

Deckblatt Nr. 4

zum Bebauungsplan „Friebersdorf“

Gemeinde Neukirchen vorm Wald, Landkreis Passau

Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Neukirchen v.W. hat in der Sitzung am 06.04.2006 beschlossen, den Bebauungsplan „Friebersdorf“ zu ändern. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 10.04.06....

Bürgerbeteiligung und Fachstellenanhörung

Den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 11.04.06 bis 15.05.06.... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
oder

Die Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 Nr. 2. und 3. BauGB durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. i.d. Fassung vom wurde mit Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

Die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 04 i.d. Fassung vom 04.04.06... wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 01.06.06 gem. §§ 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neukirchen vorm Wald, den 09. Juni 2006.....




Riedl, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss und die Auslegung wurden gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 09.06.06... ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 04 mit Begründung wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 04 ist damit rechtsverbindlich. Auf die Folgen des § 42 ff sowie der §§ 214 u. 215 BauGB ist hier hingewiesen worden.

Neukirchen vorm Wald, den 09. Juni 2006.....




Riedl, 1. Bürgermeister

zu Deckblatt Nr. 4
Bebauungsplan „Friebersdorf“

1. Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes:

Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Friebersdorf“ ist fertig erstellt und rechtskräftig.

Die Eheleute Robl beabsichtigen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 4807/35 Gemarkung Neukirchen vorm Wald, Föhrenstraße 7 ein Wohnhaus mit Garage zu errichten. Daher soll nun das Gesamtgrundstück (Grösse ca. 1240m²) geteilt werden. Die derzeit vorgeschriebenen Baugrenzen sind für eine Bebauung des Grundstücks nicht ausreichend. Die Baugrenzen werden deshalb durch das Deckblatt geändert und erweitert. Die Bauherrn Robl, Wohnhaft in Friedberg beantragen daher die Änderung des Bebauungsplanes.

2. Textliche Festsetzungen

Diese textlichen Festsetzungen gelten nur für das Grundstück Fl.Nr.4807/35 Gemarkung Neukirchen vorm Wald.

Mindestgröße der Baugrundstücke: 500m²

Baugrenzen Die Baugrenzen ändern sich gem. planerischen Festsetzungen.
Der Garagenstandort liegt im Osten an Fl.-Nr. 4872/1.

Gestaltung der baulichen Anlage:

Zulässig Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

Firstrichtung: gem. Planzeichen

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 20° - 30°

Kniestock: zulässig bis max. 1,325m Oberkante Fusspfette

Sonst gelten für das Deckblatt Nr. 04 die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Friebersdorf“

2. Eingriffsregelung in die Bauleitplanung

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ verwendet. Die Belange des Naturschutzes werden bei dieser Eingriffsregelung mit dem vereinfachten Vorgehensverfahren bzw. sind die Voraussetzungen für das Vereinfachte Verfahren gegeben.

0. Planungsvoraussetzungen:

Durch diese Baumaßnahme wird nicht in die Ortseingrünungsflächen eingegriffen. Das Baugrundstück liegt im Zentrum des bestehenden Baugebietes. Bei dem Baugrundstück handelt es sich um keine schützenswerte Fläche im Sinne des Naturschutzes. (siehe Deckblatt).

Die Bepflanzung des Grundstücks erfolgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplan-Deckblattes.

1. Vorhabenstyp

Es handelt sich um ein Bauvorhaben in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der GRZ (Grundflächenzahl)

Grundstücksgröße Fl.Nr. 4807/35 530 qm

Geteiltes Grundstück

Bebaubare Fläche:

Wohnhaus mit Garage 131,70 qm

Zu versiegelnde Fläche
(Garagenzufahrt) 35,00 qm

Mögliche Gesamtfläche: 166,70 qm

GRZ neu: 166,70/530 = 0,31 <0,4

Die zu versiegelnde Fläche wird weniger als 40 % des Grundstücks betragen (max. 35 %).

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet/Änderungsbereich liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

2.2 Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine schutzwürdigen Gehölze. Das Baugrundstück wird durch Pflanzen von Sträuchern und Bäumen aufgewertet.

-Seite 4-
zu Deckblatt Nr. 4
Bebauungsplan „Friebersdorf“

3. Schutzgut Boden

Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bleibt durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z.B. Pflaster bei Garagenzufahrt) erhalten. Der Geländeverlauf des Bodens wird nicht bzw. nur sehr geringfügig verändert.

4. Schutzgut Wasser

Es liegt ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor. Der Baukörper wird nicht in das Grundwasser eindringen.

Quellen usw. sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge (Pflaster).

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung im Änderungsbereich des Baugebiets bleiben Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete unberührt. Das Bauvorhaben liegt tiefer als der umliegende bereits bebaute Bereich.

6. Schutzgut Landschaftsbild

Der Änderungsbereich/Baugrundstück liegt im Zentrum eines bestehenden Baugebietes (Baulücke) und fügt sich durch seine Bauweise in die vorhandene Umgebung ein. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Eingrünung des Standortes erfolgt mit einheimischen Gehölzen.

Da sämtliche Punkte dieses Fragenkatalogs positiv bewertet werden konnten, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

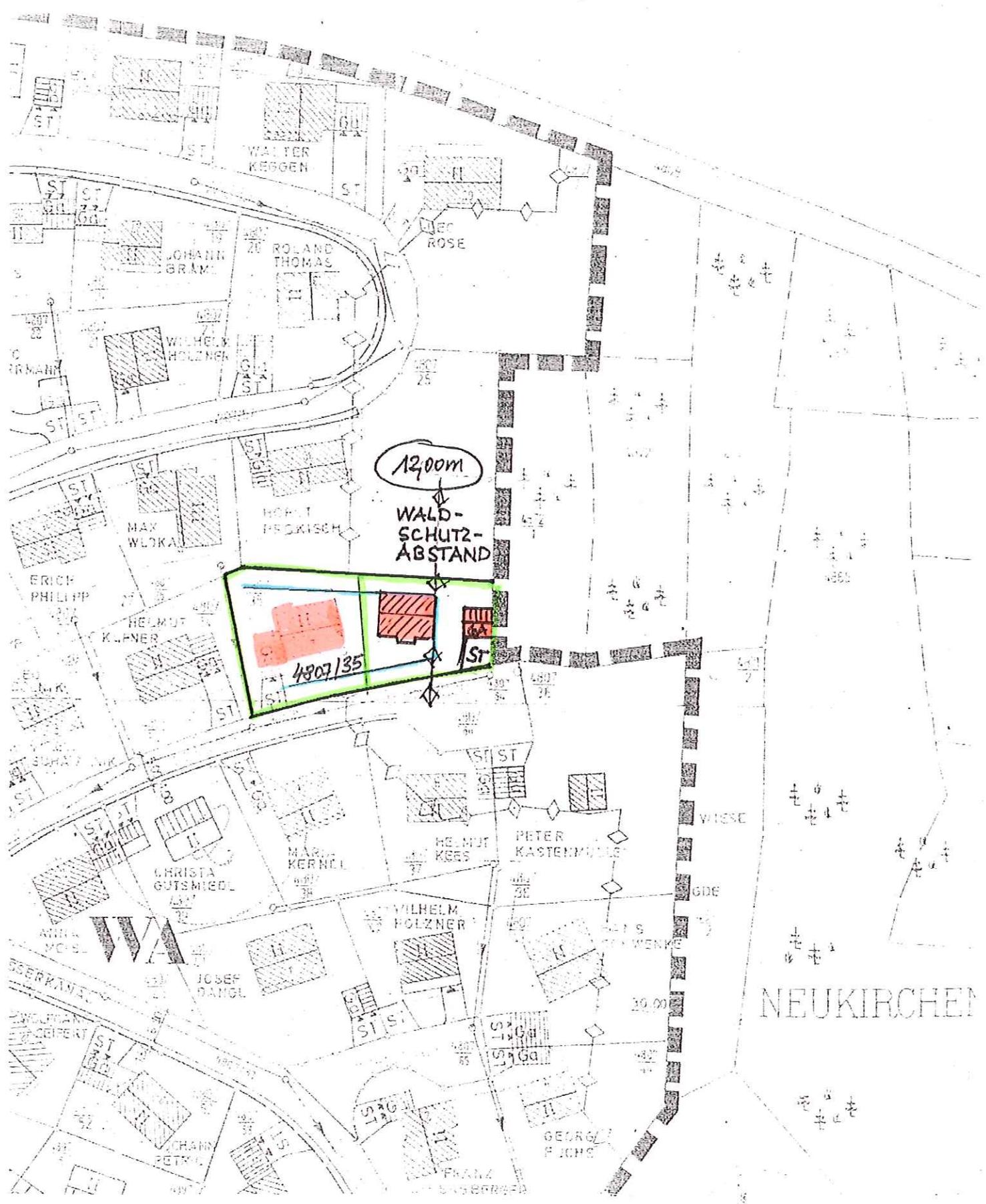
Planung: Markus Krenn
Trasham 30
94 161 Ruderting

Trasham, den 04.04.2006

Zeichnerische Darstellung M 1:1000

LEGENDE:

Baugrenze



1200m
WALD-SCHUTZ-ABSTAND

4807/35

NEUKIRCHEN