

Begründung und Erläuterung
zum
BEBAUUNGSPLAN der Innenentwicklung
(BauGB §13a)
10825B

SO Grundschule

der Gemeinde

NEUBURG AM INN

LKR Passau

Reg. Bezirk Niederbayern

Bearbeitung
Grünordnung

Aufgestellt:
Vilshofen, den 23.02.2026

Planstatt Senner GmbH

Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel: 07851 / 91990

info@planstatt-senner.de

Architekturbüro Ott
in Bürogemeinschaft
Tilman Johs. Ott Architekt BDA
Christine Ott Architektin
Bürg 1
94474 Vilshofen

Tel: 08541 / 96 11 1
Fax: 08541 / 96 11 22

info@architekturbuero-ott.com

INHALTSVERZEICHNIS

0. Verfahrensblatt
1. Ausschnitt aus dem Bayern Atlas, Luftbild, M*1:25000
2. Ausschnitt aus dem Bayern Atlas, Luftbild, M*1:5000
3. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Bestand (Deckblatt Nr. 36) M*1:5000
4. Deckblatt Nr. 59 SO Grundschule zum Flächennutzungsplan
M*1:5000
5. Anlass zur Aufstellung / Begründung und Erläuterung
6. Textliche Festsetzungen für SO Grundschule
7. Planliche Festsetzungen für SO Grundschule
8. Bebauungsplan SO Grundschule - Entwurf
9. Luftbild M*1:1000 mit Maßnahme und Abbruch
10. Grünordnungsplan Stand 03.02.2026 (Planstett Senner)
mit textlichen und planlichen Festsetzungen und Hinweisen
11. Anlagen zum Grünordnungsplan nachrichtlich zur Information
 - 11.1. Ergebnisprotokoll der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung
Vom 27.01.2026
 - 11.2. Begehungsprotokoll vom 19.12.2025
 - 11.3. Landratsamt Passau Bescheid vom 08.01.2025
Naturschutzrechtliche Ausnahme von gesetzlich geschützten
Biotopen

0. VERFAHRENSBLATT

BEBAUUNGSPLAN der Innenentwicklung (BauGB §13a)

SO Grundschule

Aufstellungsbeschluss	28.07.2025
Entwurf	23.02.2026
Auslegung § 3 Abs. 2	
Beteiligung Träger öB § 4 Abs. 2	
Abwägung	
Satzungsbeschluss	

Neuburg am Inn, den _____

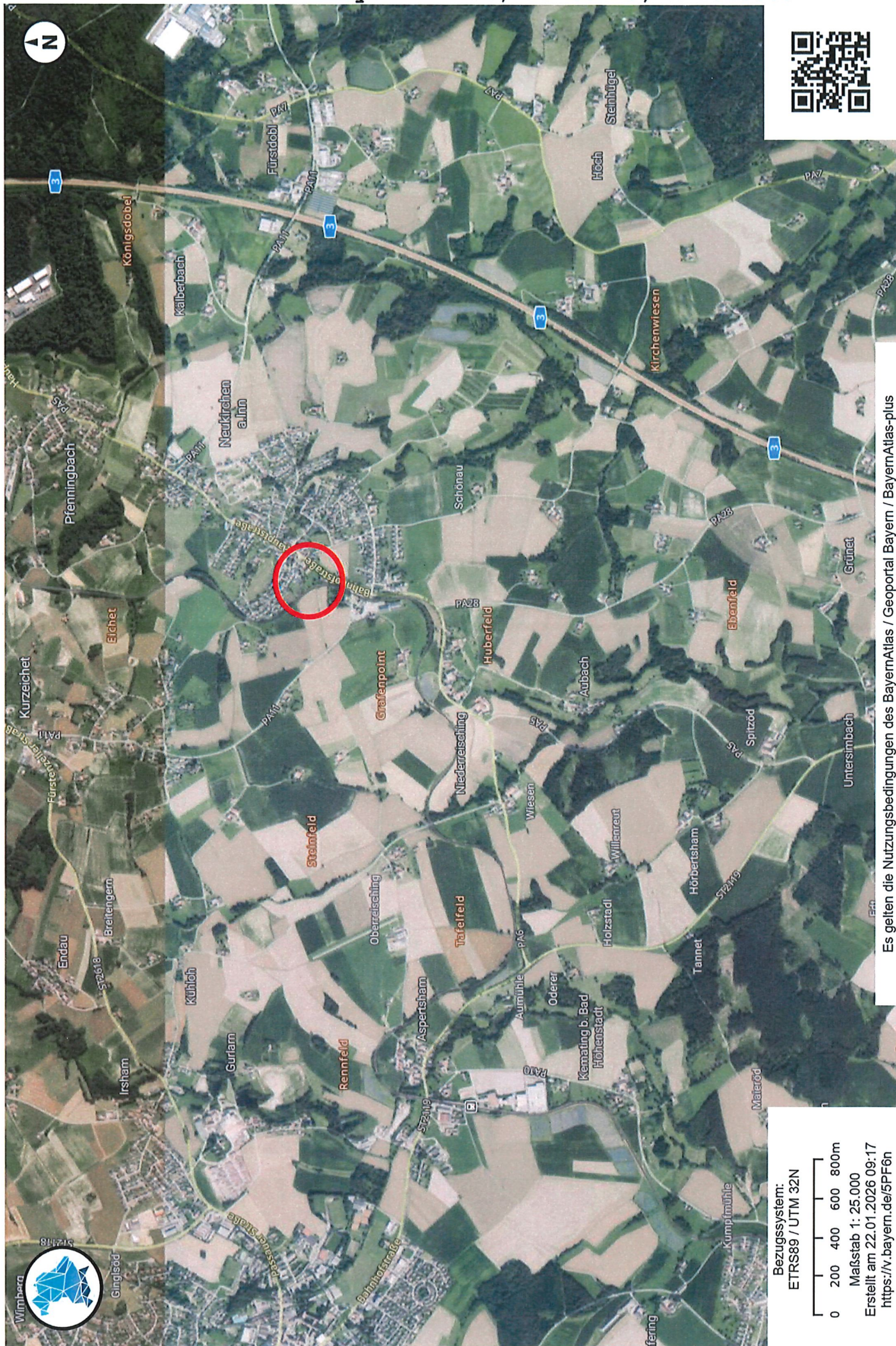
1. Bürgermeister
Wolfgang Lindmeier

ortsüblich bekannt gemacht am _____
durch Anschlag an der Amtstafel.
Abgenommen am _____

Neuburg am Inn, _____

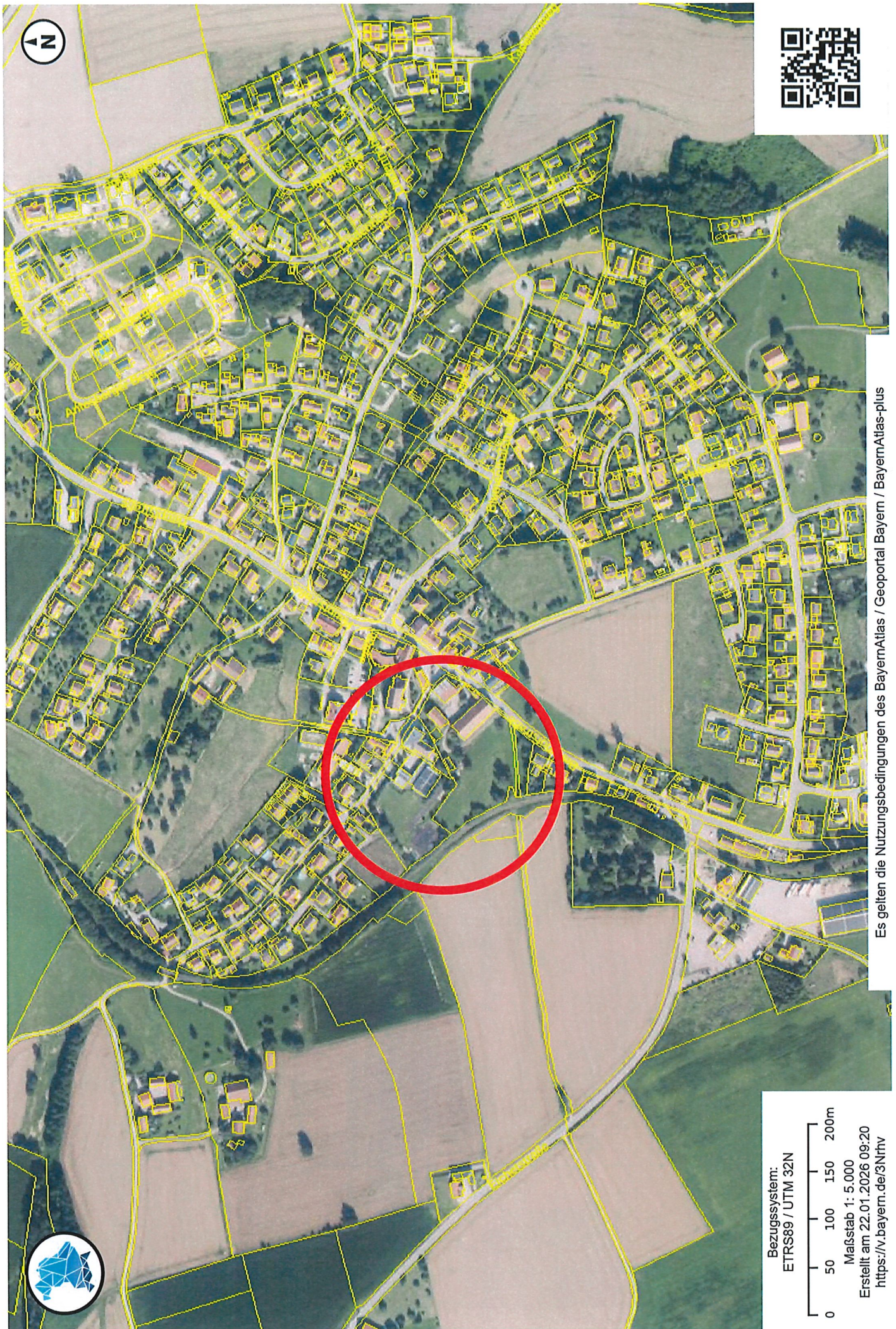
i.A.

1. Ausschnitt aus dem Bayern Atlas, Luftbild, M*1:25000

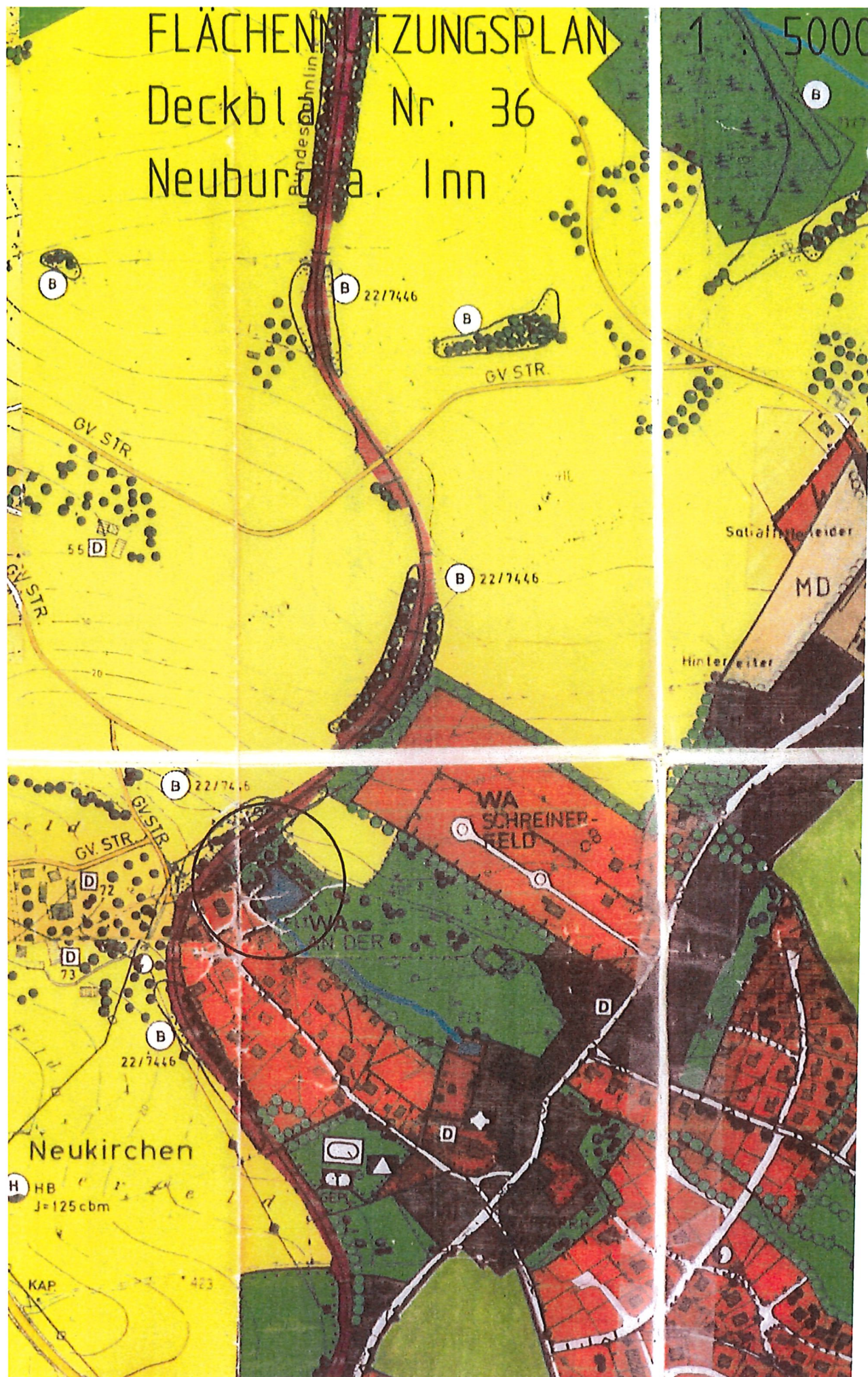


Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

2. Ausschnitt aus dem Bayern Atlas, Luftbild M*1:5000



3. Auszug aus dem Flächennutzungsplan - Bestand



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
Deckblatt Nr. 59
Neuburg a. Inn

Bundesgrenzlinie

GV STR.

B 2217446

B 2217446

GV STR.

GV STR.

55 D

70

Sattelmühleleider

MD

Hinterleider

WA SCHREINER-FELD

WA AN DER

D

Neukirchen

H HB
J=125cbm

KAP

423

SO

5. Anlass zur Aufstellung / Begründung und Erläuterung

Die Gemeinde Neuburg am Inn beabsichtigt als Ersatz für die bestehenden Grundschulen in Dommelstadl und Neukirchen am Inn eine neue Grundschule im Ortsbereich Neukirchen am Inn zu realisieren.

Im Ortskern, nahe der Kirche und in Nachbarschaft zum ehemaligen Gasthaus und Hofstelle Pell, ist eine kompakte Neuanlage vorgesehen, wobei die bisherige Grundschule abgerissen wird, die bestehende Turnhalle in der Neuanlage erhalten und mit integriert wird. Außerdem wird das bestehende Pfarrheim erhalten.

Der Entwurf der Schule steht in seinen Grundzügen fest und wurde durch einen Architektenwettbewerb ermittelt.

Im Osten des Geltungsbereichs liegt der Ortskern mit seiner Bebauung. Im Norden schließt ein Wohnbaugebiet an. Im Westen verläuft unmittelbar die Bahnlinie Passau - Neumarkt St. Veit. Im Süden liegt Wohnbebauung und die Bahnhofstraße, von der aus die neue Schulanlage im Wesentlichen erschlossen wird. Die bestehende Anbindung an die Schulstraße mit den bestehenden und ergänzenden Stellplätzen bleibt erhalten.

Grundlage ist der aufzustellende Bebauungsplan SO Grundschule sowie der separate Grünordnungsplan. (Gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren.)

Das Grundstück ist öffentlich erschlossen.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan SO Grundschule aufzustellen sowie den Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuburg am Inn mit Deckblatt Nr. 59 zu berichtigen.

6. Textliche Festsetzungen für SO Grundschule

1. Art der baulichen Nutzung

SO: Schule und öffentliche Gebäude (gem. §11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ	0,8	Grundflächenzahl (gem. § 17 Abs. 1 BauNVO)
GFZ	1,2	Grundflächenzahl (gem. § 17 Abs. 1 BauNVO)

3. Abstandflächen gesamter Geltungsbereich

Die Abstandsflächen im Geltungsbereich gelten als eingehalten.

4. Dachformen

Pulldach, versetztes Pulldach, Satteldach, Flachdach, Sheddach

5. Zahl der Vollgeschosse

II

6. Wandhöhe Neubau Grundschule

Maximal 11 m am Firstpunkt Sheddächer, bezogen auf festgelegtes Gelände
EG Eingangshalle 407,00 üNN = +/- 0,00

7. Grünanteil im Baufenster

Ein Grünanteil im Baufenster ist mit mindestens 11% der bebauten und befestigten Flächen zu realisieren.

7. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

GEMÄSS DER HINWEISE FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE (PLANZEICHENRICHTLINIEN),
SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG)

• ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Sondergebiet Schule / öffentliche Gebäude

• MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

SO	Sondergebiet Schule / öffentliche Gebäude
II	Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze)
WH 11 m ab OKFFB	Wandhöhe Traufe max. ab OKFFB (+407,00)
GRZ 0,8	Grundflächenzahl (Höchstgrenze)
GFZ 1,2	Geschoßflächenzahl (Höchstgrenze)
BMZ 10	Baumassenzahl (Höchstgrenze)
abw.	abweichende Bauweise, Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m sind zulässig Seitliche Grenzabstände der Gebäude untereinander müssen eingehalten werden.

• BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

	Geltungsbereich
	Baugrenze
	Grundstücksgrenze
	Grundstücksgrenze geplant

• VERKEHRSFLÄCHEN

	Öffentliche Verkehrsfläche
	Private Verkehrsfläche
	Einfahrt
	Stellplätze
	Gehweg
	Sichtdreieck

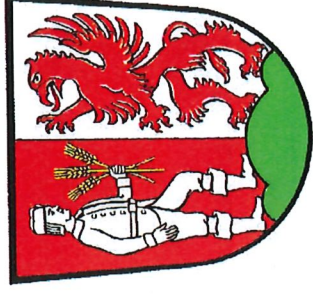
• GRÜNFLÄCHEN

Siehe Grünordnungsplan

• HINWEISE

	Flurgrenze mit Flurstücknummer
	Mögliches geplantes Gebäude
	Bestehende Gebäude mit Hausnummer
	Dachform, Vollgeschoße
	Abbruch Gebäude
	Höhenlinien 1,0 m
	Höhenlinien 0,5 m
	Höhenkote Boden, EG Eingangshalle = +/- 0,00

GEMEINDE NEUBURG AM INN 8. BEBAUUNGSPLAN SO GRUNDSCHULE NEUBURG AM INN



FLÄCHE DES GELTUNGSBEREICHES ca. 16.300 m²

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	VOM 28.07.2025
ENTWURF	VOM 23.02.2026
AUSLEGUNGSBESCHLUSS	VOM _____
SATZUNGSBESCHLUSS	VOM _____

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO OTT
IN BÜROGEMEINSCHAFT

TILMAN J. OTT, ARCHITEKT BDA
CHRISTINE OTT, ARCHITEKTIN

BÜRG 1
94474 VILSHOFEN

Fon: +49(0)8541/96111
Fax: +49(0)8541/961122
www.architekturbuero-ott.com
info@architekturbuero-ott.com
cad@architekturbuero-ott.com

GRÜNDUNG:

SIEHE GRÜNDUNGSPLAN
PLANSTATT SENNER GmbH

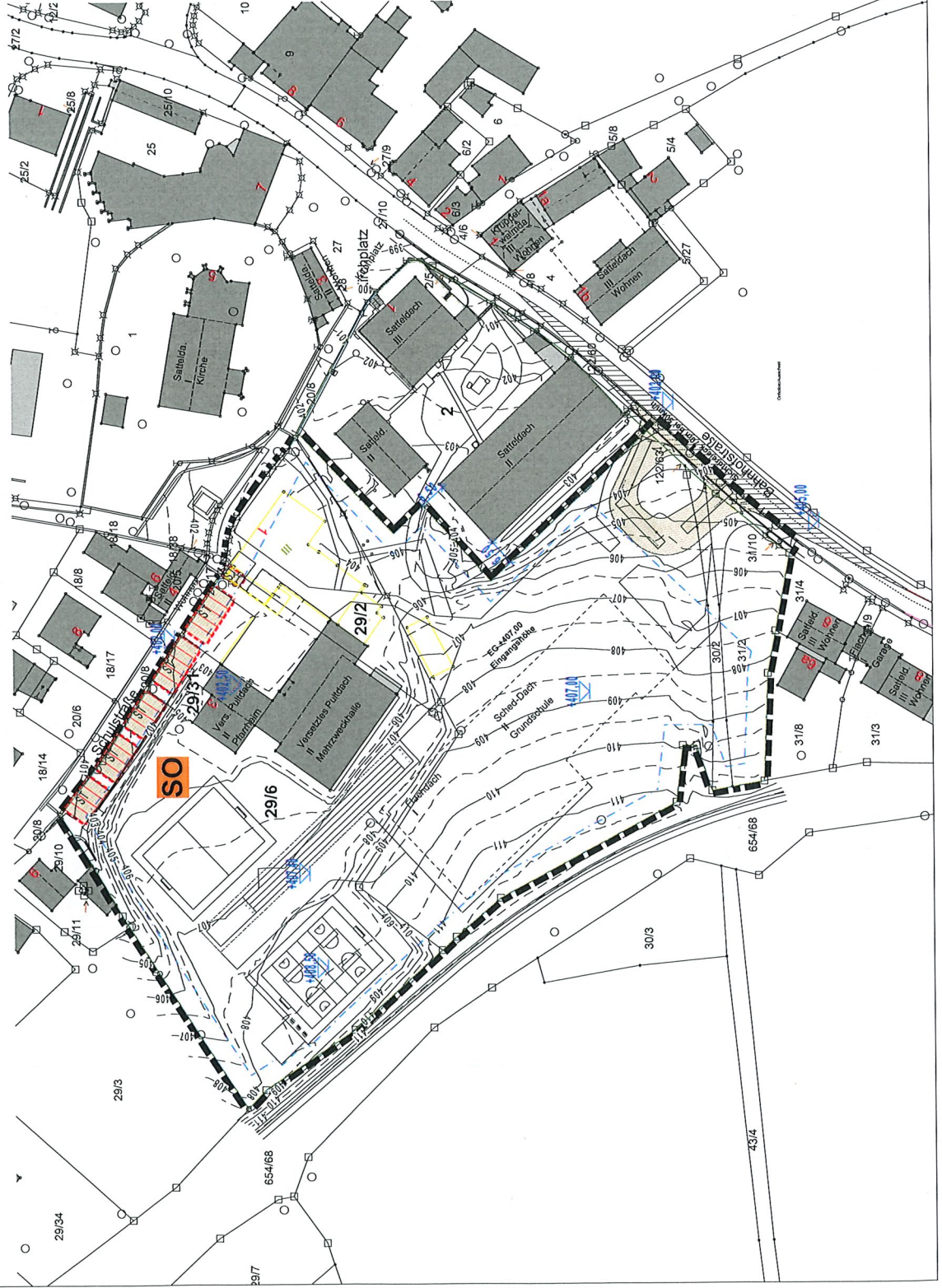


ABBILDUNG DER DIGITALEN FLURKARTE IM UTM32 KOORDINATENSYSTEM

BEBAUUNGSPLAN M*1:1000

23.02.2026 GEZ: sas
108_25 B BEBAUUNGSPLAN SO GRUNDSCHULE NEUBURGEN AM INN.ph

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	VOM	28.07.2025
2. ENTWURF	VOM	23.02.2026
3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS	VOM	
4. SATZUNGSBESCHLUSS	VOM	

ARCHITEKTURBÜRO OTT
IN BÜROGEMEINSCHAFT

BÜRG 1
94474 VILSHOFEN

Fon: +49(0)8541/96111
Fax: +49(0)8541/961122
www.architekturbuero-ott.com
info@architekturbuero-ott.com
cad@architekturbuero-ott.com

PLANSTATT SENNER GmbH

Tel: 089 / 411 792 -93

ABBILDUNG DER DIGITALEN FLURKARTE IM UTM32 KOORDINATENSYSTEM

LUFTBILD

108_25 B BEBAUUNGSPLAN SO GRUNDSCHULE NEUKIRCHEN AM INN.p1n