

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 24.04.92 mit Begründung vom 26.05.92 bis 26.06.92 im Zattraus Neukirchen vorm Wald öffentlich ausliegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag und Presse am 18.05.1992 bekannt gemacht. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 06.08.92 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG und Art. 91 Abs. 3 BAYBO als Satzung beschlossen.

Neukirchen vorm Wald, den 30. März 1993  
Gül (Kreis)  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit gemäß § 11 BBAUG genehmigt. Der Genehmigung liegt das Schreiben von Landratsamt Passau Nr. 642 BpV, 17.11.92 zugrunde.

Neukirchen vorm Wald, den 30. März 1993  
Gül

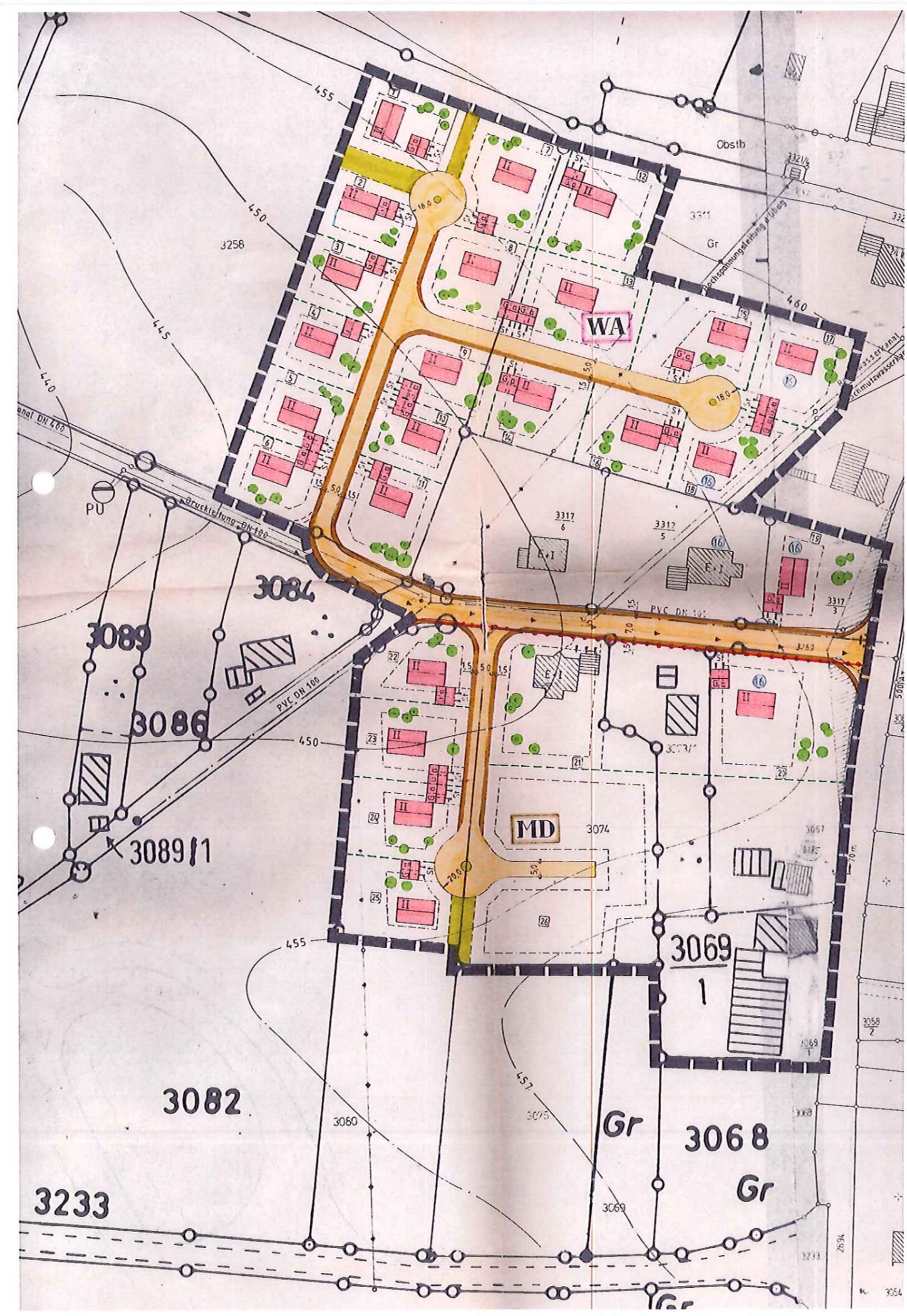
Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 11 BBAUG, das ist am 18.12.92 — rechtsgültig.

~~öffentlich ausliegen~~. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag Gemeindefestel bzw. Presse am 18.12.92 bekannt gegeben.

Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 2 des BBAUG über die fristgemäße geltend gemachten etwaigen Inanspruchnahmen wird hingewiesen. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BBAUG beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der

Gemeinde Neukirchen vorm Wald geltend gemacht worden ist (§ 156 BBAUG). Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 06.08.92 ab 18.12.92 in der Gemeindeverwaltung öffentlich auszulegen.

Neukirchen vorm Wald, den 30. März 1993  
Gül



16 Schallschutzmaßnahme

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in die Wohn- und Schlafräume an den östlichen, nördlichen und südlichen Gebäudeseiten Fenster mit der Schallschutzklasse 3 (35 - 39 dB) einzubauen (vergl. dazu die VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern). Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Auf den Parzellen Nrn. 17, 18, 19 und 20 sind auf der zur Straße abgewandten Gebäudeseite Fenster mit einem um 5dB geringer bewerteten Schalldämmmaß einzubauen.

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



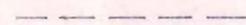
Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein



Begrenzung der Stellplatzflächen

590/5

Flurstücksnummern



Vorgesehene Grundstücksgrenzen - Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung.



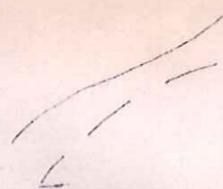
Grundstücksnumerierung

PLANSTR A

Straßenbezeichnung

M

Mülltonnenstandplatz



Höhenlinien

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 2, 8, 9, 10 und 30 BBAUG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I, S. 2256) und der Berichtigung vom 20.12.1976 (BGBl I, S. 3617)

# TEXTLICHE FESTLEZUNGEN

## 0.1 Bauweise

0.1.1 Bei freistehenden Einzelhäusern: offen

## 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.2.1 Bei Einzelhausgrundstücken: 600 m<sup>2</sup>

## 0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Häuser sind individuell zu gestalten. Mehr als drei gleiche Häuser dürfen im Baugebiet nicht errichtet werden.

0.3.1 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

- A) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe - Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß
- B) Bei schwacher geneigtem oder ebenem Gelände - Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
- C) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
- D) Nur Erdgeschoß

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße im Schnitt darzustellen ist.

### 0.3.2

zu 3.6.1 Zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	25° - 33°
Dachdeckung:	Pfannen Ziegelrot
Kniestock:	Unzulässig - konstruktiver Dachfuß
Dachgaube:	Zulässig
Traufhöhe:	Bergseite ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,25 m Talseits ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 5,50 m
Sockelhöhe:	max. 0,30 m

### 0.3.3

zu 3.6.1 Zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und 1 Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	25° - 33°
Dachdeckung:	Pfannen Ziegelrot
Kniestock:	Unzulässig - konstruktiver Dachfuß

## 0.4 Garagen und Nebengebäude

### 0.4.1

zu 15.3 Die Gestaltung der Garagen soll sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen des Wohngeschoßes über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an dieser Stelle angrenzen.

Vor der Garage ist ein PKW-Standplatz von 5,00 m Tiefe einzuhalten.

Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1,00 m entstehen.

Grenzgaragen müssen dem Art. 7 Abs. (5) BayBO entsprechen.

Fertigteilegaragen sind mit einem holzernen Satteldachaufbau zu planen, mit Giebelstellung zur Grenze.

## 0.5 Einfriedung

Art und Ausführung: Strabenseitige Begrenzung

Holzlatte- und Hanichelzaun, Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten), tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Maschendrahtzäune an Straßen sind mit heimischen Heckensträuchern zu hinterpflanzen. Die Hecke ist im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten. Pfeiler nur beim Eingangs- oder Einfahrtstor zulässig, max. 1,00 m breit und 0,40 m tief. Nicht höher wie Zaun. Aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtbeton. Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehälter, soweit erforderlich, überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

Hohe des Zaunes: über Straßen bzw. Gehsteigoberkante max. 1,00 m, bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zaune bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck), gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mindestens jedoch 20,00 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenbepflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig. Einfriedungsmauern jeglicher Art sind unzulässig.

Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 25° - 33°  
 Dachdeckung: Pfannen Ziegelrot  
 Kniestock: Unzulässig - konstruktiver Dachfuß  
 Dachgauben: Unzulässig  
 Traufhöhe: Ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,00 m  
 Sockelhöhe: max. 0,30 m

0.3.4

zu 3.6.1 Zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß  
 (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 25° - 33°  
 Dachdeckung: Pfannen Ziegelrot  
 Kniestock: Zulässig bis max. 1,00 m OK Pfette. Bei Landhaustypen mit außen holzverkleidetem Dachgeschoß sind auch höhere Kniestöcke zulässig, wenn sich diese durch Abschleppung des Daches oder seitliche Anbauten, wie Garagen etc., ergeben.  
 Dachgauben: Zulässig bis höchstens 1,50 m<sup>2</sup> Vorderfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang mind. 2,50 m.  
 Traufhöhe: Talwärts ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,25 m  
 Sockelhöhe: max. 0,30 m

Einfriedigungsmauern jeglicher Art sind unzulässig.

Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.  
 Geländeänderungen: sind nur im näheren Bereich um das Hauptgebäude zulässig. Sonstige großflächige Aufschüttungen, insbesondere bis an die Nachbargrenze, sind nicht zulässig.  
 Stützmauern: sind unzulässig. Zur evtl. Geländeabstützung ist an hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen ein Betonsockel bis max. 30 cm über Gelände zulässig, mit einem max. 1 m hohen Zaun und einer Heckenhinterpflanzung.

**ZEB  
 PLA**

Gemäß der  
 (Linien) s  
 nung)

1. Art d

1.1.3

2. Maß d

Soweit  
 ben,

2.1

0.6 Grünflächen

0.6.1 Neupflanzung bei Allgemeinem Wohngebiet

Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen:

Bäume:	Rotbuche	Fagus Sylvatica
	Stieleiche	Quercus Robur
	Spitzahorn	Acer Platanoides
	Winterlinde	Tilia Cordata
	Sommerlinde	Tilia Platyphyllos
	Zitterpappel	Populus Tremula
	Ulme	Ulmus Carpinifolia
	Birke	Betula Verucosa
	Kiefer	Pinus Silvestris
	Fichte	Picea Excelsa
	Lärche	Larix Decidua

Weiter wird empfohlen einen Baum je 200 - 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen.

Gehölze:	Hasel	Corylus Avellana
	Liguster	Ligustrum Vulgare
	Heckenkirsche	Lonicera Xylosteum
	Kornelkirsche	Cornus Sanguinea
	Vogelbeere	Sorbus Aucuparia
	Feldahorn	Acer Campestre
	Traubenkirsche	Prunus Padus
	Schneeball	Viburnum Opulus
	Pfaffenhütchen	Euonymus Europaeus
	Wildrosen	
	Obstgehölze	

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind unbebaute Grundstücke vor Verwilderung zu bewahren. Zu diesem Zweck ist es insbesondere erforderlich die Grundstücke jeweils nach Bedarf, mindestens zweimal jährlich zu mahen.

Nicht zulässig sind folgende Bäume und Gehölze:

Lebensbaum	Thuja (alle Arten)
Scheinzypresse	Chamaecyparis (alle Arten)
Blaufichte	Picea Pungens Glauca
Trauerweide	Salix Alba Tristis
Trauerbirke	Betula Verucosa Tristis
Blutbuche	Fagus Sylvatica Atropunicea

Schloß und ausgebautes Dachgeschoss

GRZ = 0,4      GFZ = 0,8

Zulässig: 1 Vollgeschoss = Erdgeschoss

GRZ = 0,4      GFZ = 0,5

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG und §§ 22, 23 BAUNVO)

3.1  offene Bauweise

3.4  Baugrenze

3.6.1  Satteldach

3.6.3  Firstrichtung  
Die Firstrichtung ist variabel, sollte jedoch dem Straßenverlauf angepaßt werden.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBAUG)

6.1  Straßenverkehrsflächen öffentlich

6.1.1  Gehsteige und öffentliche Fußwege

6.1.6  Straßenbreite

6.2  Straßenbegrenzungslinie

6.3  Sichtdreieck, innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBAUG)

Die Abstandflächen von Erdkabeln, 2,50m beiderseits der Kabelleitung, für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern, sind einzuhalten.

7.5  Abwasserpumpwerk

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBAUG)

8.1  Hochspannungsfreileitung 20 KV

8.2  Abwasserleitung geplant

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBAUG)

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Hinweise für die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Planungsrichtlinien) sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG, §§ 1 - 11 BAUNVO)

1.1.3 **MD** Dorfgebiet  
**WA** allgemeines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BBAUG, sowie §§ 16, 17 BAUNVO)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

2.1  Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoss und Untergeschoß am Hang  
GRZ = 0,4      GFZ = 0,8

Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss  
GRZ = 0,4      GFZ = 0,8

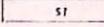
13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBAUG)

13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BBAUG)

13.2.1  zu pflanzende Bäume  
 zu pflanzende Sträucher

## 15. Sonstige Planzeichen

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBAUG)

 Stellplätze

 Garagen mit Einfahrt

15.5  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBAUG)

15.12  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBAUG)

15.13  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

15.14  gemeindliche Fläche

15.15 Der Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken beträgt für Bäume und Sträucher über 2,00 m Höhe, 4,00 m.

15.16 Bäume dürfen nur im Abstand von 4,50 m zum Straßenrand der B 85 gepflanzt werden.

Der Bau  
Fassung

Der Bay  
1.10.19  
(GVBL S

Sowie d

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 2, 8, 9, 10 und 30 BBAUG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I, S. 2256) und der Berichtigung vom 20.12.1976 (BGBl I, S. 3617)

Der Baunutzungsverordnung §§ 4, 12, 14 - 20, 21 a und 23 BAUNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I, S. 1763)

Der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl S. 513), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.04.1977 (GVBl S. 115)

Sowie der Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl I, S. 833)

06.08.92  
Neukirchen vom Wald  
Gemeinderat  
30. März 1993  
Jül

Der Bebauungsplan wird mit gemäß § 11 BBAUG genehmigt. Der Genehmigung liegt das Schreiben vom Landrat vom 17.11.92 zugrunde.

Neukirchen vom Wald  
30. März 1993  
Jül

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 11 BBAUG, das ist am 18.12.92, rechtskräftig.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes, Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag Gemeindefest oder Pflanz am 18.12.92 bekannt gemacht.

Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 2 des BBAUG über die Fristenwahrung geltend gemachten etwaigen Entschädigungsansprüche wird hingewiesen. Eine Verletzung von Verfahren oder Formvorschriften des BBAUG beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung, ist unbedeutend, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeindeverwaltung geltend gemacht worden ist.

Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 06.08.92 am 18.12.92 in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgesetzt.

Neukirchen vom Wald  
30. März 1993  
Jül

utz, zur Pflege  
Abs. 1, Nr. 20,

ungen für Be-  
nd Sträuchern

plätze, Garagen  
22 BBAUG)

zu belastende  
6 BBAUG)

ches des Be-

ugebieten

genutzten  
über

tenrand