

DECKBLATT NR. 1 ZUM

BEBAUUNGSPLAN

MI FRIEBERSDORF ( WA )

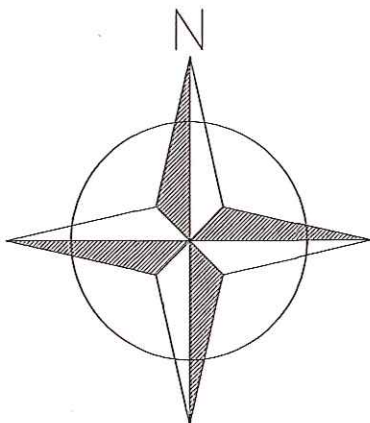
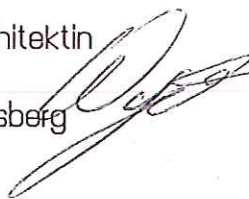
M 1/1000

Gemeinde: Neukirchen vorm Wald

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Planfertiger: UTA WAGNER  
Dipl. Ing. (FH) Architektin  
Spitzendorf 4a  
94104 Witzmannsberg



M = 1 : 1000

Witzmannsberg, 21-01-2014

VERFAHRENSABLAUF

*Endausfertigung*

# Textliche Festsetzungen für das Baugebiet " Ml Friebersdorf ( WA ) "

## 1. Art der baulichen Nutzung

### 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Es sind alle Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2, BauNVO zulässig,  
und Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3, Ziffer 2 und 3 BauNVO

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

2.1.1 WA Parzelle 1 bis einschl. 12 0,3

2.1.2 WA Parzelle 13 0,4

### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

2.2.1 WA Parzelle 1 bis einschl. 12 0,6

2.2.2 WA Parzelle 13 0,8

Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die  
Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO Art.6  
ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben,  
so gilt das geringere Maß der Festsetzung.

### 2.3 Höhe der baulichen Nutzung

Die Höchstgrenzen der Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:  
jeweils gemessen ab OK-Urgelände.

Die Wandhöhe der Gebäude bei geneigten Dächern wird gemessen an  
der Außenwand von OK Urgelände bis OK Dachhaut.

#### 2.3.1 Hauptgebäude

2.3.1.1 WA Parzelle 1 bis einschl. 12 7,50 m

2.3.1.2 WA Parzelle 13 8,50 m

#### 2.3.2 Garagen und Nebengebäude

2.3.2.1 WA Parzelle 1 bis einschl. 13 3,50 m

2.3.2.2 Bei Grenzbebauungen ist generell nur eine mittlere Wandhöhe  
von 3,00 m zulässig, gemessen ab OK Urgelände  
Garagen sind bei gegenseitigem Grenzsanbau gestaltungs-,  
profil- und höhengleich auszuführen.

### 2.3.2.3 Aufschüttungen

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass keine Böschungen oder Bermen entstehen.

In den Eingabeplänen ist das geplante und das bestehende Gelände darzustellen.

### 2.4 Zahl der Wohneinheiten

Grundstücksgrößen bis 1000 qm – zulässig max. 3 Wohneinheiten

Grundstücksgrößen größer 1000 qm – zulässig max. 8 Wohneinheiten

### 2.5 Untergeordnete Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO:

2.5.1 Eingeschossige Gebäude für Abfallbehälter, Fahrräder

2.5.2 Eingeschossige Gebäude für Gartengeräte

2.5.3 Zulässige Gesamtgrundfläche für untergeordnete Nebenanlagen max. 12 qm

## 3. Bauweise

3.1 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1 Siehe Eintragungen im Plan

3.2.2 Ausnahmen zu den Baugrenzen

Als Ausnahmen können die festgesetzten Baugrenzen, ausgenommen die Baugrenze entlang der Gemeindestraße (ehem. B85), überschritten werden mit:

a) untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen und Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,50 m.

b) überdachten Stellplätzen, offenen Carports entlang der Planstraße und der geplanten Gehwege bis max. 9 m Länge und 40 qm Grundfläche entlang der Grundstücksgrenze.

Die maximal zulässige Grundfläche für Grenzbebauungen (Carports, Garagen, überdachte Stellplätze) beträgt 80 qm.

c) Nebenanlagen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO



## 4. Gestaltung der baulichen Anlage

### 4.1 Äußere Gestaltung

#### 4.1.1 Dachform

Zulässig sind: Satteldächer  
Walmdächer  
Zeltdächer  
Pultdächer

Flachdächer bei Garagen und Nebengebäuden  
und bei Hauptgebäuden als begehbare Terrassen bis max.  
40 % Grundfläche des Hauptdaches

First Bei Dachformen mit First muss dieser parallel zur Längsrichtung  
des Gebäudes laufen.

Dachgauben zulässig, jedoch erst ab einer Dachneigung von mind.  
28 Grad beim Hauptdach, max. 2 Stück pro Dachfläche, Abstand  
untereinander und vom Ortgang mind. 2,50 m, Ansichtsfläche  
einer Gaube max. 1,75qm.

#### 4.1.2 Dachneigung

Satteldächer	18° bis 28°
Walmdächer	18° bis 28°
Zeltdächer	15° bis 20°
Pultdächer	3° bis 21°

#### 4.1.3 Dachdeckung

Zulässig sind Ziegel, Betondachsteine und Blecheindeckungen nicht reflektierend,  
in den Farbtönen rot-braun, grau und anthrazit.  
Blecheindeckungen aus Kupfer und Zink sind nur zulässig als beschichtetes Blech.

### 4.2 Garagen / Carports

Die Lage der Garagen und Carports sind innerhalb  
der Baugrenzen frei wählbar

## 5. Grünordnung "Ml Friebersdorf ( WA )"'

### 5.1 Stellplätze/Zufahrten und Hauszugänge

Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sind versickerungs-  
fähig auszubilden. Zulässig sind Rosenfugenpflaster, Rasengittersteine,  
Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Kiesbelag mit  
entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau.

### 5.2 Anbaubeschränkung Begrünung

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden  
Abstandsvorschriften von Energieversorgern, Straßenbauamt,  
Nachbarrecht usw. zu beachten.

Bei Holzgewächsen mit einer Wuchshöhe von  $\geq 2$ m, ist zu landwirtschaftlichen  
Grundstücken ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.

### 5.3 Oberflächenwasser

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

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf priv. Baugrundstücken
- Ableitung des Niederschlagswasser in offenen Rinnen u. Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers

Die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers ist entsprechend dem "Antrag nach § 57 WHG zum Einleiten von gesammeltem Oberflächenwasser in den Pillinger Bach" auszuführen.

### 5.4. Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen werden auf dem Grundstück Gemarkung Thurmannsbang, Blatt 1181, Flurstück 3085 Sandfeld, entsprechend Anlage 1, ausgewiesen und gestaltet.

Das Plangebiet umfasst ca. 1,0 Hektar ohne die Fläche der Tittlinger Straße. Daraus errechnet sich eine Ausgleichsfläche von 0,36 Hektar. Das Grundstück Fl.-Nr. 3085 Sandfeld, Gemarkung Thurmannsbang hat eine Größe von 4.508 qm. Das bisher intensiv genutzte Grünland ( Frischwiese ) wird in extensives Grünland umgewandelt

### 5.5 Pflanzgebot

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind gärtnerisch zu gestalten.

Auf den Grundstücken bis 1000 qm ist je ein Baum, auf den Grundstücken größer 1000 qm sind je zwei Bäume, gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

### 5.6 Pflanzenliste

Zulässig sind folgende Baumarten (gilt auch für öffentliche Grünflächen und Verkehrsbegleitgrün).

- |   |              |
|---|--------------|
| a) <i>Acer campestre</i>                | Feldohorn    |
| b) <i>Acer pseudoplatanus</i>           | Bergahorn    |
| c) <i>Betula pendula</i>                | Sandbirke    |
| d) <i>Carpinus betulus</i>              | Hainbuche    |
| e) <i>Fagus sylvatica</i>               | Rotbuche     |
| f) <i>Fraxinus excelsior</i>            | Esche        |
| g) <i>Quercus robur</i>                 | Stieleiche   |
| h) <i>Sorbus aucuparia</i>              | Eberesche    |
| i) <i>Prunus avium</i>                  | Vogelkirsche |
| j) alle Arten von heimischen Obstbäumen |              |



Folgende Sträucher sind für öffentliche und private Grünflächen zulässig:

k) Cornus sanguinea	Hartriegel
l) Viburnum opulus	Schneeball
m) Corylus avellana	Haselhu
n) Crataegus monogyna	Wedorn
o) Ligustrum vulgare	Liguster
p) Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
q) Prunus spinosa	Schlehe
r) Rhamnus frangula	Faulbaum
s) Rosa canina	Hundsrose
t) Fagus sylvatica	Rotbuche
u) Sorbus aucuparia	Eberesche
v) Carpinus betulus	Hainbuche
w) Obstgehölze	

## 6. Sonstige Festsetzungen

### 6.1 Sichtdreieck

Sichtdreiecke sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften von Anlagen aller Art freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberfläche der Straße ragen.

An den einmündenden Straßen sind Sichtfelder freizuhalten:

85 m beiderseits in Richtung OD Neukirchen v.W./Tittling  
im Zuge der ehem. Bundesstraße

10 m beiderseits in Richtung OD Neukirchen v.W./Tittling  
im Zuge der Gemeindestraße

### 6.2 Anbaubeschrankungen zur Gemeindestraße

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Gemeindestraße (ehem. B 85) sind folgende Abstände einzuhalten:

mind. 10 m - alle baulichen Anlagen wie Hochbauten,  
Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.  
stabile Einzäunungen  
Lagerplätze, Baustelleneinrichtungen  
Bäume

mind. 5 m - einfache Einzäunungen (z.B. Maschendrahtzaun mit  
Pfostendurchmesser kleiner 40 mm

mind. 6 m - Sträucher mit einem Stammdurchmesser  
kleiner 10 cm

#### 6.2.1 Anbaubeschrankungen zu öffentlichen Verkehrsflächen

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand von öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Abstände einzuhalten:

mind. 80 cm - alle Einfriedungen

### 6.3 Stellplätze

Stellplätze vor Garagen und Carports

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche - Planstrasse  
muss ein Abstand von mind. 5 m freigehalten werden.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche – Wendeplatte  
muss ein Abstand von mind. 3 m freigehalten werden.  
Zwischen Carports und öffentlicher Verkehrsfläche  
muss ein Abstand von mind. 3 m freigehalten werden.

## 6.4 Schallschutz

- 6.4.1 Wohngebäude auf den Parzellen 1,2,3,4,5 und 13 sind mit einer Raumlüftungsanlage auszustatten, vor allem alle schutzbedürftigen Nutzungen des jeweiligen Gebäudes.
- 6.4.2 Bei den Wohngebäuden auf den Parzellen 1,2,3,4,5 und 13 ist für die Dachhaut und für die Fensterelemente in Kinderzimmern, Wohn- und Schlafräumen ein erhöhter Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 vorzusehen.  
Die Fenster und deren Zusatzeinrichtungen sind gemäß VDI 2719 zu bemessen.
- 6.4.3 Im jeweiligen Bauantrag sind diese Anforderungen explizit zu beantragen und darzustellen.

## 7. Hinweise

Die allgemein gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft sind einzuhalten.  
Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- u. Verkehrswesen, ist zu beachten.

### ABFALLWIRTSCHAFT

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen zur Benutzung durch moderne Müllfahrzeuge sind zu beachten.  
Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des ZAW sind zu beachten.  
Flächen für Abfallbehälter des 3-Tonnen-Systems sind vorzusehen.

### DULDUNGSPFLICHT

Die durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

### ENERGIEVERSORGUNG

Bei Aufgrabungen beträgt der Schutzzonenbereich für Kabel je Ø,5m rechts und links der Trassenachse.  
Bei Arbeiten bis 1m beiderseits der Trasse ist der genaue Verlauf der Versorgungsanlage durch das Graben von Suchschlitzen festzustellen.

### SCHALLSCHUTZ

Die unter Punkt 6.4 beschriebenen Maßnahmen dienen nur der Reduzierung des Innenpegels auf das zulässige Maß.  
Maßnahmen für den Außenwohnbereich sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern in Eigenverantwortung zu gestalten.








# FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

## Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Verkehrsflächen

 Erschließungsstraße

 Gehweg öffentlich

## Baugrenzen, Mass der baulichen Nutzung

 Baugrenze

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

## Grünflächen, Begrünung

 Straßenbegleitgrün


 private Grünflächen

 Kleine Bäume, Sträucher und Stauden

 Zu pflanzende Bäume nach Pflanzliste

 Kleine Hecke als Begrenzung

## Sonstige Festsetzungen

 Sichtdreieck von jeder Bebauung und Bepflanzung bis Ø,80m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.


 Maßangabe

 Zufahrtsbereich

## Hinweise

 Bestehende Gebäude

 Parzellennummer und Circa-Größe

 vorgeschlagene Grundstücksgrenze (variabel)

 bestehende Grundstücksgrenzen

 20 KV Freileitung  
Schutzstreifen mit Maßangabe

 Mittelspannungskabel 20 KV

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.04.2007 die Änderung des Bebauungsplanes "MI Friebersdorf (WA) mit Deckblatt Nr. 1" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 BauGB am 19.04.2007 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß §3Abs.1 BauGB über die Planung durch Auslegung im Rathaus vom 31.05.2007 bis 02.07.2007 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.05.2007 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig vom 31.05.2007 bis 28.06.2007 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß §4Abs.1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2Abs.4 gebeten. Der Gemeinderat hat am 12.07.2007 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

## 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß §3Abs.2 BauGB vom 29.11.2013 bis 30.12.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.11.2013 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß §4Abs.2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

## 4. ABWÄGUNGS- UND ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 21.01.2014 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt und die Änderung des Satzungsentwurfes beschlossen.

## 5. ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 21.01.2014 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt. Der geänderte Bebauungsplan "MI Friebersdorf (WA) wurde als Satzung beschlossen.

## 6. GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Passau hat den geänderten Bebauungsplan "MI Friebersdorf (WA)" mit Bescheid vom 02.05.2014, AZ.:61.0.01/BP genehmigt.



## 7. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss wurde am 12.06.2014 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Bebauungsplan "MI Friebersdorf (WA)" tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Neukirchen v.Wald, den 12.06.2014



  
Bürgermeister-