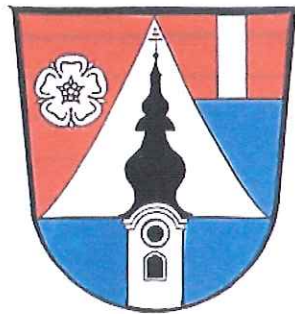


Gemeinde Neukirchen vorm Wald



4. Änderung des Bebauungsplanes „Neukirchen-Süd II“ durch Deckblatt Nr. 04



Inhalt	Seite
A. Anlass	2
B. Änderung	2
C. Begründung	3
D. Verfahrensvermerke	4
E. Anlagen	5

Projektgemeinschaft:

Helga Sammer
Waldweg 3
94566 Riedlhütte
Tel.: 08553 6873
Fax: 08553 920549
mail.: helga.sammer@t-online.de

Christine Engel
Wittelsbacherstraße 10
94481 Grafenau
Tel.: 08552 973511
Fax: 08552 973512
mail.: c.engel-architekt@t-online.de

A. Anlass

Der Bebauungsplan „Neukirchen-Süd II“ ist bereits fertig erstellt und rechtskräftig. Die Änderung wurde vom Erschließungsträger (CP-Immobilien) beantragt. Der Gemeinderat von Neukirchen vorm Wald hat in seiner Sitzung vom 17.05.2011 die Änderung des Bebauungsplanes „Neukirchen-Süd II“ mittels **Deckblatt Nr. 04** beschlossen.

B. Änderung

Textliche Festsetzungen

**Die folgenden textlichen Festsetzungen sind nur gültig für die Parzellen 7-12.
Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neukirchen-Süd II“ Deckblatt 03.**

0.6. Geländeverhältnisse / Topographie/ Mauern

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 2,0m zulässig. Das Steigungsverhältnis der Böschung darf maximal 1 : 1,5 betragen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der neuen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

0.9.5. Private Grünzüge

Im südlichen Bereich der Parzellen zur freien Landschaft hin sind durch Aufschüttung oder Abgrabung entstehende Böschungsflächen mit Gehölzen zu bepflanzen.

Pflanzenauswahl siehe 0.9.9.

Pflanzenqualität: mindestens 30% Solitärpflanzen – Mindestqualität 3 mal verpflanzt, mit Ballen, ab einer Höhe von 1,25m und höchstens 70% Sträucher – Mindestqualität 3 mal verpflanzt, Höhe 60-100cm

Pflanzabstand in der Reihe höchstens 2,5m

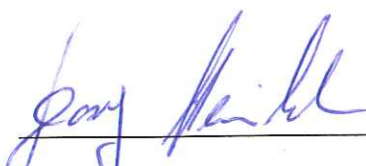
Abstand der Gehölzreihen voneinander höchstens 2,0m

Für den Ortsrand sind fremdländische Koniferen und züchterisch beeinflusste Wuchsformen nicht zulässig. Es sind nur grünlaubige Gehölze zu verwenden.

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neukirchen vorm Wald, den **12.09.2011**
Gemeinde Neukirchen vorm Wald


Georg Steinhofer, 1. Bürgermeister



C. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat am 17.05.2011 beschlossen den Bebauungsplan „Neukirchen-Süd II“ zu ändern. Auf Grund der Erschließung ist es notwendig im Bereich der Parzellen 7-12 Auffüllungen vorzunehmen um diese vernünftig bebauen zu können. Die Inhalte des Deckblattes 04 stehen der beabsichtigten und städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen. Da durch das vorliegende Deckblatt die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wendet die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB an

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Neukirchen vorm Wald bis dato keinen Flächennutzungsplan aufgestellt hat, sodass das Bebauungsplan-Deckblatt 04 nicht gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dessen Darstellungen entwickelt werden kann. Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald beabsichtigt in absehbarer Zeit die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes über ihr gesamtes Gemeindegebiet.

2. Lage des Grundstücks / Geltungsbereichs

Die Änderung betrifft die Parzellen 7-12 des Geltungsbereichs von Deckblatt 3

3. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die bereits errichtete Erschließungsstraße, die von der bestehenden Gemeindestraße ("Pfarrhofstraße") einmündet und in einem Wendehammer endet.

4. Umweltschutz

Da die Gemeinde das vorliegende Bauleitverfahren als vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB durchführt, wird u.a. von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach §2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs.5 Satz3 und §10 Abs.4 BauGB abgesehen. Der Beeinträchtigung für die Aufschüttungen und Abgrabungen ist durch die in Ziffer 09.5 zusätzlich festgesetzten Pflanzgebote auf den entstehenden Böschungen am Ortsrand genüge getan. Es bestehen keine weiteren Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der betroffenen Schutzgüter.

i.A. 
Sageder, VA



D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am **17.05.2011** die Änderung des Bebauungsplanes „Neukirchen Süd II“ durch Deckblatt Nr. 04 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **15.06.2011** durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

2. Fachstellenanhörung bzw. Bürgerbeteiligung

Den betroffenen Träger öffentlicher Belange bzw. den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom **16.06.2011** bis zum **11.07.2011** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am **26.07.2011** die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

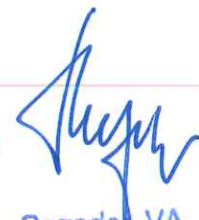
Das Deckblatt Nr. 04 zum Bebauungsplan „Neukirchen - Süd II“ wurde als Satzung beschlossen.

4. Genehmigung

Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt 03 zum Bebauungsplan „Neukirchen – Süd II“ mit Bescheid vom 05.09.2011 genehmigt.

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 12.09.11 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

i.A. 
Sagedel, VA



