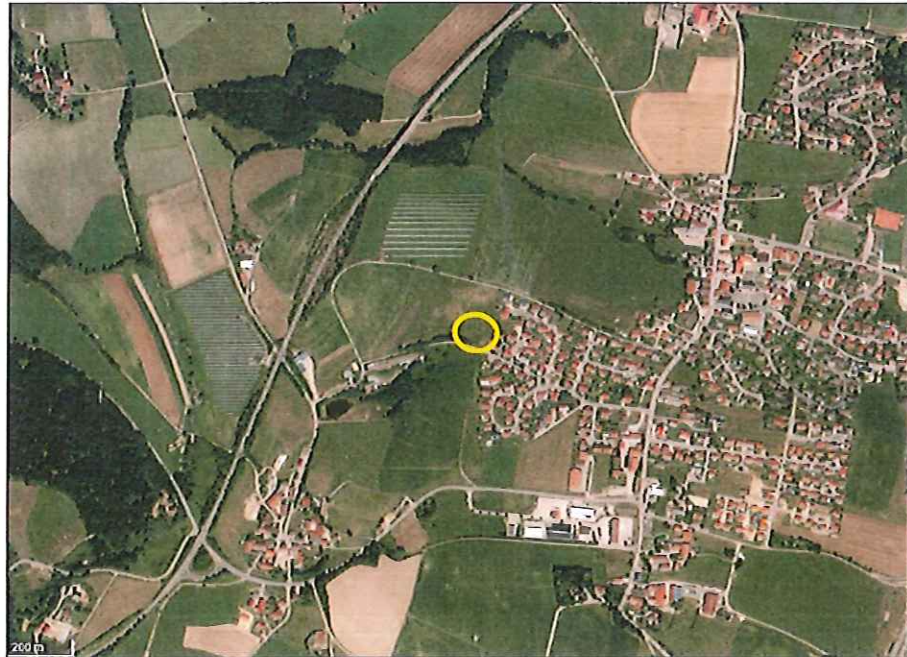


DECKBLATT NR. 7

zum Bebauungsplan

"ROTBRUNN II"



GEMEINDE : NEUKIRCHEN VORM WALD
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

ENTWURF 26.03.2014
ÄNDERUNG/ERGÄNZUNG 15.04.2016
ENDAUSFERTIGUNG 21.09.2017

Erstellt:
Architekturbüro Feßl + Partner
Kusserstraße 29 - 94051 Hauzenberg
Tel. 08586 / 2055-56 - Fax 08586 / 2057
149 926

ARCHITEKT
BAYERISCHE ARCHITECTENKAMMER
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

PLANUNTERLAGEN

DIGITALE FLURKARTE FÜR DEN PLANUNGSBEREICH ERHALTEN PER E-MAIL IM NOV. 2013 VON GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD. HÖHENLINIEN VOM VERMESSUNGSBÜRO SCHOBER; HUTTHURM V. FEBRUAR 2014.
FÜR NACHRICHTLICHÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.
ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET.

3254/2
3253

ERGÄNZUNGEN BZW. ÄNDERUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden Ergänzungen bzw. Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten ausschließlich für die gekennzeichnete Fläche des Deckblattes Nr. 7 zum Bebauungsplan "Rotbrunn II"

Für alle nicht untenstehend geänderten und/oder ergänzten Festsetzungen gelten die bestehenden rechtsgültigen Festsetzungen.

I . ÄNDERUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:

Zu 0.1.1 = DACHFORM

Zulässig sind nur :	Satteldach	- Dachneigung 28° - 33 °
	Pulldach	- Dachneigung 10° - 25 °
	Walmdach	- Dachneigung 10° - 25°
	Krüppelwalmdach	- Dachneigung 30° - 33°
	Flachdach	- über max. 50 % der Gesamtfläche

Zu 0.1.2 = DACHEINDECKUNG

Zulässig sind nur : Dachziegel, naturrot; Dachbepflanzung;
Dachbekiesung und Platten (nur bei Flachdächern);
Blecheindeckung (unbeschichtete kupfer-, zink-,
und bleigedekte Dachflächen sind dabei unzulässig).

Zu 0.1.4 = Kniestock

Die Festsetzung für Kniestöcke entfällt.

Zu 0.1.6 = Wandhöhe/geschosshöhe

Bei EG + UG : Max. 6,20 m Talseits
Max. 4,70 m Bergseits

Die Festsetzung für max. Geschosshöhe entfällt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

Zu 0.2 = GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Zulässig sind: Dachformen wie unter 0.1.1
Zusätzlich zulässig sind Flachdächer

Zu 0.3 = EINFRIEDUNGEN

Ergänzend wird festgelegt:
Zaunsockel sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.

Zu 0.4 = FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

0.4.1.3 Biotopflächen

Bei der planlich gekennzeichneten Biotopfläche handelt es sich um einen geschützten Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatSchG i.V. mit § 39 Abs. 5 BNatSchG der in der vorhandenen Ausprägung erhalten werden muss.

Ein dauerhaftes Zurückschneiden auf eine bestimmte Höhe ist nicht zulässig.

II . ERGÄNZUNGEN ZU DEN TEXLICHEN FESTSETZUNGEN:

Erg. 01 Schutz gegen Hang-/Oberflächenwasser

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen. (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rücksturmaßnahmen, etc.).

Erg. 02 Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung muss bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 bis 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

Erg. 03 Pflanzabstand zu landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken

Gehölze mit mehr als 2 m Höhe müssen einen Abstand von mindestens 4 m zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einhalten. Auf die einzuhaltenden Vorschriften des "AGBGB - Artikel 47 und 48" wird verwiesen.

III . ERGÄNZENDE HINWEISE:

A) Grundwasser

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

B) Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mind. 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG Vilshofen schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leistungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwege und der erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

C) Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen: Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) erreicht.

D) Regenwassersammelbehälter

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mindestens 6 m³ Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

E) Klimaschutz

Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.

Die Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.

F) Denkmalschutz

Alle bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunde oder Bodendenkmäler sind umgehend entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Auf Art. 8 Abs. 1-2 DSchG wird verwiesen.

G) Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

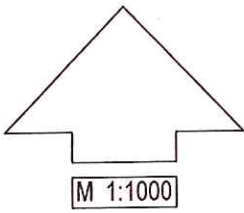
Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen und/oder Pflanzungen exakt mit den zuständigen Versorgungsträgern und der Gemeinde Neukirchen vorm Wald zu klären.

Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

H) Wasserhaushalt/Grundwasser

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

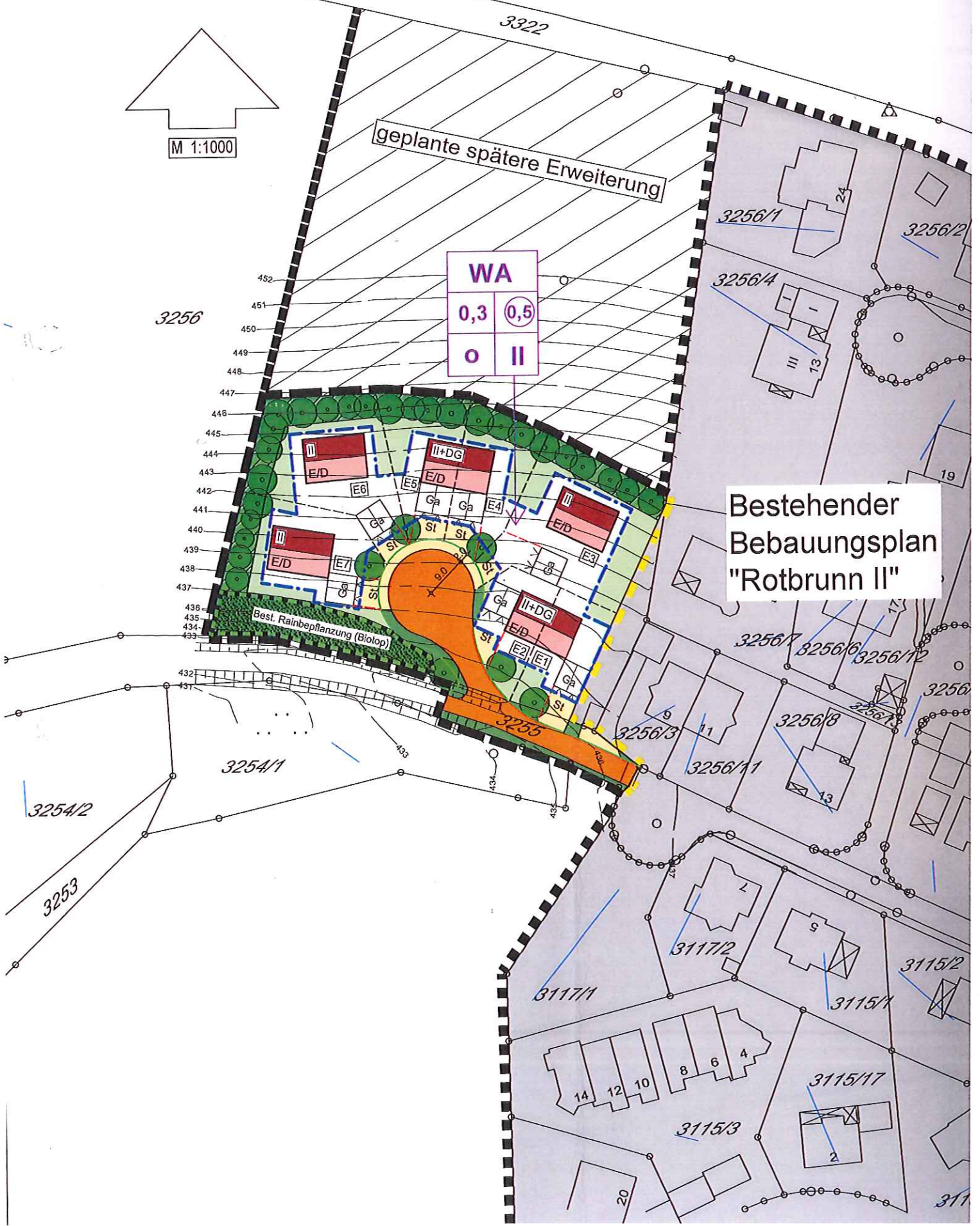
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen



geplante spätere Erweiterung

WA	
0,3	0,5
0	II

Bestehender
Bebauungsplan
"Rotbrunn II"



ERGÄNZUNGEN / ÄNDERUNGEN ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN



Bestehende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Entfallende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze



Bestehender Bebauungsplan



Nummerierung der neuen Parzellen

E (Einzelhäuser)

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig

D (Doppelhäuser)

Pro Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig



Nutzungsschablone:

WA = Allgemeines Wohngebiet
 0,3 = max. zulässige Grundflächenzahl
 0,5 = max. zulässige Geschossflächenzahl
 o = offene Bauweise
 II = max. zulässige Zahl der Vollgeschosse



Private Grünflächen (Hausgärten)



Straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen



Bestehendes und zu erhaltendes Biotop (Rainbepflanzung)
 Es handelt sich hier um einen geschützten Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatSchG i.V. mit § 39 Abs. 5 BNatSchG der in der vorhandenen Ausprägung erhalten werden muss. Ein dauerhaftes Zurückschneiden auf eine bestimmte Höhe zur Vermeidung von Schattenwurf ist nicht zulässig.



Private Ortsrandeingrünungsfläche



Neue Gebäude mit Angabe der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse



Garagenzufahrten/Stellplätze

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Neukirchen vorm Wald hat in der Sitzung vom 29.04.2014 gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Rotbrunn II - Deckblatt Nr. 7" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.14 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.14 hat in der Zeit vom 20.05.14 bis 20.06.14 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.14 hat in der Zeit vom 19.05.14 bis 23.06.14 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.16 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.16 bis 1 Monat beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.16 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.16 bis 17.06.16 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.09.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.09.2017 als Satzung beschlossen.

Neukirchen vorm Wald, den 25. JAN. 2018


Bürgermeister / in Steinhofer
1. Bürgermeister



7. Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 30. April 2018 AZ 61.0.01 (BP) gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.


Reg. Amtsrat




8. Ausgefertigt
Neukirchen vorm Wald, den 26. JULI 2018


Bürgermeister / in Steinhofer
1. Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 26.07.18 gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 1 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 wird hingewiesen.

Neukirchen vorm Wald, den 26. JULI 2018


Bürgermeister / in Steinhofer
1. Bürgermeister

