



**Gemeinde
Neukirchen vorm Wald**

**Bebauungsplan WA „Fernblick“
mit integrierten Grünordnungsplan
Änderung durch
Deckblatt 1
Endfertigung**

Inhalt

- | | |
|-----------------------------------|--------------------|
| A. Begründung | |
| B. Grünordnung | unverändert |
| C. Textliche Festsetzungen | |
| D. Verfahrensvermerke | |
| E. Lageplan M 1/1000 | Anhang 1 |

Entwurf vom	19.07.2018
Endfertigung	15.11.2018

Planung/Bearbeitung:

K-H. Steinbacher
Architekt Dipl.Ing.FH
Schindlweg 14
94154 Neukirchen vorm Wald
Tel 08504 93322

Vereinfachte Änderung gem. § 13 Abs. 1 BauGB

A. BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes "WA Fernblick" durch Deckblatt 1

1.0 planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 **Ziel und Zweck** Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat die Änderung des Bebauungsplanes „WA Fernblick " durch Deckblatt 1 in seiner Sitzung vom 19.07.2018 beschlossen.

Ziel und Zweck der Änderung ist die eindeutige Regelung die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die rechtliche Festsetzung von abweichenden Wandhöhen bei Grenzgaragen zu berücksichtigen.

- 1.2 **Flächen-nutzungsplan** Für die Gemeinde Neukirchen vorm Wald besteht noch kein Flächennutzungsplan. Die Erstellung des Flächennutzungsplan ist in Arbeit. Die nun geplante Änderung steht der beabsichtigten Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

2.0 Beschreibung des Plangebietes

- 2.1 **Lage** Die Änderung durch Deckblatt 1 betrifft die Parzellen 10 -18 bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse, der Standorte und Wandhöhen der Garagen und die Lage von Stützwänden.

- 3.0 **Grünordnung** Die Belange der Grünordnung bleiben mit der Änderung durch das Deckblatt 1 unberührt.

Die Festsetzung der standortgebundenen Bäume und der zu erhaltenden Baumgruppe entlang der Tittlinger Straße wird den Gegebenheiten angepasst. Eintragung im Lageplan M 1/1000

4.0 Vereinfachte Änderung

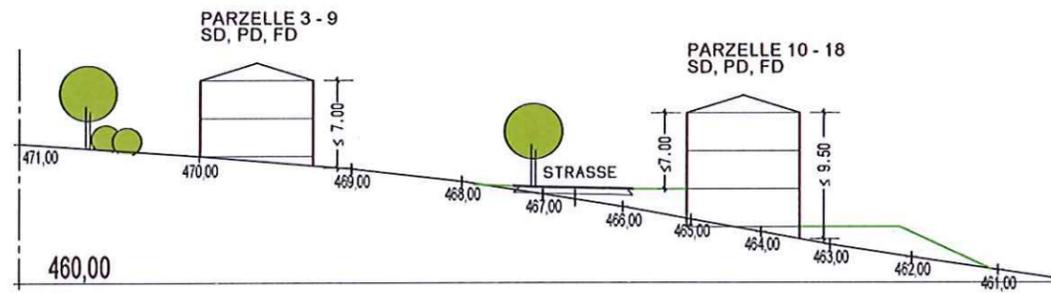
Durch die Änderung werden die Grundzüge der bestehenden Bauleitplanung nicht berührt. Eine vereinfachte Änderung nach §13 Abs. 1 BauGB ist daher zulässig. Hinsichtlich der weiteren Nutzung des Grundstückes gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplan "WA Fernblick".

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderung zur Bauweise:

WA₄ bis WA₇ (Parz. 10 bis 18), H+U III Vollgeschosse,

(Nachfolgende Skizze ist informativ und bleibt unverändert gültig)



SCHNITT A M 1/500

Änderung zu Pkt. o4

o4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Dachform/
Wandhöhe: Pultdach mit max. 10° Neigung, Satteldach DN 18° - 30° oder Flachdach,
Wandhöhe an der Traufe max. 3,00 m über dem Niveau der angrenzenden
Verkehrsfläche.

Änderung zu Pkt. o5

o5. Einfriedungen, Mauern, Stützmauern, Abgrabungen, Aufschüttungen

Stützmauern: Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
Lage auf dem Grundstück siehe Abgrabung/Aufschüttung
innerhalb der Baugrenzen.

Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.
Die Absturzsicherung (Geländer) ist in der Abstandsflächenberechnung
zu berücksichtigen.

D. VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **19.07.2018** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **12.9.18** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Bürgerbeteiligung: entfällt nach § 13 Abs.1
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom **19.07.18** hat in der Zeit vom **20.09.18** bis **22.10.18** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom **19.07.18** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit ^{ab} vom **12.09.18** bis **(1 Monat)** beteiligt.
5. Öffentliche Auslegung: entfällt nach § 13 Abs.1
6. Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **15.11.18** die Änderung des Bebauungsplan durch **Deckblatt 1** gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **15.11.18** als Satzung beschlossen.

Neukirchen vorm Wald, den **14. JAN. 2019**


Georg Steinhofer, 1. Bürgermeister
der Gemeinde Neukirchen vorm Wald



7. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Bebauungsplan durch **Deckblatt 1** mit Bescheid vom **16.04.2019** AZ **61.001/18P** gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.


EMMER
Reg. Amtsrat



8. Ausgefertigt
Neukirchen vorm Wald, den 02. MAI 2019.....


Georg Steinhofer, 1. Bürgermeister
der Gemeinde Neukirchen vorm Wald



9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 02.05.19 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB /Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 02.05.19 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 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 02. MAI 2019.....

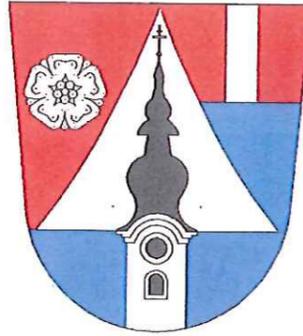

Georg Steinhofer, 1. Bürgermeister
der Gemeinde Neukirchen vorm Wald



Anmerkungen:

Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1–3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde. Vermerk 7 entfällt, wenn der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf. Hinweise: Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.

G. Steinhofer, Erster Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN
WA-"FERNBLICK"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

- ENDAUSFERTIGUNG DB 1 -

Gemeinde : Neukirchen vorm Wald
Landkreis : Passau
Reg.-Bezirk: Niederbayern

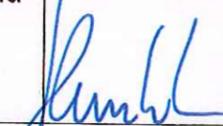

Erster Bürgermeister G. Steinhofer 02. MAI 2019



Siegel

Architekt Dipl. Ing. (FH) Karl-Heinz Steinbacher
Schindlweg 14 94154 Neukirchen vorm Wald
Tel. 08504/93322
k-h.steinbacher@t-online.de

Planung



Roland Ellinger
Bubenfeldstraße 4
Tel 09103-796540
Fax 09103-796539
mail info@gruenplanung-ellinger.de

Landschaftsarchitekt BDLA
90556 Cadolzburg

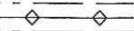
Grünplanung

Bebauungsplan

M 1:1000

19.07.2018
15.11.2018

TEIL B FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1.	Art der baulichen Nutzung	6.
1.1.	 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, Nr. 3,4,5 sind nicht zugelassen (§1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).	6.1
2.	Maß der baulichen Nutzung	7.
2.1.	GRZ 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß	7.1
2.2.	GFZ 0,70 Geschossflächenzahl als Höchstmaß	7.2
2.3.	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig Ab einer Geländeneigung von 1,50 m bezogen auf die Haustiefe bzw. Hausbreite ist Hangbauweise anzuwenden. Parzellen 3 - 9	7.3
2.4.	III drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig Parzellen 1 - 2 und 10 - 18	7.4
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	8.
3.1.	 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszonen des Bebauungsplanes	8.1
3.2.	 offene Bauweise	8.2
3.3.	 Baugrenze	8.3
3.4.	PD Pulldach	8.4
3.5.	SD Satteldach	9.
3.6.	FD Flachdach	9.1
4.	Verkehrsflächen	9.2
4.1.	 öffentliche Straßenverkehrsfläche	9.3
4.2.	 befahrbarer Seitenstreifen	9.4
4.3.	 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg	9.5
4.4.	 Sichtdreieck von jeder Bebauung und Bepflanzung bis o.80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.	9.6
5.	Flächen für Versorgungsanlagen	9.7
5.1.	 Versorgungsleitung unterirdisch mit Sicherheitszone	9.8
		9.9.
		9.10

6. Grünflächen

- 6.1.  öffentliche Grünflächen
- 6.2.  private Grünflächen

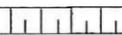
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

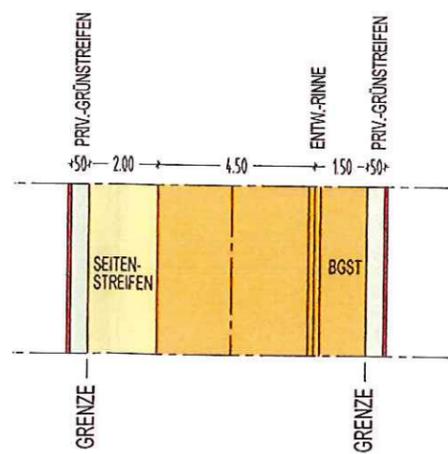
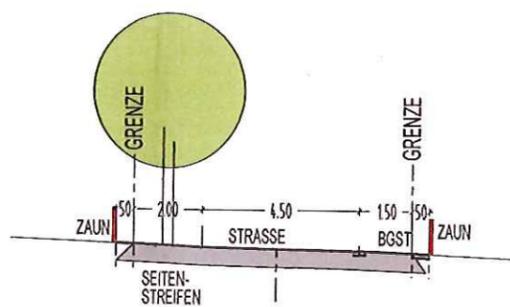
- 7.1.  Baumfestsetzung mit Standortbindung auf öffentl. Grund
- 7.2.  Baumfestsetzung mit Standortbindung auf privatem Grund
- 7.3.  zu erhaltende Bäume
- 7.4.  Strauchgehölzneupflanzung aus heimischen Arten

8. Sonstige Planzeichen

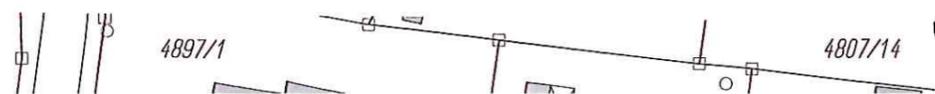
- 8.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 8.2.  vorgeschlagene Gebäudestellung
- 8.3.  Kleingarage
- 8.4.  Trafostation

9. Hinweise

- 9.1.  bestehende Grundstücksgrenze
- 9.2.  aufzulassende Grundstücksgrenzen
- 9.3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze (variabel)
- 9.4. 3148/2 Flurstücknummer
- 9.5.  bestehende Gebäude
- 9.6.  Höhenlinien
- 9.7.  Parzellennummer
- 9.8.  Böschung
- 9.9. * 8.00 * 8.00 * Maßangabe
- 9.10.  Zufahrtsbereich



STRASSENQUERSCHNITT M 1/200





WA ₁ + WA ₂	III
GRZ 0,35 GFZ 1,05	SD, PD, FD
o	
WA ₃	II
GRZ 0,35 GFZ 0,7	SD, PD, FD
o	
WA ₄ - WA ₇	III
GRZ 0,35 GFZ 1,05	SD, PD, FD
o	



Neukirchen vorm Wald

Sportplatz

Spielplatz

Dettenbachstr. (Kr PA 25)

30/6

4906/2

28/8 ↑

30/28 ↓

28/14

5561/25

NO 27 - 58.2
1:88 - LZ 10

KANALISIERUNG DES BEGRÜNDUNGSWASSERS

4918
4918/2
4918/17
4918/21
4918/23

4901
4901/12
4901/16

4902
4902/10

4904
4904/1

4901/3
4901/4
4901/5

4901/1
4901/2
4901/3

4902/3
4902/4
4902/5
4902/6
4902/7
4902/8

4903
4903/1
4903/2

4879
4879/1
4879/2
4879/3
4879/4
4879/5
4879/6
4879/7
4879/8
4879/9
4879/10
4879/11
4879/12
4879/13
4879/14
4879/15
4879/16
4879/17
4879/18
4879/19
4879/20
4879/21
4879/22
4879/23
4879/24
4879/25
4879/26
4879/27
4879/28
4879/29
4879/30
4879/31
4879/32
4879/33
4879/34
4879/35
4879/36
4879/37
4879/38
4879/39
4879/40
4879/41
4879/42
4879/43
4879/44
4879/45
4879/46
4879/47
4879/48
4879/49
4879/50
4879/51
4879/52
4879/53
4879/54
4879/55
4879/56
4879/57
4879/58
4879/59
4879/60
4879/61
4879/62
4879/63
4879/64
4879/65
4879/66
4879/67
4879/68
4879/69
4879/70
4879/71
4879/72
4879/73
4879/74
4879/75
4879/76
4879/77
4879/78
4879/79
4879/80
4879/81
4879/82
4879/83
4879/84
4879/85
4879/86
4879/87
4879/88
4879/89
4879/90
4879/91
4879/92
4879/93
4879/94
4879/95
4879/96
4879/97
4879/98
4879/99
4879/100

4878
4878/1
4878/2
4878/3
4878/4
4878/5
4878/6
4878/7
4878/8
4878/9
4878/10
4878/11
4878/12
4878/13
4878/14
4878/15
4878/16
4878/17
4878/18
4878/19
4878/20
4878/21
4878/22
4878/23
4878/24
4878/25
4878/26
4878/27
4878/28
4878/29
4878/30
4878/31
4878/32
4878/33
4878/34
4878/35
4878/36
4878/37
4878/38
4878/39
4878/40
4878/41
4878/42
4878/43
4878/44
4878/45
4878/46
4878/47
4878/48
4878/49
4878/50
4878/51
4878/52
4878/53
4878/54
4878/55
4878/56
4878/57
4878/58
4878/59
4878/60
4878/61
4878/62
4878/63
4878/64
4878/65
4878/66
4878/67
4878/68
4878/69
4878/70
4878/71
4878/72
4878/73
4878/74
4878/75
4878/76
4878/77
4878/78
4878/79
4878/80
4878/81
4878/82
4878/83
4878/84
4878/85
4878/86
4878/87
4878/88
4878/89
4878/90
4878/91
4878/92
4878/93
4878/94
4878/95
4878/96
4878/97
4878/98
4878/99
4878/100

4881/2
4881/3
4881/4
4881/5
4881/6
4881/7
4881/8
4881/9
4881/10
4881/11
4881/12
4881/13
4881/14
4881/15
4881/16
4881/17
4881/18
4881/19
4881/20
4881/21
4881/22
4881/23
4881/24
4881/25
4881/26
4881/27
4881/28
4881/29
4881/30
4881/31
4881/32
4881/33
4881/34
4881/35
4881/36
4881/37
4881/38
4881/39
4881/40
4881/41
4881/42
4881/43
4881/44
4881/45
4881/46
4881/47
4881/48
4881/49
4881/50
4881/51
4881/52
4881/53
4881/54
4881/55
4881/56
4881/57
4881/58
4881/59
4881/60
4881/61
4881/62
4881/63
4881/64
4881/65
4881/66
4881/67
4881/68
4881/69
4881/70
4881/71
4881/72
4881/73
4881/74
4881/75
4881/76
4881/77
4881/78
4881/79
4881/80
4881/81
4881/82
4881/83
4881/84
4881/85
4881/86
4881/87
4881/88
4881/89
4881/90
4881/91
4881/92
4881/93
4881/94
4881/95
4881/96
4881/97
4881/98
4881/99
4881/100