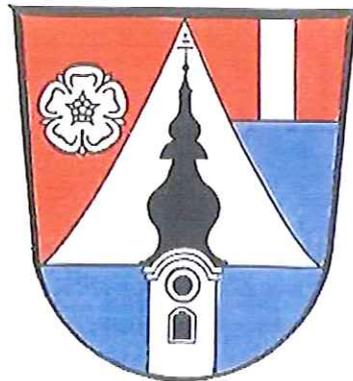


Gemeinde Neukirchen vorm Wald



Bebauungsplan „Riedl-Siedlung“ Änderung durch Deckblatt Nr. 08

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Anlass	2
B. Änderung	2
C. Begründung	6
D. Verfahrensvermerke	7

A. Anlass

Der Bebauungsplan „Riedl-Siedlung“ ist 15.01.1985 rechtskräftig. Die Änderung wurde von mehreren Eigentümern beantragt. Der Gemeinderat von Neukirchen vorm Wald hat in seiner Sitzung vom 19.02.2015 die Änderung des Bebauungsplanes „Riedl-Siedlung“ mittels **Deckblatt Nr. 08** beschlossen.

B. Änderung

Textliche Festsetzungen

Die folgenden textlichen Festsetzungen sind für den gesamten Bebauungsplan gültig.

- 1.1 Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO § 4, Abs. 1, 2, 3, Ziff. 1-5
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung:
gem. BauNVO § 17,

Zul. Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
3	0,4	0,7

- 1.3 Bauweise: offen
- 1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke: 700 m
- 1.5 Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich
- 1.6 Gestaltung der Baulichen Anlagen

	Bisher	Neu
1.61 zu 2.62	<p>Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:</p> <p>Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe – Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß.</p> <p>Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände – Erdgeschoß und 1. Obergeschoß bzw. Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß.</p> <p>Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße im Schnitt darzustellen ist.</p>	<p>Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:</p> <p>Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe – Hangbauweise mit Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und Untergeschoß.</p> <p>Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände – Erdgeschoß und 2 Obergeschoße bzw. Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und ausgebautes Dachgeschoß.</p> <p>Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitte festzustellen und darzustellen, wobei die Höhenlage der Straße im Schnitt darzustellen ist.</p>

- | | |
|--|---|
| <p>a) zulässig Erdgeschoß und 1. Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)</p> <p>Dachform: Satteldach</p> <p>Dachneigung: 25 – 33°</p> <p>Kniestock: unzulässig</p> <p>Traufhöhe: <u>Talseits ab gewachsenem Boden max. 6,50 m</u></p> <p>Sockelhöhe: nicht über 0,30 m</p> <p>b) zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)</p> <p>Dachform: Satteldach</p> <p>Dachneigung: 25 – 33°</p> <p>Dachgaupen: zulässig nur bei Dachneigung 33° mit höchstens 1,0 qm Vorderfläche. Abstand der Dachgaupe vom Ortgang mind. 2,50 m.</p> <p>Traufhöhe: <u>falseits ab gewachsenem Boden max. 4,50 m</u></p> <p>Sockelhöhe: nicht über 0,30 m</p> <p>c) zulässig nur Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang:</p> | <p>a) zulässig Erdgeschoß und 2 Obergeschoße, Kniestock unzulässig, nur konstruktiver Dachfuß zulässig, max. h=50cm gemessen ab OK Rohfußboden, Bei EG+OG+DG Kniestock zulässig. Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden</p> <p>Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach, Dachterrassen und Krüppelwalmdach</p> <p>Dachneigung: 8 – 35°</p> <p>Dachgaupen: zulässig nur bei EG+OG+DG und ab Dachneigung 28° mit höchstens 2,5 m² Vorderfläche. Abstand der Dachgaupe vom Ortgang mind. 2,50 m.</p> <p>Kniestock: entfällt</p> <p>Traufhöhe: <u>Talseits ab gewachsenem Boden max. 9,00 m</u></p> <p>Sockelhöhe: entfällt</p> <p>Abstandsflächen: Abstände nach BayBO Art. 6 sind zwingend einzuhalten.</p> <p>b) zulässig Erdgeschoß, 1 Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoß (Kellergeschoß darf sichtbar werden, im Mittel nicht mehr als 1,40 m gemessen ab OK fertigen Gelände bis OK fertigen Fußboden EG)</p> <p>Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach, Dachterrassen und Krüppelwalmdach.</p> <p>Dachneigung: 8 – 35°</p> <p>Dachgaupen: zulässig nur ab Dachneigung 28° mit höchstens 2,5 m² Vorderfläche. Abstand der Dachgaupe vom Ortgang mind. 2,50 m.</p> <p>Kniestock: max. 1,0 m gemessen ab OK Fertigfußboden</p> <p>Traufhöhe: max. 7,5 m</p> <p>Sockelhöhe: entfällt</p> <p>Abstandsflächen: Abstände nach BayBO Art. 6 sind zwingend einzuhalten.</p> <p>c) zulässig am Hang nur Erdgeschoß und Untergeschoß und 1 Obergeschoß:</p> |
|--|---|

Dachform:	Satteldach	Dachform:	Satteldach, Pultdach, Flachdach, Dachterrassen und Krüppelwalmdach.
Dachneigung:	25 – 33°	Dachneigung:	8 – 35°
Kniestock:	unzulässig	Kniestock:	Kniestock unzulässig, nur Konstruktiver Dachfuß zulässig, max. h=50 cm gemessen ab OK Roßfußboden, Bei UG+EG+DG Kniestock zulässig.
Dachgaupen:	unzulässig	Dachgaupen:	zulässig nur ab Dachneigung 28° mit höchstens 2,5 m ² Vorderfläche. Abstand der Dachgaupe vom Ortgang mind. 2,50 m.
Traufhöhe:	<u>falseits ab gewachsenem Boden max. 4,50 m</u>	Traufhöhe:	<u>falseits ab gewachsenem Boden max. 9,0 m, hangseits max. 7,5 m.</u>
Sockelhöhe:	nicht über 0,30 m	Sockelhöhe:	entfällt

Abstandsflächen: Abstände nach BayBO Art. 6 sind zwingend einzuhalten.

1.62 zu 2.62 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie bereits vorm Erstbauenden so anzulegen, dass eine einheitliche Gestaltung möglich ist. Der Zweitbauende hat sich nach dem Erstbauenden zu richten.

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie bereits vorm Erstbauenden so anzulegen, dass eine einheitliche Gestaltung möglich ist. Der Zweitbauende hat sich nach dem Erstbauenden zu richten.

Ausnahmsweise ist zulässig:

- a) Flachdach:
Als Kiespreßdach, ohne Dachüberstand mit allseits waagrecht Traufe.
- b) Pultdach:
nicht über 5° Neigung mit Blechdach oder Pappeindeckung, mit dreiseitiger waagrecht Traufe (Mauerwerk seitlich hochziehen).
Die Dachrinnenseite darf vom Straßenraum aus nicht gesehen werden.

1.63
Dach-
eindeckung:

Material: Alle harten Dacheindeckungsarten
Farben: dunkelbraun, ziegelrot, anthrazit
Ortgang: mind. 15 cm Überstand
Traufe: mind. 50 cm Überstand

Material: Alle harten Dacheindeckungsarten, bei Flachdächern
Kiespressdach oder Gründach
Farben: dunkelbraun, ziegelrot, anthrazit

1.64

Ein-

friedungen:

Zaunarten – zulässig sind:

- a) Drahtzäune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graphit-farben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Unzulässig alle Arten von Rohrstuhlrahmen.
- b) Holzlattenzäune: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägniermittel ohne deckenden Farbzusatz.
Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend
Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaun-oberkante.

Zaunhöhe:
max. 1,10 m über Straßenoberkante

Sockelhöhe:
max. 15 cm über Straßenoberkante

Pfeiler:
Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig:
max. 1,00 m breit, 0,40 m tief. Höher als Zaun.
Aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelab-
deckung oder aus Sichtbeton.
Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von
Müllbehältern, soweit erforderlich, über-
schritten werden.
Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart
in Material und Konstruktion anzupassen.
Unzulässig sind alle Arten von Fertigbeton-
steinen.

Zaunarten – zulässig sind:

- a) Drahtzäune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graphit-farben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Unzulässig alle Arten von Rohrstuhlrahmen. Diese sind zu hintergrünen.

- b) Holzlattenzäune

- c) Edelstahl

Zaunhöhe:
max. 1,10 m über Straßenoberkante

Sockelhöhe:
max. 15 cm über Straßenoberkante

Pfeiler:
Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig:
Höhe max. 1,25 m.
Aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelab-
deckung oder aus Sichtbeton.
Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von
Müllbehältern, soweit erforderlich, überschritten
werden.
Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in
Material und Konstruktion anzupassen.
Unzulässig sind alle Arten von Fertigbeton-
steinen.

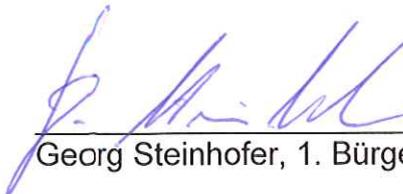
Zäune sind zu hinter pflanzen.

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neukirchen vorm Wald, den **01.10.2015**

Gemeinde Neukirchen vorm Wald


Georg Steinhofer, 1. Bürgermeister



C. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat am 19.02.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Riedl-Siedlung“ zu ändern. Im Baugebiet „Riedl-Siedlung“ planen verschiedene Grundstückseigentümer ihre Wohnhäuser umzubauen. Die Bürger wollen vermehrt zusätzlichen Wohnraum in der vorhandenen Bausubstanz unterbringen und Neubauten vermeiden. Auch sollte der Flächenverbrauch dadurch im Außenbereich eingeschränkt werden.

Für die Realisierung der geplanten Bauvorhaben ist die Änderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Gestaltung der baulichen Anlagen, insbesondere der Dachform, der Dachneigung, Dachdeckung, Kniestock, Traufhöhe usw. sollen daher angepasst werden.

Da durch das vorliegende Deckblatt die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wendet die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB an.

2. Lage des Grundstücks / Geltungsbereiches

Die Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die bereits errichteten Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

4. Umweltschutz

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen erfolgt kein Eingriff in die bestehende Grünordnung. Die Vorgaben zur GRZ des bestehenden Bebauungsplanes werden nicht verändert. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird somit nicht beeinträchtigt. Die Grundsätze zum

Vollzug der Eingriffsregelung werden von der Änderung nicht berührt. Es bestehen keine weiteren Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der betroffenen Schutzgüter.

Da die Gemeinde das vorliegende Bauleitverfahren als vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB durchführt, wird u.a. von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach §2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs.5 Satz3 und §10 Abs.4 BauGB abgesehen.

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am **19.02.2015** die Änderung des Bebauungsplanes „Riedl-Siedlung“ durch Deckblatt Nr. 08 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **17.03.2015** durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

2. Fachstellenanhörung bzw. Bürgerbeteiligung

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange bzw. den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom **25.03.2015** bis zum **27.04.2015** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am **21.05.2015** die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Das Deckblatt Nr. 08 zum Bebauungsplan „Riedl-Siedlung“ wurde als Satzung beschlossen.

4. Genehmigung

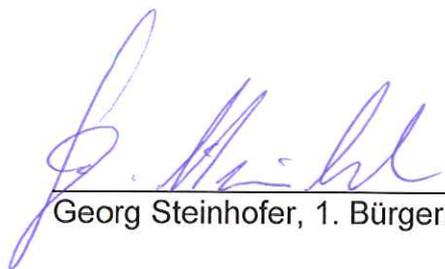
Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt Nr. 08 zum Bebauungsplan „Riedl-Siedlung“ mit Bescheid **Az 61.0.01/BP** vom **16.09.2015** genehmigt.



EMMER
Reg. Amtsrat

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am **01.10.2015** durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Georg Steinhofer, 1. Bürgermeister

