



Gemeinde Neukirchen vorm Wald

Bebauungsplan **WA „Fernblick“** mit integrierten Grünordnungsplan Änderung durch **Deckblatt 4** **-Endfassung-**

Inhalt

- A. Begründung mit Übersichtsplan
- B. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
- C. Textliche Festsetzungen
- D. Verfahrensvermerke
- E. Lageplan M 1/1000 Anlage 1
- F. Planzeichen Anlage 2

Entwurf vom
Endfassung

21.09.2023
16.11.2023

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 4

1.0 planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 **Ziel u. Zweck Planung** Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat die Änderung des Bebauungsplanes „WA Fernblick“ durch Deckblatt 4 in seiner Sitzung vom 21.09.2023 beschlossen.

Ziel und Zweck der Änderung ist die Anzahl der Wohnungen auf dieser Parzelle zu erhöhen. Die GRZ und GFZ sowie die Wandhöhen bleiben unverändert.
Die Änderung führt zu einer Verdichtung der Personenanzahl bei gleichbleibender Bebauung.

- 1.2 **Flächen-nutzungsplan** Für die Gemeinde Neukirchen vorm Wald besteht noch kein Flächennutzungsplan. Die Erstellung des Flächennutzungsplans 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 4 betrifft die Parzelle 15 bezüglich der Anzahl der Wohnungen

- 3.0 **Grünordnung** Die Belange der Grünordnung bleiben mit der Änderung durch das Deckblatt 4 unberührt.

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 Bebauungsplanes "WA Fernblick" mit den Deckblättern 1, 2 und 3.

5.0 Übersichtsplan (ohne Maßstab)

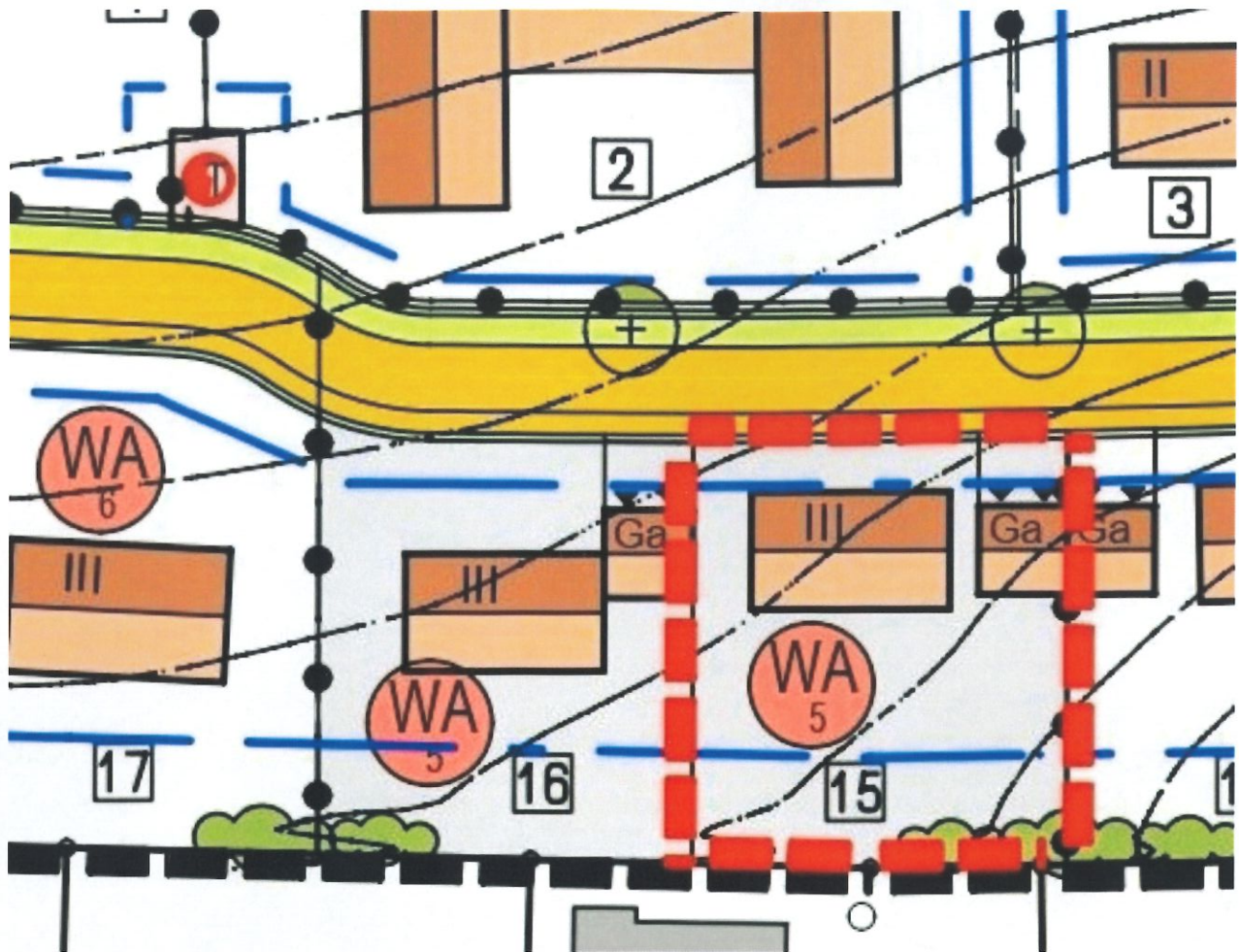
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „WA-Fernblick“ Änderung durch DB 3 in der Fassung vom 22.04.2021



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „WA-Fernblick“ mit Änderung durch DB 4



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „WA-Fernblick“ mit Änderung durch DB 4 M 1:500



B. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

KEINE ABHANDLUNG ERFORDERLICH, DA SICH WEDER GRZ NOCH GFZ ÄNDERN.

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

o2. Die Änderung durch DB 4 betrifft lediglich die Zuordnung der Parzellen zu den WA-Gebieten innerhalb des Geltungsbereiches.

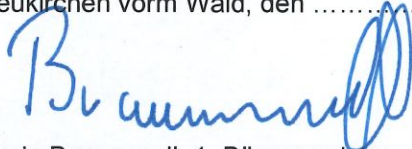
Die Parzelle 15 wird dem WA₄ entnommen und dem WA₅ zugeordnet.

Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

D. VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **21.09.2023** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **05.10.2023** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerbeteiligung) entfällt nach § 13 Abs.1 BauGB
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entfällt nach § 13 Abs. 1 BauGB
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom **21.09.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bzw. die betroffene Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit ab **06.10.2023** bis **13.11.2023** beteiligt.
5. Öffentliche Auslegung: entfällt nach § 13 Abs.1 BauGB
6. Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **16.11.2023** die Änderung des Bebauungsplanes durch **Deckblatt 4** gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **16.11.2023** als Satzung beschlossen.

Neukirchen vorm Wald, den **27. NOV. 2023**



Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister
der Gemeinde Neukirchen vorm Wald



7. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Bebauungsplanes durch **Deckblatt 4** mit Bescheid vom **28. DEZ. 2023** AZ **61.0.01(BP)** gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Passau, den **28. DEZ. 2023**


EMMER
Reg. Rat



8. Ausgefertigt

Neukirchen vorm Wald, den ^{1 1. JAN. 2024}

Erwin Braumandl

Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister
der Gemeinde Neukirchen vorm Wald



9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ^{1 1. JAN. 2024} 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.

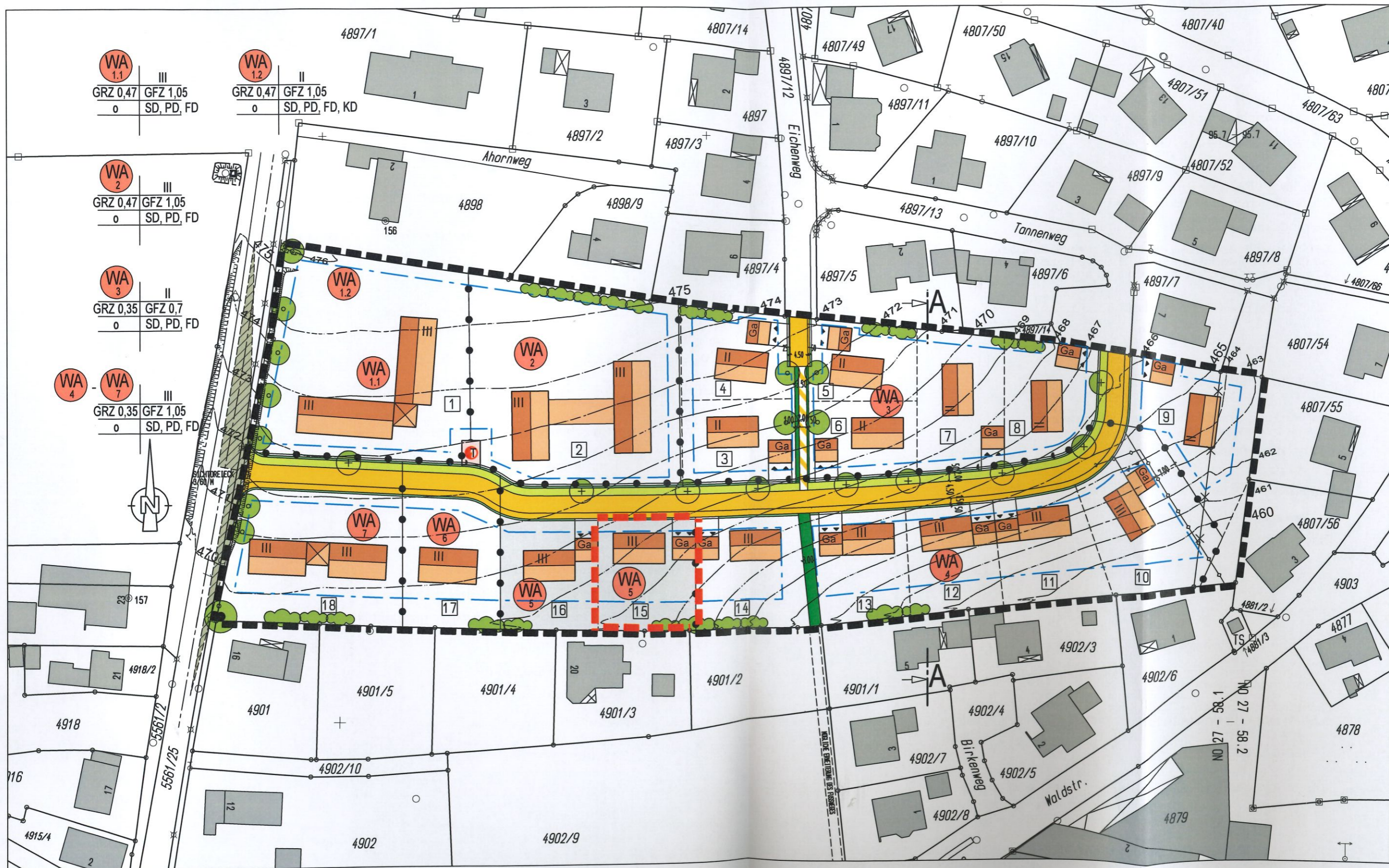
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und
215 BauGB wird hingewiesen.

Neukirchen vorm Wald, den ^{1 1. JAN. 2024}

Erwin Braumandl

Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister
der Gemeinde Neukirchen vorm Wald






LAGEPLAN M 1/1000
 BEBAUUNGSPLAN "WA-FERNBLICK" DECKBLATT NR. 4
 GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD

 GELTUNGSBEREICH DECKBLATT NR. 4
 ANLAGE 1

TEIL B FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN




1. Art der baulichen Nutzung

- 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).





2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. GRZ 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß
2.2. GFZ 0,70 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
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
2.4. III drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
Parzellen 1 - 2 und 10 - 18

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszonen des Bebauungsplanes
3.2.  offene Bauweise
3.3.  Baugrenze
3.4. PD Pulldach
3.5. SD Satteldach
3.6. FD Flachdach


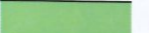
4. Verkehrsflächen

- 4.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche
4.2.  befahrbarer Seitenstreifen
4.3.  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg
4.4.  Sichtdreieck von jeder Bebauung und Bepflanzung bis o.80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.





5. Flächen für Versorgungsanlagen

- 5.1.  Versorgungsleitung unterirdisch mit Sicherheitszone





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