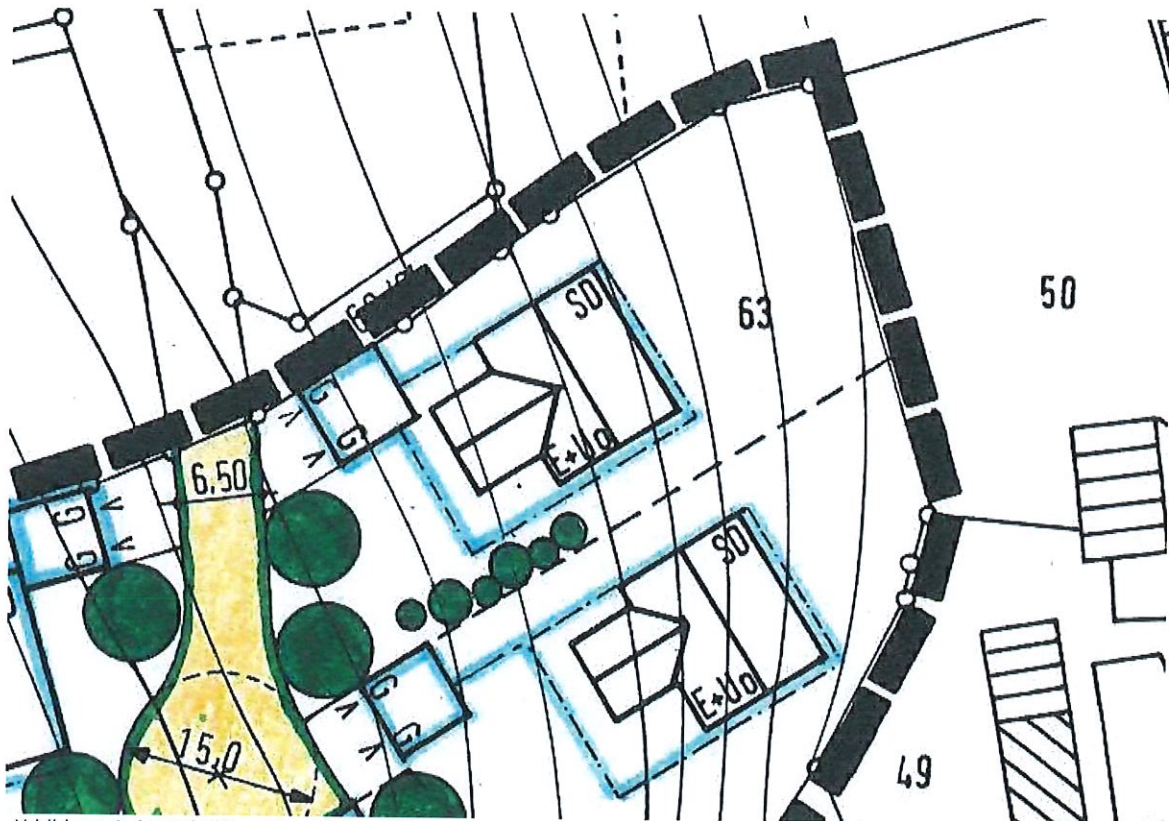


Abbildung 1: Ausschnitt rechtsgültiger BBP

Zulässig ist hier zudem nur eine Bebauung mit einem Satteldach. Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben erlaubt, jedoch nur 2 Stück pro Dachfläche unter Beachtung weiterer Vorgaben.

3. Künftige Festsetzungen für den Änderungsbereich

Für das Flurstück Flur-Nr. 63/8 liegt eine Bauanfrage vor, die von den Festsetzungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans abweicht. Die geplante Garage sowie das Wohnhaus kommen außerhalb der vorgegebenen Baugrenze zu liegen. Mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 31 werden die Baugrenzen des oben genannten Grundstücks entsprechend geändert, so dass eine Überschreitung der Baugrenzen nicht mehr zu erwarten ist.

Die geänderte Lage der Garage und des Wohnhauses führen dazu, dass Pflanzgebote im rechtsgültigen Bebauungsplan an der vorgegebenen Lage nicht umgesetzt werden können. Die Pflanzgebote werden mittels Deckblatt Nr. 31 an einem Alternativstandort innerhalb des Änderungsbereichs durchgeführt.

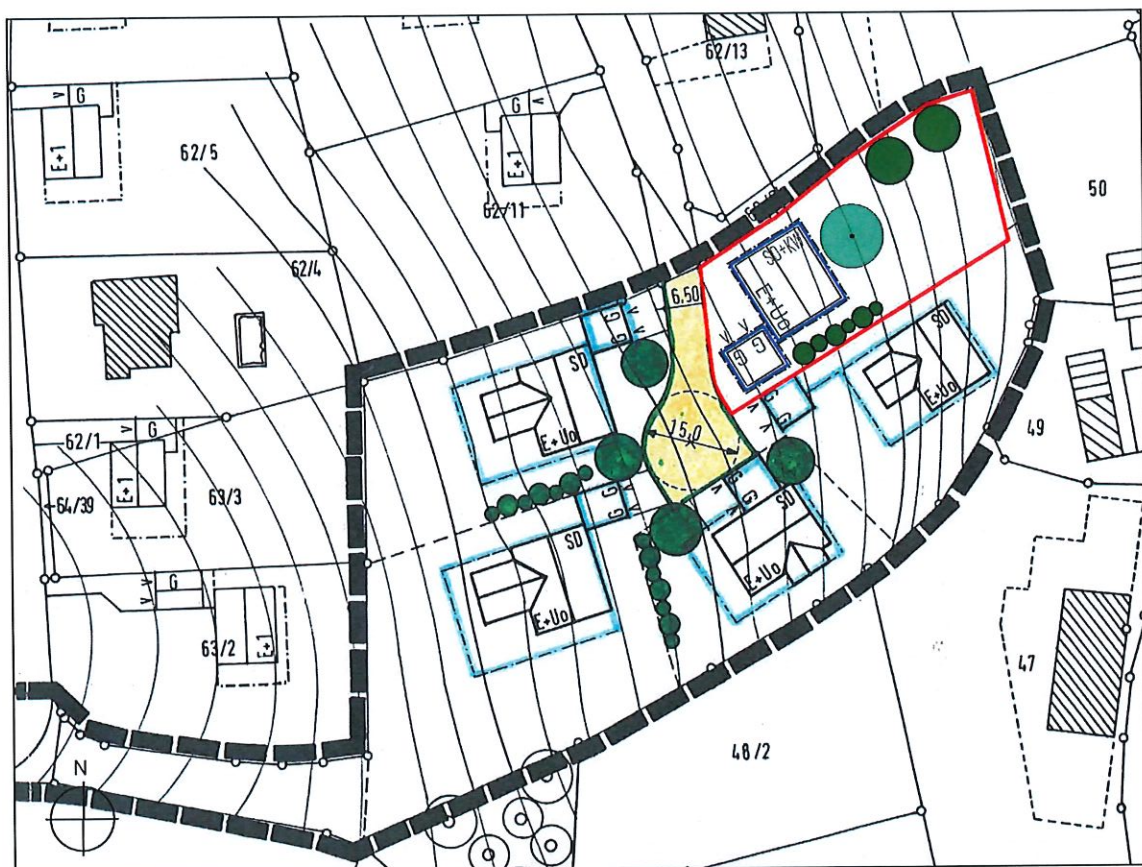


Abbildung 2: Deckblatt Nr. 31

Die vorhandenen textlichen Festsetzungen bleiben für den Änderungsbereich uneingeschränkt gültig. Es werden jedoch ausschließlich für den vorliegenden Änderungsbereich ergänzende textliche Festsetzungen definiert.

Hinweise für das Deckblatt Nr. 31:

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung – AwSV – zu beachten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

Flächenversiegelungen sollten trotzdem auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.

Vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor wildabfließendes Wasser, Starkregen und Sturzfluten

Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Altlasten und Schadenfälle

Über Altlasten und Schadenfälle liegen für den Änderungsbereich keine Erkenntnisse vor. Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird jedoch ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises durch die zukünftigen Bauherren empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Passau zu informieren.

Kabelhausanschlüsse

Für die Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

4. GRÜNORDNUNG, NATUR UND UMWELT

Die Grünordnung ist als zeichnerische und textliche Festsetzung Bestandteil des Deckblattes. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.





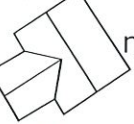


Der Änderungsbereich umfasst eine brachliegende Bauparzelle des Bebauungsplans „Siedlung-Schloss“ der Gemeinde Neuburg am Inn. Derzeit herrscht auf der Parzelle ein mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland vor. In Teilbereichen kommen Störzeiger (Brennnessel, Kratzbeere u.ä.) vor. Mittig kommt ein Walnussbaum vor, der mit dem Deckblatt als zu erhaltender Baum festgesetzt wird. Ein weiterer Baum wurde im Winter bereits im Vorgriff auf die geplante Baumaß-

nahme gefällt. Das Stammholz (Totholz) liegt noch im Bereich des Baumstandortes. Diese Totholzhaufen könnten als Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse dienen. Deshalb wird die Durchführung von Vergrümnungsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Totholzhaufen sollte bis zum August dieses Jahrs beseitigt werden. Zudem sollten sämtliche weiteren Haufen (Baumaterialien, Steinhaufen, Holz) mit Folie während der Baumaßnahme abgedeckt werden, um eine Besiedelung dieser Strukturen und somit ein mögliches Tötungsrisiko ausschließen zu können.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote und Erhalt des vorhandenen Baumes) wird eine ausreichende Durchgrünung der Parzelle sichergestellt. Alle weiteren Freiflächen werden als Rasen oder Wiese ausgebildet.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7) sollten hierdurch ausreichend berücksichtigt sein.

BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET "SCHLOSS-SIEDLUNG" M 1.1.000 - FASSUNG DB 13

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Änderungsbereich [Flur-Nr. 63/8] mittels Deckblatt Nr. 14, Abgrenzung gemäß der aktuellen Flurkarte
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  mögliche Bebauung
-  Anpflanzen von Bäumen
-  Anpflanzen von Gehölzen



Vorhabensträger Gemeinde Neuburg am Inn Raiffeisenstraße 6 94127 Neuburg am Inn	Planverfasser SEIDL & ORTNER ARCHITEKTUR*LANDSCHAFT*ORTSPLANUNG VORSTADT 25 94486 OSTERHOFEN ANDREAS ORTNER LANDSCHAFTSARCHITEKT TELEFON 09932.9099752 MAIL aortner@soplus.de	Bearb.	A.Ortner	18.10.2021
		Gez.	A.Ortner	18.10.2021
		Gepr.	K.Schiestl	18.10.2021
		Maßstab	1:1.000	Plan - Nr. 714-1
Objekt Bebauungsplan "Schloss-Siedlung" - Deckblatt Nr. 31	Planart Anlage 1 "Ausschnitt BBP Bestand"			

BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET "SCHLOSS-SIEDLUNG" M 1.1.000 - DECKBLATT NR. 31



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Änderungsbereich (Flur-Nr. 63/8) mittels Deckblatt Nr. 14, Abgrenzung gemäß der aktuellen Flurkarte



neue Baugrenze innerhalb des Änderungsbereiches



Baum zu erhalten



Anpflanzen von Bäumen

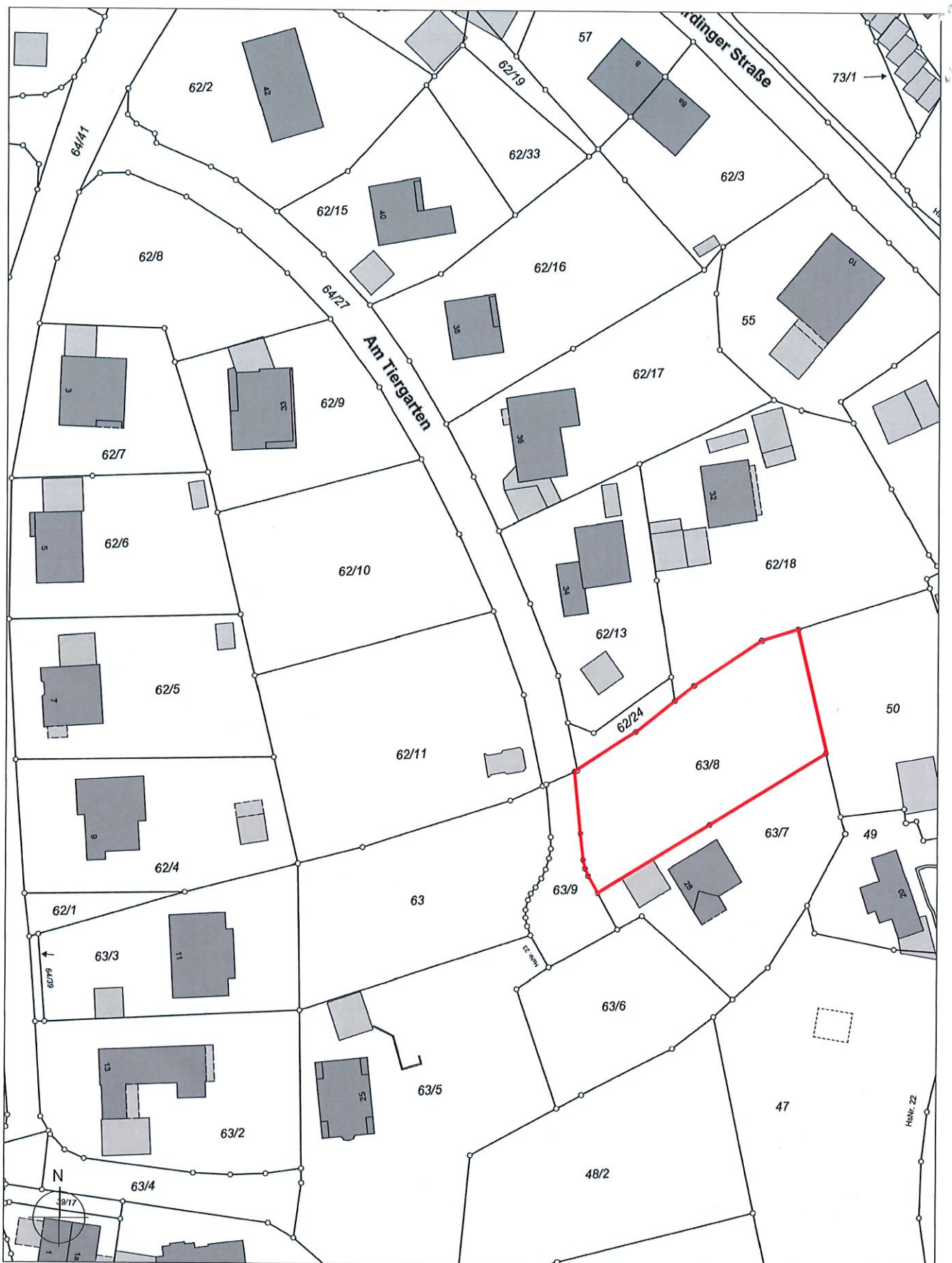


Anpflanzen von Gehölzen

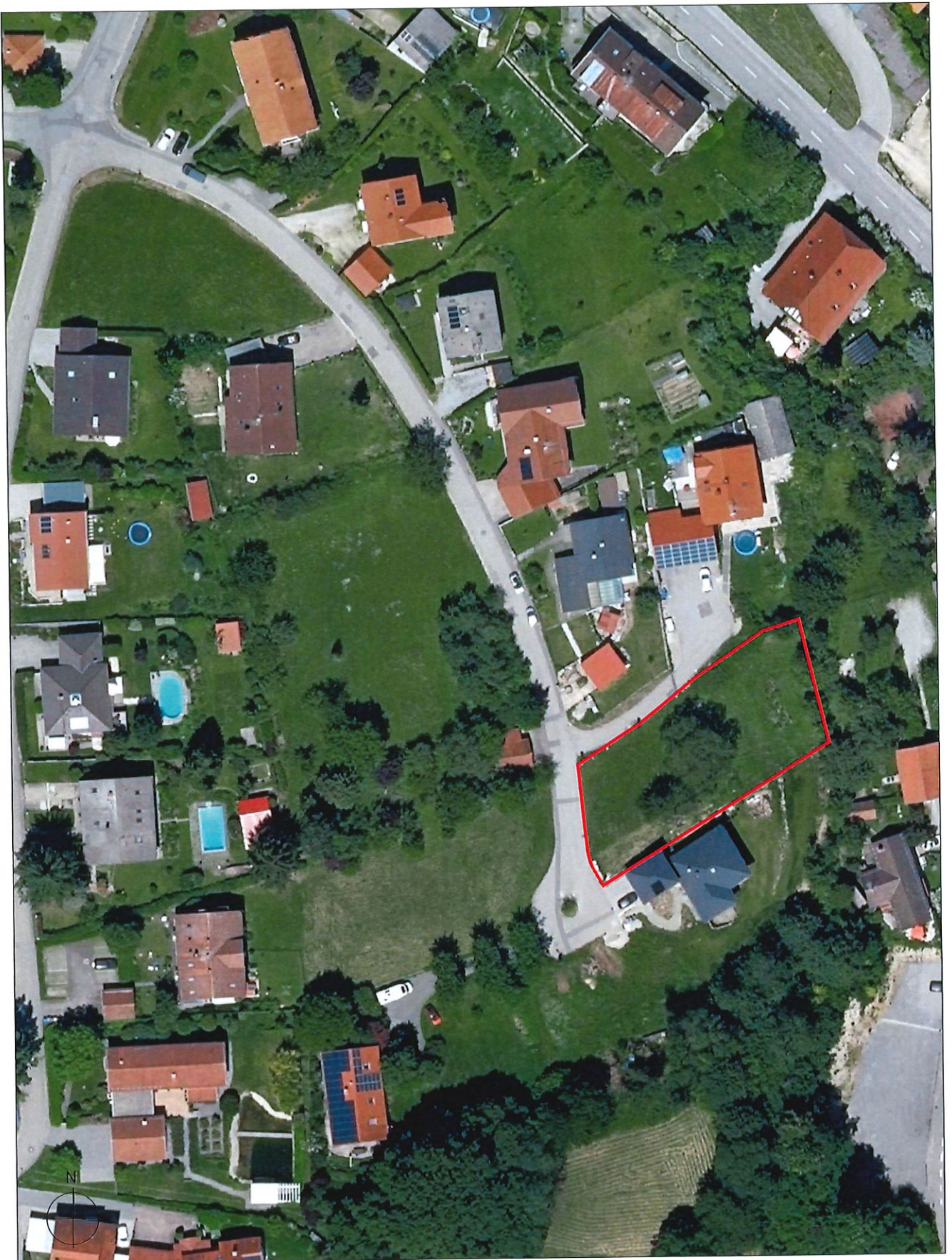
SD+KW Satteldach und Krüppelwalmdach



Vorhabensträger Gemeinde Neuburg am Inn Raiffeisenstraße 6 94127 Neuburg am Inn	Planverfasser SEIDL & ORTNER ARCHITEKTUR*LANDSCHAFT*ORTSPLANUNG VORSTADT 25 94486 OSTERHOFEN ANDREAS ORTNER LANDSCHAFTSARCHITEKT TELEFON 09932.9099752 MAIL aortner@soplus.de	Bearb.	A.Ortner	18.10.2021
		Gez.	A.Ortner	18.10.2021
		Gepr.	K.Schiestl	18.10.2021
		Maßstab	1:1.000	Plan - Nr. 714-2
Objekt Bebauungsplan "Schloss-Siedlung" - Deckblatt Nr. 31		Planart	Anlage 2 "Deckblatt Nr. 31"	



Vorhabensträger Gemeinde Neuburg am Inn Raiffeisenstraße 6 94127 Neuburg am Inn	Planverfasser SEIDL & ORTNER ARCHITEKTUR*LANDSCHAFT*ORTSPLANUNG VORSTADT 25 94486 OSTERHOFEN ANDREAS ORTNER LANDSCHAFTSARCHITEKT TELEFON 09932.9099752 MAIL aortner@soplus.de	Bearb.	A.Ortner	18.10.2021
		Gez.	A.Ortner	18.10.2021
		Gepr.	K.Schiestl	18.10.2021
Objekt Bebauungsplan "Schloss-Siedlung" - Deckblatt Nr. 31		Maßstab	1:1.000	Plan - Nr.
				714-3
		Planart	Anlage 3 "ALKIS-Ausschnitt"	



Vorhabensträger Gemeinde Neuburg am Inn Raiffeisenstraße 6 94127 Neuburg am Inn	Planverfasser SEIDL & ORTNER ARCHITEKTUR*LANDSCHAFT*ORTSPLANUNG VORSTADT 25 94486 OSTERHOFEN ANDREAS ORTNER LANDSCHAFTSARCHITEKT TELEFON 09932.9099752 MAIL aortner@soplus.de	Bearb.	A.Ortner	18.10.2021
		Gez.	A.Ortner	18.10.2021
		Gepr.	K.Schiestl	18.10.2021
		Maßstab	1:1.000	Plan - Nr. 714-4
Objekt Bebauungsplan "Schloss-Siedlung" - Deckblatt Nr. 31		Planart Anlage 4 "Luftbild-Ausschnitt"		

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.08.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans WA Schlosssiedlung mit Deckblatt 31 im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2021 hat in der Zeit vom 19.08.2021 bis 20.09.2021 stattgefunden.

3. Auslegung zur Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2021 hat in der Zeit vom 19.08.2021 bis 20.09.2021 stattgefunden.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.11.2021 die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.10.2021 als Satzung beschlossen.

Neuburg a.Inn, den 22.11.2021



1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Neuburg a.Inn, 22.11.2021



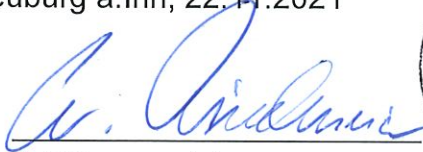
1. Bürgermeister



6. Bekanntmachung- Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.11.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und § 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neuburg a.Inn, 22.11.2021



1. Bürgermeister

