

Endausfertigung

Deckblatt Nr. 9 (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

zum

Bebauungsplan

„Rotbrunn II“

Neukirchen vorm Wald

Nur gültig für die Grundstücke mit der Fl.-Nr.: 3115/13 und 3115/18.

Des Weiteren gelten die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rotbrunn II“ vom 11.04.1995 und das vorherige Deckblatt Nr. 8 rechtskräftig seit 07.05.2015

Aufsteller : Gemeinde Neukirchen vorm Wald
Kirchenweg 2, 94154 Neukirchen vorm Wald

Landkreis : Passau
Regierungsbezirk : Niederbayern

Aufstellungsort : Fl.-Nr.: 3115/13 und 3115/18
Gmkg.: Neukirchen vorm Wald

Antragsteller : Attenberger Oliver
Hochfeld 30
94154 Neukirchen vorm Wald

Planung : **Neumeier Architekten Part GmbB**
Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH
Benjamin Neumeier M. A. Architekt
Muth 2a | 94104 Tittling
Tel.: 08504 8787 | Mobil: 0171 7949654
willi@neumeierarchitekten.de
www.neumeierarchitekten.de



W. Neumeier

Ort/Datum : Tittling/Muth, 31.05.2023

Geändert / Ergänzt : 21.09.2023, 27.11.2023, **14.12.2023**

Verfahrensvermerke Bebauungsplan Rotbrunn II / Deckblatt Nr. 9

1. Der Gemeinderat Neukirchen vorm Wald hat in der Sitzung vom **22.06.2023** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „**Rotbrunn II**“ mittels **Deckblatt Nr. 9** beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **28.07.2023** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom **31.05.2023** wurde die Öffentlichkeit bzw. die Behörden und sonstiger Träger Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB in der Zeit ab **27.07.2023** bis **04.09.2023** beteiligt.
3. Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom **21.09.2023** wurde die Öffentlichkeit bzw. die Behörden und sonstiger Träger Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB in der Zeit ab **16.10.2023** bis **20.11.2023** erneut beteiligt.
4. Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **14.12.2023** die Änderung des **Bebauungsplanes „Rotbrunn II“** durch **Deckblatt Nr. 9** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **14.12.2023** als Satzung beschlossen.

Neukirchen vorm Wald, den **14.12.2023**

Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister



(Siegel)

5. Das Ergebnis des Anhörungsverfahrens wurde der Öffentlichkeit (betroffene Bürger) bzw. den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom **18.12.2023** mitgeteilt.
6. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Bebauungsplans „**Rotbrunn II**“ durch **Deckblatt Nr. 9** mit Bescheid vom **19.02.2024**, AZ **61-0.01/24** gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Passau, den **19. FEB. 2024**

7. Ausgefertigt

EMMER
Reg. Rat

(Siegel Genehmigungsbehörde)



Neukirchen vorm Wald, den **05. MRZ. 2024**

Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister



(Siegel)

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans „**Rotbrunn II**“ (**Deckblatt Nr. 9**) wurde gemäß § 10 Abs. 3 HS 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 „**Rotbrunn II (Deckblatt Nr. 9)**“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neukirchen vorm Wald, den **05. MRZ. 2024**

Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister



(Siegel)

Erläuterung / Begründung / Textl. Festsetzung

Im rechtskräftigen Deckblatt Nr. 8 vom 07.05.2015 ist die Fl.-Nr.: 3115/18 als Grundstück des Antragstellers bereits im Geltungsbereich inbegriffen.

Nachdem jedoch keine Baufenster / Baugrenzen ausgewiesen sind, ist dieses Deckblatt Nr. 9 erforderlich. Die Fl.-Nr.: 3115/13 und 3115/18 werden zu einer gemeinsamen Fl.-Nr.: 3115/13 verschmolzen. Die Zufahrt erfolgt vom vorh. Rotbrunnweg über eine Wiesenfläche in den südlichen Grundstücksbereich.

Die Möglichkeit des Anschlusses für Kanal und Wasser ist bereits im nördlichen Grundstücksbereich gegeben.

Ansonsten gelten alle Festsetzungen des B-plans „Rotbrunn II“ vom 11.04.1995 incl. des voraus erstellen Deckblattes Nr. 8 vom 07.05.2015.

Folgende zus. textl. Festsetzungen sind erforderlich:

Für Nebengebäude sind auch Pultdächer zulässig, die max. zul. Dachneigung beträgt 16°.

An der südlichen Grenze ist zur Geländeanpassung eine kleine Stützmauer mit einer Höhe von 1,10 m und Heckenhinterpflanzung zulässig bzw. zus. Geländer max. 0,90 m. Die max. Höhe von 2,00 m wird nicht überschritten, daher ist keine Abstandsfläche an der Grundstücksgrenze erforderlich. Geplant und gebaut wird auf dieser Fläche nur ein Holzschuppen, ein entsprechender Bauantrag wurde bereits eingereicht.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche:

Für die Bebauung des Grundstückes ist gemäß der Eingriffsregelung eine eigene Ausgleichsfläche zu schaffen. Diese wird durch eine Obstwiesenfläche gem. Plan erstellt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind dem Plan zu entnehmen. Zu pflanzen sind einheimische Obstbäume autochthoner Herkunft, Hochstämme 3-4 x verpflanzt, m.B., 14- 16 cm Stammumfang. Jährlich hat durch den Besitzer eine 2-3 fache Mahd zu erfolgen, das Mähgut ist zu entfernen, auf Düngung muss restlos verzichtet werden. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt gesamt 185 m². (Die max. bebaubare / befestigte Fläche beträgt ca. 180 m²)

Bei der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche ist ein Spritzmittelverzicht festgesetzt. Bzgl. der Grünordnung wird auf die Pflanzliste des Bebauungsplanes Rotbrunn II verwiesen.

Die Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl.-Nr.: 3115/12 mittels Grunddienstbarkeit, zu Gunsten des Freistaates Bayern und der Gemeinde, an erster Rangstelle gesichert. (Eintragung im Grundbuch dinglich sichern, vor Satzungsbeschluss).

Die Mahd der Fläche hat ab dem 15.06. zu erfolgen.

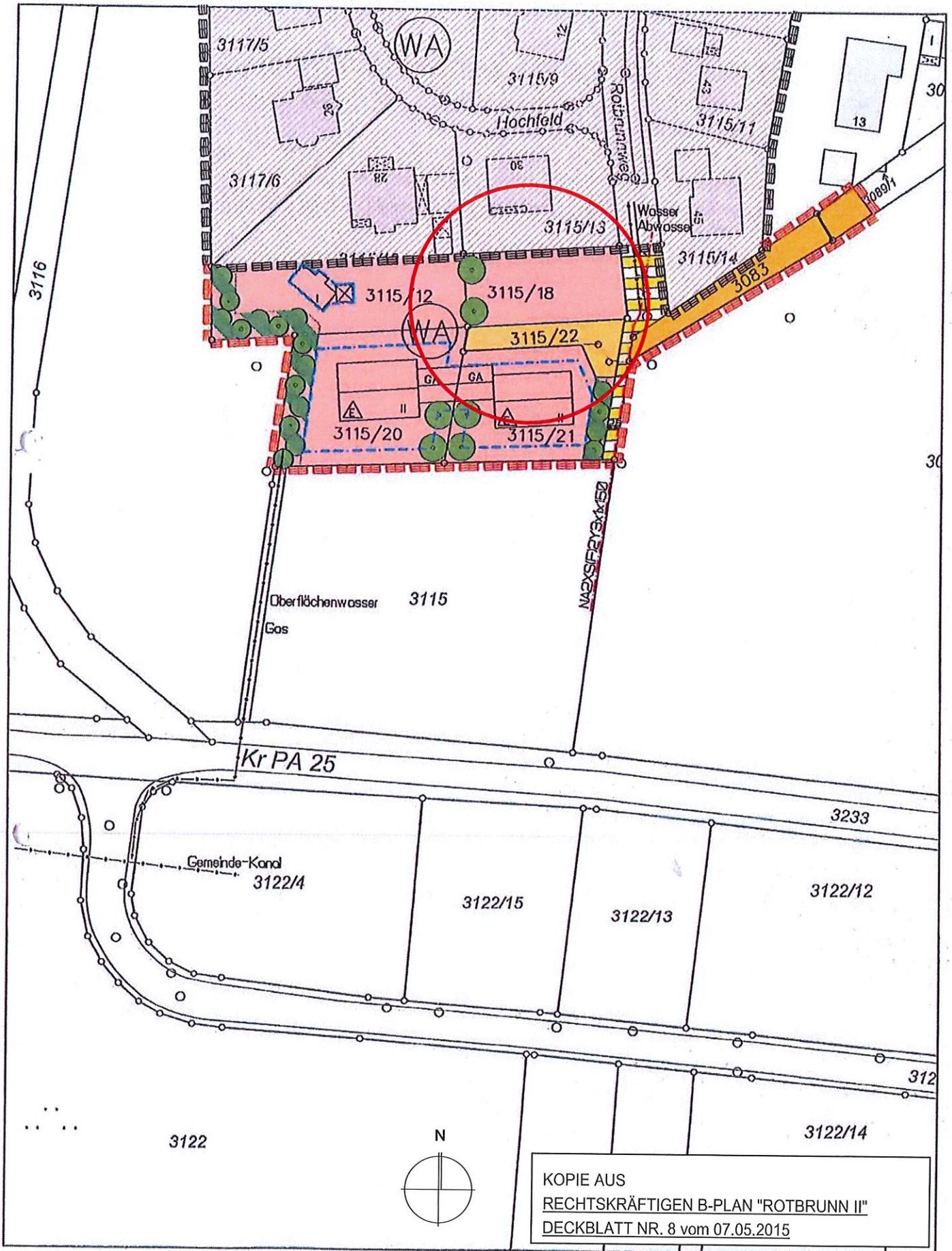
Zur Herstellung der Fläche, Wiesenfläche wird autochthones Saatgut der Herkunftsregion 19 „Bay. und Oberpf. Wald“ auf zuvor aufgerauter Fläche, es müssen Offenbodenstellen vorh. sein, ausgebracht. Die Ausgleichsfläche ist von der Gde. an das bay. Landesamt für Umwelt zu melden

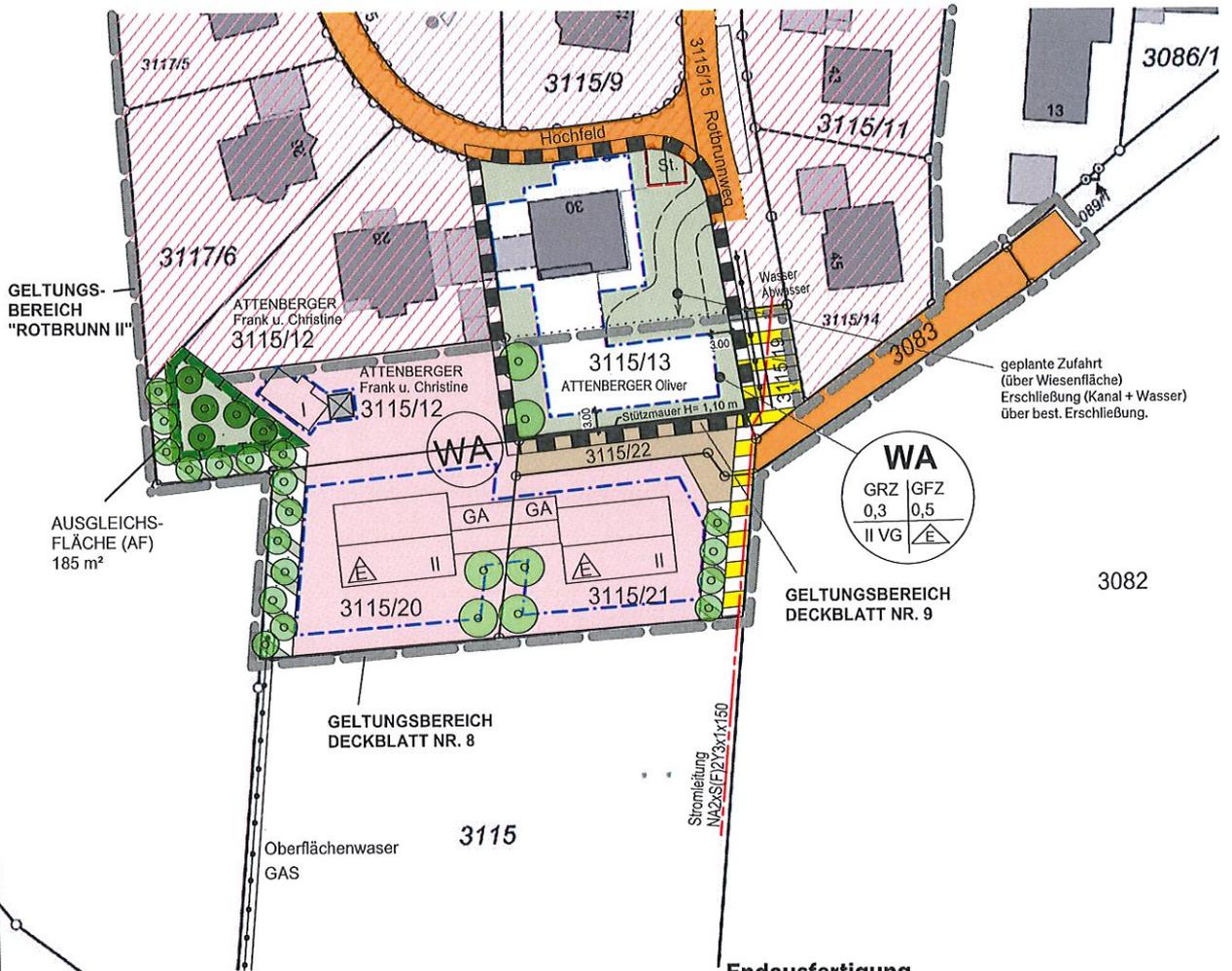
Tittling/Muth, 31.05.2023
geändert: 21.09.2023, 27.11.2023, **14.12.2023**

Neumeier Architekten Part GmbH
Willi Neumeier, Benjamin Neumeier
Muth 2a, 94104 Tittling
Tel. 08504 8787
willi@neumeierarchitekten.de

W. Neumeier







Endausfertigung

LAGEPLAN

M 1:1000

DECKBLATT NR. 9

BEBAUUNGSPLAN "ROTBRUNN II"

Nur gültig für das Grundstück mit der Fl.-Nr.: 3115/13 u. 3115/18

Des Weiteren gelten die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rotbrunn II“ vom 11.04.1995 und das vorherige Deckblatt Nr. 8 rechtskräftig seit 07.05.2015

Aufsteller: Gemeinde Neukirchen vorm Wald
Kirchenweg 2, 94154 Neukirchen vorm Wald

Aufstellungsort: Fl.-Nr.: 3115/13 und 3115/18
Gmkg.: Neukirchen vorm Wald

Antragsteller: Attenberger Oliver
Hochfeld 30, 94154 Neukirchen vorm Wald

Planung: **Neumeier Architekten Part GmbH**
Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH
Benjamin Neumeier M. A. Architekt
Muth 2a | 94104 Tittling
Tel.: 08504 8787 | Mobil: 0171 7949654
willi@neumeierarchitekten.de

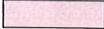
Willi Neumeier

TITTLING/MUTH, 31.05.2023

Geändert: 21.09.2023, 27.11.2023, **14.12.2023**

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.2  WA bestehendes - Allgemeines Wohngebiet -

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GFZ 0,5 Geschossflächenzahl höchstzulässig
- 2.2 GRZ 0,3 Grundflächenzahl höchstzulässig
- 2.3 II Zahl der Vollgeschosse höchstzulässig
- 2.4 Pultdach Nebengebäude, max. zul. Dachneigung 16°

3. Bauweise, Baulinien

- 3.1  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2  Baugrenze

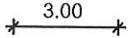
4. Verkehrsflächen

- 4.1  Erschließungsstraße öffentlich
- 4.2  Erschließungsstraße privat
- 4.3  Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche. Diese Flächen sind von Bepflanzung freizuhalten.
- 4.4  St. Stellplätze

5. Grünflächen, Begrünung

- 5.1  Neu zu pflanzende Laubbäume, 1. Wuchsordnung lt. 0.7 A
- 5.2  Flächen mit Pflanzangebot
- 5.3  Private Grünfläche
- 5.4  Hecke / Sträucher
- 5.5  Obstbäume
- 5.7  Ausgleichsfläche

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1  Geltungsbereich, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes und Deckblatt Nr. 8
- 6.2  Geltungsbereich, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Erweiterung Deckblatt Nr. 9
- 6.3  Maßangabe
- 6.4  Bestehende Gebäude
- 6.5 3155/ ... Flurstücknummer
- 6.6  bestehende Grundstücksgrenzen

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Schallschutz

- 7.1.1 Wohngebäude auf den Parzellen mit der Flurnummer 3115/20, 3115/21 sowie 3115/18 sind mit einer Raumlüftungsanlage auszustatten, vor allem alle schutzbedürftigen Nutzungen des jeweiligen Gebäudes.
- 7.1.2 Bei den Wohngebäuden auf Flurnummer 3115/20, 3115/21 und 3115/18 ist für die Dachhaut und für die Fensterelemente in Klassenzimmern, Wohn- und Schlafräumen ein erhöhter Schallschutz gem. den Bestimmung der DIN 4109 vorzusehen.
Die Fenster und deren Zusatzeinrichtungen sind gem. VDI 2719 zu bemessen.
- 7.1.3 Im jeweiligen Bauantrag sind die Anforderungen explizit darzustellen und zu beantragen.

7.2 Flächenversiegelung

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Garagenzufahrten, KFZ-Stellplätze, Terrassen und Wege um die Gebäude sind wasserund luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten, z.B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge, wassergebundener Decke, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen.

8. Hinweise

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

- Wasserrückhaltung auf öffentlichem Grund erfolgt mittels Regenrückhaltebecken vor Einleitung in den Vorfluter.
- Der Versiegelungsgrad der neuen Verkehrsflächen wird durch wasser- und luftdurchlässige Pflasterbeläge in Oberbau und Unterbau im Gehwegbereich reduziert.
- Untergeordnete Verkehrsflächen (z.B. private Hauszufahrten) werden mit versickerungsfähigen Belägen ausgebildet.

Zusätzliche Textliche Festsetzungen

Die folgenden textlichen Festsetzungen werden zusätzlich aufgenommen, die bisherigen Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rotbrunn II“ gelten weiterhin

- a) Für Nebengebäude sind auch Pultdächer zulässig die max. zul. DN beträgt 16°
- b) Bei Parzelle Nr. 49 ist eine Stützmauer mit einer max. Höhe von 1,10 m und Heckenhinterpflanzung an der südlichen Grundstücksgrenze zulässig.
Die Heckenhinterpflanzung wird oberhalb hinter der Stützmauer erstellt, wird als "Art Absturzsicherung incl. Geländer" ausgeführt.

