

ENDFERTIGUNG

GE-WITZLING

ÄNDERUNG DURCH  
DECKBLATT NR. 3  
M 1/1000

GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD

VERTRETEN DURCH 1. BÜRGERMEISTER

KARL-HENZ STENBACHER

ARCHITEKT

DPL.-ING. (FH)

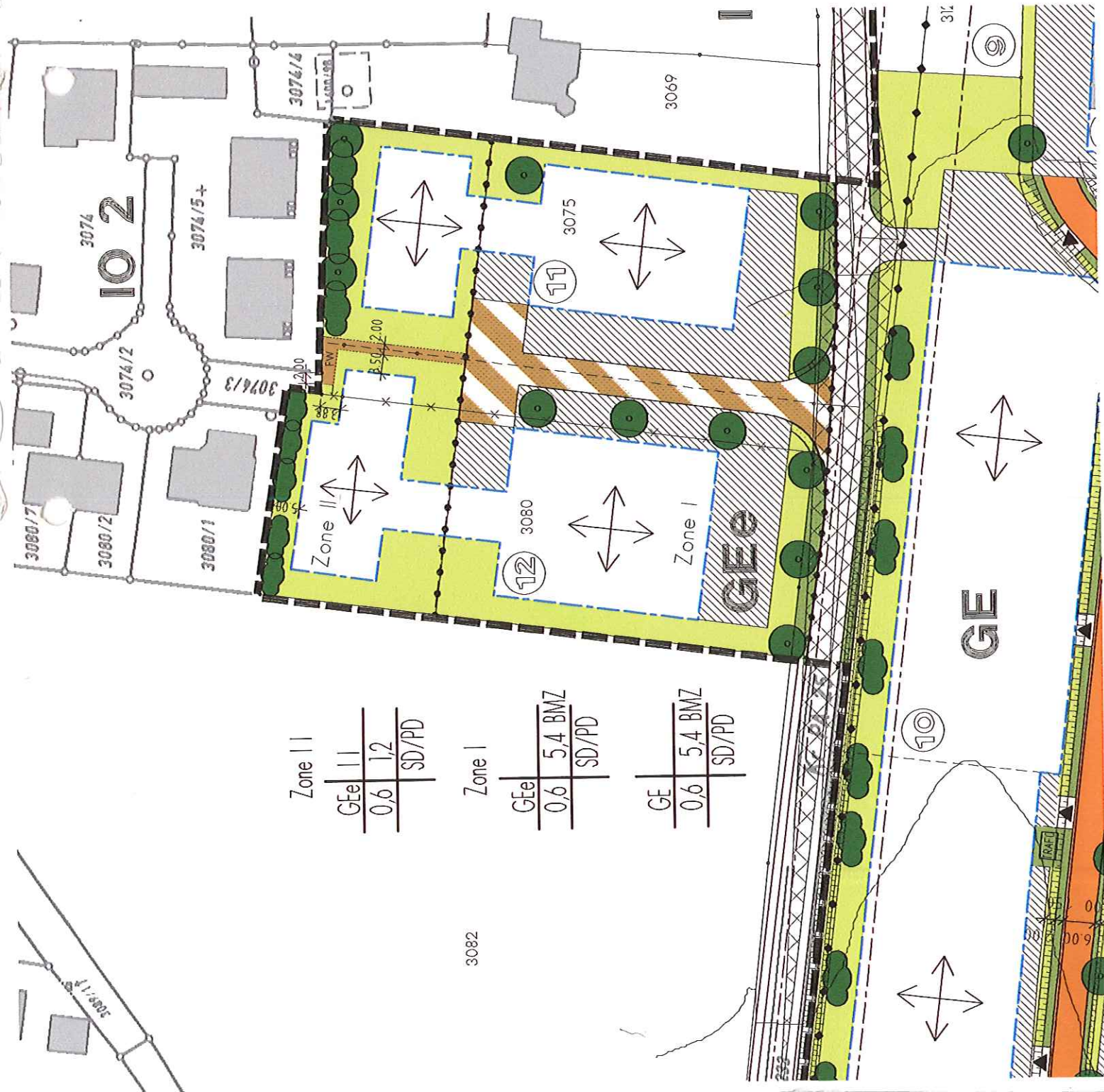
SCHINDLWEG 14

9464 NEUKIRCHEN V. W.

TEL. 08504/9 33 22

FAX 08504/9 33 23

NEUKIRCHEN v. WALD 20.11.2002



Zone II

G <sub>Fe</sub>	11
0,6	1,2
SD/PD	

Zone I

G <sub>Fe</sub>	5,4 BMZ
0,6	
SD/PD	

GE	5,4 BMZ
0,6	
SD/PD	

3082

GE

GEE

10 2

12

11

10

31

3069

3075

3074/4

3074/5+

3074/2

3074/3

3080/1

3080/2

3080/7

3082/1

## Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „GE Witzling“

GEMEINDE: NEUKIRCHEN VORM WALD  
LANDKREIS: PASSAU  
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

### 1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Neukirchen vorm Wald, 18.03.03

Riedl, 1. Bürgermeister



Der Gemeinderat Neukirchen vorm Wald hat in der Sitzung vom 05.12.03 beschlossen, den Bebauungsplan „GE Witzling“ zu ändern.

### 2. FACHSTELLENANHÖRUNG BZW. BÜRGERBETEILIGUNG

Neukirchen vorm Wald, 18.03.03

Riedl, 1. Bürgermeister



Den betroffenen Träger öffentlicher Belange bzw. den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom 24.01.03 bis 25.02.03 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 3. SATZUNGSBESCHLUSS:

Neukirchen vorm Wald, 18.03.03

Riedl, 1. Bürgermeister



Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.03.03 die Änderung des Bebauungsplanes „GE Witzling“ als Satzung beschlossen.

### 4. INKRAFTTRETEN:

Neukirchen vorm Wald, 18.03.03

Riedl, 1. Bürgermeister



Die Änderung des Bebauungsplanes „GE Witzling“ (Deckblatt Nr. 3) ist am 18.03.03 ortsüblich bekannt gemacht worden.



# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

## GEWERBEGEBIET Witzling

### Änderung durch Deckblatt 3 Endausfertigung

Gemeinde: Neukirchen vorm Wald

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Aufgestellt:

Neukirchen v. W., 20.11.2002



---

K.-H. Steinbacher  
Architekt, Dipl.Ing.FH  
Schindlweg 14  
94154 Neukirchen vorm Wald  
Tel. 08504/93322 Fax 93323

## Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Witzling“

### zur **Änderung durch Deckblatt 3**

#### 1.0. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (**unverändert durch Deckblatt 3**)

##### 1.1. Lage

Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald liegt an der B 85 ca. 17 km nordwestlich von Passau und ca. 6 km südlich von Tittling.

Das durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Witzling“ umfaßte Gebiet liegt zwischen den Ortsteilen Witzling im Südosten, Neukirchen vorm Wald im Norden und Pilling im Westen.

##### 1.2. Baugrenzen

Die Grenzen des räumliche Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Witzling“ werden bestimmt:

im Süden	durch landwirtschaftliche Nutzfläche, sowie in ca. 40 und 100 m Abstand durch zwei Wohngebäude
im Westen	durch die Ortschaft Pilling in ca. 200 m
im Norden	durch die Kreisstraße PA 31, sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet durch die bestehende Wohnbebauung der Rotbrunnsiedlung
im Osten	durch die Bundesstraße B85

##### 1.3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da Gebäude mit mehr als 50 m Länge geplant sind. Giebelseitig sollen die Gebäude jedoch nicht auf die Grundstücksgrenze gebaut werden.

#### 2.0. Ziele und Zweck der Planung

##### 2.1 Allgemein

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen für ein Gewerbegebiet sowie die Erlangung von Baurecht auf den bezeichneten Flächen.

## 2.2. Anlaß der Änderung durch Deckblatt 3

Der Bauwerber auf Parzelle 12 hat mittlerweile den Gewerbebetrieb errichtet. Die Betriebsleiterwohnung in Zone II soll möglichst nahe an die bestehende Wohnbebauung angegliedert werden. Ausnutzung des Südgartens.

Aus diesem Grund wird die Baugrenze auf 5.0 m an die nördliche Grenze des Geltungsbereiches herangeführt.

## 2.3. Ziel der Planung **(unverändert durch Deckblatt 3)**

Ziel der Planung ist es eine lukrative Gewerbefläche für bauwillige Gewerbebetriebe zu schaffen.

Die Lage und Topographie des Gebietes ermöglicht eine der Umgebung angepaßte Bebauung entlang einer Talmulde.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere die variablen Grundstücksgrenzen sollen den Nutzer eine optimale Bebauung ermöglichen, ohne das Landschaftsbild zu verunstalten.

Die Zufahrt wurde auf zwei Einmündungen beschränkt.

## 3.o. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung **(unverändert durch Deckblatt 3)**

### 3.1. Rechtliche Grundlagen

#### 3.1.1. Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan ist bei der Gemeinde Neukirchen vorm Wald nicht vorhanden.

### 3.2. Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

Die Erweiterung der bereits vor ca. 10 Jahren begonnenen Bebauung in westliche Richtung bietet sich durch die Ortsrandlage und die Topographie (leichter Nordhang, Talsenke) förmlich an.

Die überörtliche Bebauung wird durch dieses Baugebiet nicht berührt.

## 4.o. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit **(unverändert durch Deckblatt 3)**

Der Umgriff des Plangebietes umfaßt im wesentlichen landwirtschaftliche Nutzflächen. Erhaltenswerter Baum und Strauchbestand sind nicht vorhanden. Durch die Entstehung eines Retentionsbeckens wird die bisher unbefriedigende Situation mit dem Abfluß des Oberflächenwassers positiv beeinflusst.



## 5.o. Erschließung und Bebauung **(unverändert durch Deckblatt 3)**

### 5.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt im Osten durch die B 85, im Westen durch die Kreisstraße PA 31, welche unmittelbar an den Autobahnzubringer anschließt.

### 5.2. Innere Erschließung

Durch die Anbindung an zwei Hauptverkehrsstraßen kann die innere Erschließung ohne aufwendige Wendeplatten erfolgen. Die Straßenbreite wurde bei geradläufiger Straße mit 6.0 m gewählt, in Kurven sind für den LKW-Begegnungsverkehr entsprechende Aufweitungen vorgesehen.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet im Norden wird durch eine private Erschließungsstraße zugänglich. Zusätzlich ist für die Betriebsleiterwohnungen eine fußläufige Verbindung zur bestehenden Bebauung vorgesehen.

### 5.3. Geplante bauliche Nutzung

Die südliche Baufläche wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, die nördliche Baufläche als eingeschränktes Gewerbegebiet.

## 6.o. Nutzungsverträglichkeit **(unverändert durch Deckblatt 3)**

Durch die bereits vorhandene Bebauung, Gewerbebetrieb und Mischgebiet, sowie die einiger Entfernung gelegene Wohnbebauung, ist kein Nutzungskonflikt gegeben. Die im Norden und Süden angrenzende Wohnbebauung wird durch die Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten geschützt. Zusätzlich werden Schallpegelwerte festgesetzt.

Das Gutachten über die schalltechnische Untersuchung liegt bei der Gemeindeverwaltung zu Einsichtnahme auf.

### 6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung siehe Anlage 1

## 7. Ver- und Entsorgung des Baugebietes **(unverändert durch Deckblatt 3)**

### 7.1. Energieversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die e.on bzw. durch die FGN.

## 7.2. Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen erfolgt durch die OBAG in Absprache mit dem Bauamt der Gemeinde, sowie dem Straßenplaner.

## 7.3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch das gemeindliche Ortswasser-  
netz gesichert.

## 7.4. Abwasserversorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanal-  
isation zum gemeindlichem Klärwerk.

## 7.5. Kosten der Wasserver- und -entsorgung

Die Anschlußkosten werden nach Satzung der Gemeinde Neu-  
kirchen vorm Wald berechnet.

## 8.o. Kenndaten der Planung **(unverändert durch Deckblatt 3)**

Gewerbegebiet	= ca.	47.390 m <sup>2</sup>
<u>eingeschränktes Gewerbegebiet</u>	<u>= ca.</u>	<u>11.721 m<sup>2</sup></u>

---

Gesamtfläche innerhalb des räumliche Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	<u>= ca.</u>	<u>59.111 m<sup>2</sup></u>
---	--------------	-----------------------------

### Erschließung und Grünflächen

a) Straßenverkehrsfläche	= ca.	3.425 m <sup>2</sup>
b) Öffentliche Grünfläche	= ca.	3.242 m <sup>2</sup>
c) Private Erschließungsstraße	= ca.	607 m <sup>2</sup>

# Anlage 1 zur Begründung

## Endausfertigung

**Vorhaben:** Änderung des Bebauungsplanes  
GE-Witzling  
durch Deckblatt 3 vom 22.08.2002

Gemeinde Neukirchen vorm Wald  
Kirchenweg 2  
94154 Neukirchen vorm Wald

### Gegenüberstellung der Flächen

#### 1.0 Anlass der Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt 3:

Aufgrund des mittlerweile errichteten Gewerbebetriebes ist es sinnvoll, die Betriebsleiterwohnung an die bestehende Wohnbebauung anzugliedern. Der Abstand zwischen Wohnen und Arbeiten wird vergrößert. Die Nutzung der Gartenflächen im Süden sowie eine mögliche Bepflanzung zwischen Betrieb und Wohnhaus verbessert.

Im Zuge dieser Deckblattänderung wurde die Baugrenze bis auf 5.0 m Abstand zum Geltungsbereich nach Norden verlegt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt, ebenso die Grundstücksgröße der Parzelle 12.

#### 1.0 Baugrenzen des Bebauungsplanes vom 28.10.2000, die die Änderung durch Deckblatt 3 vom 26.03.2002 betreffen: siehe Plankopie

#### 2.0 Flächen des Bebauungsplanes durch Deckblattänderung 3 (Stand 26.03.2002)

#### 2.1 Die Änderung der Baugrenze hat keine Auswirkungen auf den Naturschutz, da sich weder die Art und das Maß der baulichen Nutzung noch die Grundflächenzahl ändert.



### 3.o Flächen des Geltungsbereiches und öffentl. Grünflächen

Geltungsbereich ca. 59.111 m<sup>2</sup>

Öffentliche Grünfläche ca. 3.309 m<sup>2</sup>

### 4.o Bewertung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Veränderung der Beeinträchtigungsintensität.

### 5.o Abwägungsvorschlag an die Gemeinde

Aufgrund der Änderung der Baugrenzen tritt keine Veränderung des bisher genehmigten Bebauungsplanes hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Belange ein.

**Die Schaffung von Ausgleichsflächen nach der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.**