

Gemeinde Neukirchen v. Wald
Bebauungsplan „Rotbrunn“,
Deckblatt Nr. 10

GEMEINDE Neukirchen v. Wald LANDKREIS PASSAU

Bebauungsplan “Rotbrunn“ Deckblatt Nr. 10 Textliche Festsetzungen und Begründung



Endausfertigung vom 21.02.2019

Gemeinde Neukirchen v. Wald
Bebauungsplan „Rotbrunn“,
Deckblatt Nr. 10

1. Antrag

Es wird beantragt, dass das Grundstück mit der Flur-Nr 3317/5 / Gemarkung Neukirchen vorm Wald als Bauparzelle ausgewiesen wird.

2. Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Neukirchen v. Wald hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.04.2016 einstimmig die Erstellung des Deckblattes Nr. 10 zum Bebauungsplan „Rotbrunn“ beschlossen

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Rotbrunn“ wird auf Antrag des Bauwerber Feichtinger Stefan, Quellenweg 19, 94538 Fürstenstein das Deckblatt Nr. 10 aufgestellt. Am westlich gelegenen Ortsbereich von Neukirchen v. Wald soll ein Wohngebäude mit Doppelgarage auf der Teilfläche des Flurgrundstückes Nr. 3317/5 der Gemarkung Neukirchen v. Wald errichtet werden.

Im Bereich des Flurgrundstückes Nr. 3317/5 soll eine Schutzzone, nach der planerischen Darstellung, für den öffentlichen Kanal eingehalten werden.

Antragssteller und auch Kostenträger für diese Erweiterung ist der Antragssteller.

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rotbrunn“, so dass eine Bebauung im vereinfachten Änderungsverfahren ermöglicht werden kann.

3. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rotbrunn“ sind vollumfänglich für das Grundstück mit der Flur-Nr. 3317/5 (Geltungsbereich Deckblatt Nr. 10) gültig.

Baugrenze: Festlegung der Baugrenzen gemäß planerischer Darstellung

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden auf der Grundlage des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ Hrsg.: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, untersucht und bewertet.

5. Berechnung der Ausgleichsfläche und Aufwertigungsmaßnahmen

5.1 Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung
Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter.

Bestand: Kategorie II

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft

Gemeinde Neukirchen v. Wald
Bebauungsplan „Rotbrunn“,
Deckblatt Nr. 10

Grünland mit Wildbestandsbewuchs

- 5.2 Einstufung des Planungsgebietes entsprechend der Planung
Nutzung der folgenden Flurgrundstücke für eine Wohnbebauung:
Flurgrundstück Flur-Nr. 3317/5 der Gemarkung Neukirchen vorm Wald
WA, Einfamilienwohnbebauung GRZ < 0,35
Geplante Nutzung: Typ B
- 5.3 **Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen**
Feld B II = Kompensationsfaktor 0,5 – 0,8
- 5.4 **Vermeidungsmaßnahmen**
- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile
z. B. Sockelmauer bei Zäunen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung
versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- 5.5 **Grünordnerische Vorgaben**
Bepflanzung
- 1 Baum je 300m² Grundstücksfläche
- Gartengestaltung mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gemäß der
Pflanzliste des Bebauungsplanes
sind für den ländlichen Raum (Obstbäume, Schneeball, Hortensie, etc.)
- Nadelgehölzanteil maximal 20 v. H.
- Keine Nadelgehölzhecken
Grundwasser- und Bodenschutz durch versickerungsfähige Beläge für private
Erschließungen
Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und unter
Einhaltung der grünordnerischen Vorgaben für die Baugrundstücke kann der
niedrigste Kompensationsfaktor für den Flächenausgleich gewählt werden.
Geplante Bebauung: Bereich Kompensationsfaktor = 0,5
- 5.6 **Ausgleichsflächenbedarf**
898 m² * 0,5 = **449 m² Ausgleichsfläche**

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau erworben mit Eintragung in das Grundbuch zugunsten des Freistaates Bayern.

6. Lage des Grundstücks, Geltungsbereich,

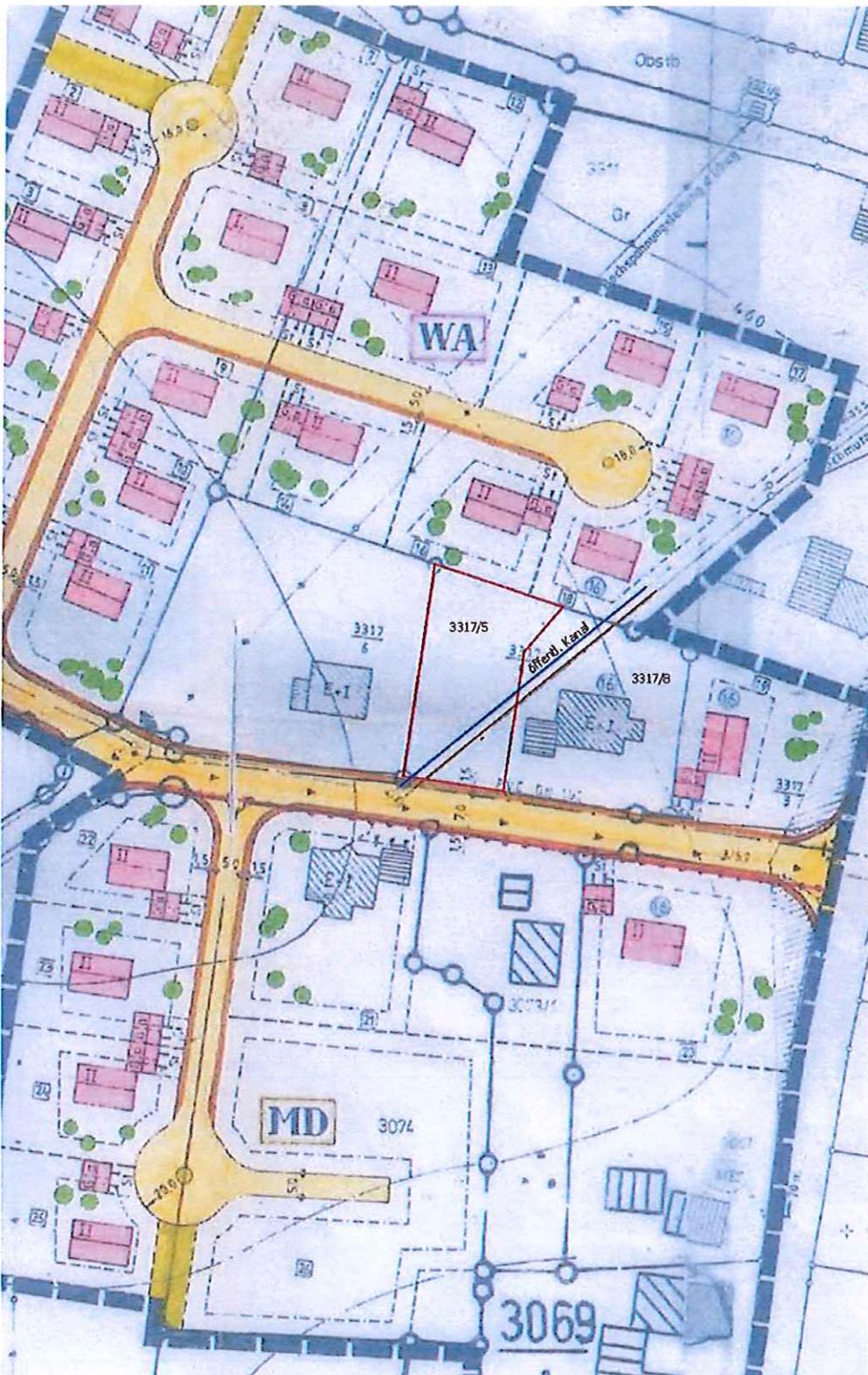
Gemeinde Neukirchen v. Wald.

Gemeinde Neukirchen v. Wald
Bebauungsplan „Rotbrunn“,
Deckblatt Nr. 10



Auszug aus der Topkarte

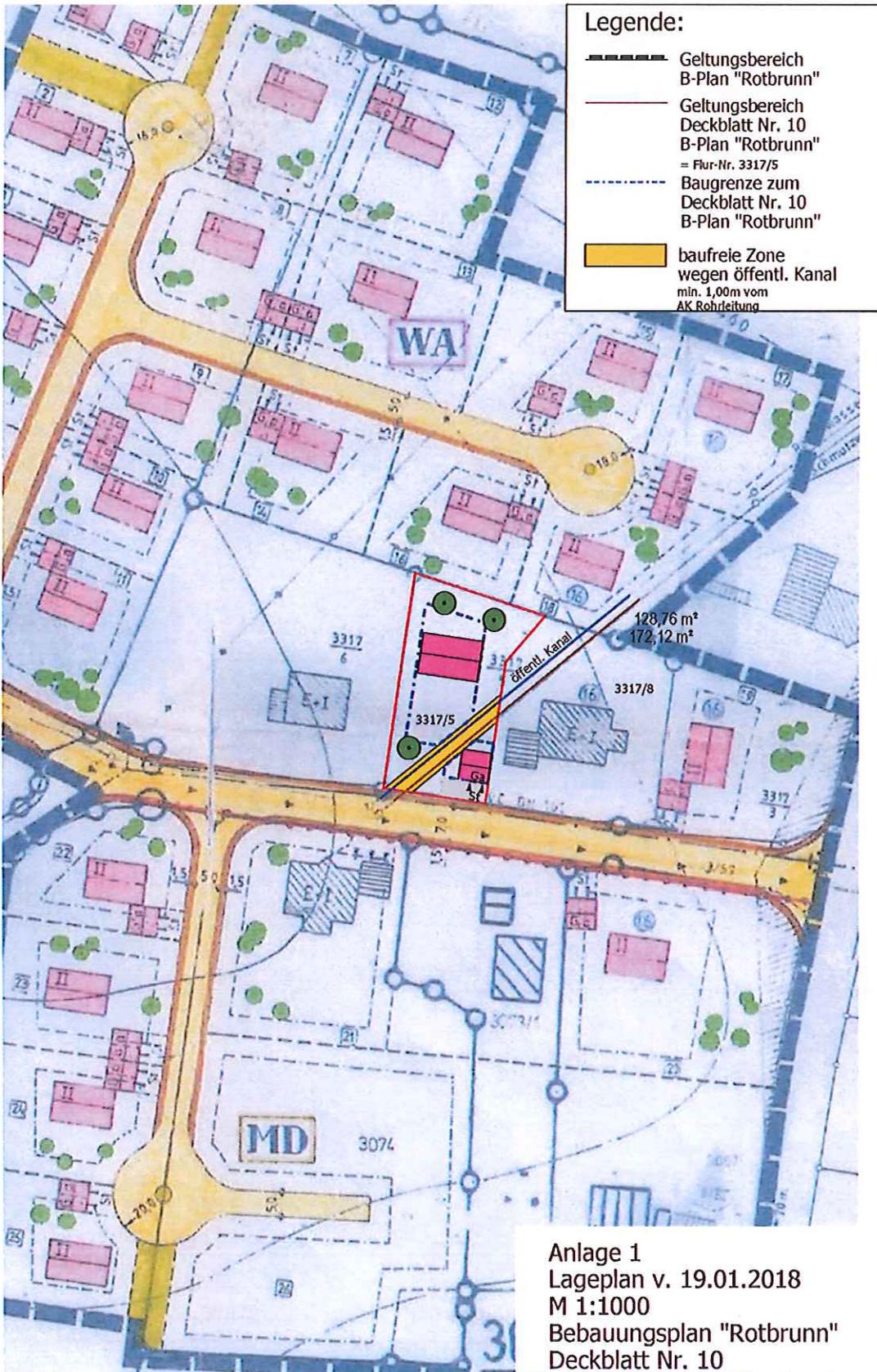
Gemeinde Neukirchen v. Wald
Bebauungsplan „Rotbrunn“,
Deckblatt Nr. 10



Auszug aus dem Bebauungsplan „Rotbrunn“ mit betreffendem Flurstück.

WM-Planung Manfred Weinzierl, Bauplanung, Werkplanung, Bauleitung, Lehenstraße 33,
94538 Nammering / Fürstenstein, Telefon: 08544/9747363, Email: weinzierl-manfred@wm-planung.de

Gemeinde Neukirchen v. Wald
 Bebauungsplan „Rotbrunn“,
 Deckblatt Nr. 10



WM-Planung Manfred Weinzierl, Bauplanung, Werkplanung, Bauleitung, Lehenstraße 33,
 94538 Nammering / Fürstenstein, Telefon: 08544/9747363, Email: weinzierl-manfred@wm-planung.de

Gemeinde Neukirchen v. Wald
Bebauungsplan „Rotbrunn“,
Deckblatt Nr. 10

7. Erschließung

a) Verkehrerschließung

Die Erweiterungsfläche ist von der Gemeindestraße Rotbrunnweg zu erreichen

b) Wasserversorgung

Das gesamte Baugebiet „Rotbrunn“ wird von Seiten der Gemeinde Neukirchen v. Wald mit Wasser aus dem öffentlichem Leitungsnetz qualitativ und quantitativ ausreichend versorgt.

c) Abwasserbeseitigung

In Neukirchen v. Wald besteht eine öffentliche Kanalisation die teils im Trenn- und teils im Mischsystem betrieben wird.

Das gesamte Baugebiet ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Die Ausreinigung des anfallenden Abwassers erfolgt in der bestehenden Kläranlage

d) Niederschlagswasser

Das gesamte Baugebiet „Rotbrunn“ ist an die bestehende Wasserableitungsanlage der Gemeinde Neukirchen v. Wald angeschlossen.

Die privaten Verkehrsflächen, wie Stellplätze, private Zufahrtsstraßen sind aus wasserdurchlässigen Materialien zugunsten der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser zu befestigen.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden.

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

e) Stromversorgung:

Die Versorgung mit Energie über das örtliche Stromnetz erfolgt über die Bayernwerk AG.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Bäume und tieferwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand bei Neupflanzungen unterschritten, sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

f) Gasversorgung:

Eine eventuelle Versorgung mit Energie über das überörtliche Gasversorgungsnetz erfolgt über die Bayernwerk AG.

g) Löschwasserversorgung:

Gemeinde Neukirchen v. Wald
Bebauungsplan „Rotbrunn“,
Deckblatt Nr. 10

Die Löschwasserversorgung kann für eine Löschgruppe über die Versorgungsleitungen der Gemeinde Neukirchen v. Wald sichergestellt werden.

h) Bodendenkmäler:

Im Bereich der Erweiterungssatzung liegen keine Erkenntnisse über Bodendenkmäler vor. Es wird auf die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen (§ 5 Abs. 4 - 5 BauGB). Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes „Bodendenkmal“ würde den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmäler der bayerischen Kunst und Geschichte missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig, diejenige nach vorheriger fachkundiger Grabung im Ausnahmefall hingegen nur zulässig als milderer Mittel im Vergleich zur Versagung.

Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es, unbeschadet von personellen, sächlichen oder finanziellen Beteiligungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege oder von öffentlichen Zuwendungen vorrangig im Interesse der Vorhabensträger, die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung durchführen zu lassen. Aus Gründen von Denkmalschutz und -pflege haben Bodendenkmäler bei ihrem Verbleib an Ort und Stelle für die Nachwelt einen höheren Wert als bei ihrer Bergung und rudimentären Sicherung. Die archäologische Denkmalpflege zielt heute nicht mehr auf immer neue Ausgrabungen, sondern auf den größtmöglichen Erhalt der noch unberührten archäologischen Schichten, damit auch zukünftigen Generationen noch eine Chance auf wissenschaftliche Untersuchung materieller Spuren der Vergangenheit bleibt.

Aufgestellt: 21.02.2019

WM-Planung Manfred Weinzierl
Bauplanung, Werkplanung, Bauleitung, Holzbau
Lehenstraße 33, 94538 Nammering / Fürstenstein
Telefon: 08544/9747363
Email: weinzierl-manfred@wm-planung.de

WM-Planung Manfred Weinzierl, Bauplanung, Werkplanung, Bauleitung, Lehenstraße 33,
94538 Nammering / Fürstenstein, Telefon: 08544/9747363, Email: weinzierl-manfred@wm-planung.de

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Änderungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat in der Sitzung vom **21.04.2016** die gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Rotbrunn“ durch **Deckblatt Nr. 10** beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am **23.06.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange entfällt nach § 13 Abs. 1 BauGB

3. **Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Den betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bzw. der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit ab **07.06.2018** bis zum **10.07.2018** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. **Öffentliche Auslegung**

Die Öffentliche Auslegung entfällt nach § 13 Abs. 1 BauGB

Gemeinde Neukirchen v. Wald
Bebauungsplan „Rotbrunn“,
Deckblatt Nr. 10

5. **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **21.02.2019** die Änderung des Bebauungsplanes „**Rotbrunn**“ durch **Deckblatt Nr. 10** gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **21.02.2019** als Satzung beschlossen.

Neukirchen vorm Wald, den **03.06.2020**



Braumandl, 1. Bürgermeister



(Siegel)

6. **Genehmigung**

Das Landratsamt Passau hat für die Änderung des Bebauungsplanes „**Rotbrunn**“ durch **Deckblatt Nr. 04** mit Schreiben vom **25.09.2020** (Az. 61.0.01/BP) mitgeteilt, dass gemäß § 10 Abs. 2 BauGB die Genehmigungsfiktion eingetreten ist.

.....

(Siegel)

Gemeinde Neukirchen v. Wald
Bebauungsplan „Rotbrunn“,
Deckblatt Nr. 10

7. **Ausfertigung**

Neukirchen vorm Wald, den **09.04.2021**

Braumann

Braumann, 1. Bürgermeister



8. **Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. der Satzungsbeschluss wurde am **09.04.2021** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „Rotbrunn“ / Deckblatt Nr. 10 tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Neukirchen vorm Wald, den **09.04.2021**

Braumann

Braumann, 1. Bürgermeister



