



Gemeinde Neukirchen vorm Wald

Bebauungsplan „Pfarrberg-Siedlung“ Änderung durch Deckblatt 10

- Endfertigung -

Inhalt

- A. Begründung**
- B. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**
- C. Textliche Festsetzungen**
- D. Verfahrensvermerke**
- E. Lageplan M 1/1000 – BPL ursprünglich**
- F. Lageplan M 1/1000 - DB 10**
- G. Lageplan M 1/1000 – aktuelle Bebauung**

Entwurf vom	22.07.2021
Ergänzt und Endfertigung	16.12.2021

Bearbeitung:

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

Vereinfachte Änderung gem. § 13 Abs. 1 BauGB im Bereich des Grundstückes Teilfläche aus FL.Nr. 21/73

A. BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes "Pfarrberg-Siedlung" durch Deckblatt 10

1.0 planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 **Ziel und Zweck der Planung** Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat die Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrberg-Siedlung“ durch Deckblatt 10 in seiner Sitzung 22.07.2021 beschlossen
- Ziel und Zweck der Änderung ist die Fläche des bisherigen Spielplatzes in eine Bauparzelle für ein Wohngebäude zu ändern. In diesem Bereich war bisher der Spielplatz für dieses Baugebiet untergebracht.
- Die Ersatzfläche für den bisherigen Spielplatz wurde bereits am Sportplatz (zwischen Bauhof und Tennisheim) geschaffen.
- Die Hochspannungsleitung wurde durch eine Erdleitung ersetzt und schränkt nun die Bebaubarkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfarrberg-Siedlung“ nicht mehr ein.
- 1.2 **Flächennutzungsplan** Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Neukirchen vorm Wald besteht noch nicht, ist jedoch bereits im Verfahren. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde bereits durchgeführt. Die nun geplante Änderung steht der beabsichtigten Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

2.0 Beschreibung des Plangebietes

- 2.1 **Lage** Der Geltungsbereich bleibt unverändert.
Das Deckblatt 10 gilt nur für das Grundstück, Fl. St. 21/73.
- 2.2 **Straße** Die Erschließung ist über die bestehende Straße gesichert.
- 2.3 **Wasser/ Abwasser** Die Erweiterungsfläche ist an die öffentliche Wasserversorgung sowie an das Abwassernetz der Gemeinde Neukirchen vorm Wald angebunden.
- 2.4 **Löschwasser** Die Löschwasserversorgung ist über das gemeindliche Trinkwassernetz gesichert.
- 2.5 **Hochspannung** Die Hochspannungsleitung wurde demontiert und durch Erdleitungen ersetzt. Mittel- und Niederspannungsleitungen sind am südlichen Rand des Geltungsbereiches verlegt.

3.0 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 verbleibt es bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pfarrberg-Siedlung“ mit Ausnahme der zusätzlichen Regelungen für den Geltungsbereich des DB 10.

B. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

1. Bestandsaufnahme

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter

Kategorie I:

Der Charakter des Gebietes ist als **WA** (§ 45 BauNVO) einzuordnen.

Die vom Deckblatt 10 umgrenzten Flächen stellen sich im Bestand (Ursprung vor Aufstellung des Bebauungsplanes) als intensiv genutztes Grünland dar.

2. Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Aufgrund des hier hohen Nutzungsgrades und dadurch begrenzte Eingriffsschwere, wird das Wohngebiet dem **Typ A** zugeordnet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pfarrberg-Siedlung“ behalten ihre Gültigkeit. Für den gesamten Geltungsbereich wurden bereits Ausgleichsflächen geschaffen, so dass nun für den nachverdichteten Bereich mittels Differenzrechnung die zusätzlich erforderlich Ausgleichsfläche ermittelt wird.

3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Feld AI, Kompensationsfaktor 0,3 - 0,6

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Spielplatz (Rasenfläche) und der zu erhaltenden Randeingrünung (siehe Planeintrag) ist der Ausgleich von 0,3 ausreichend.

Geltungsbereich des DB 10

Parz. 2a 1.056 m² x 0,3 = 317 m²

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Auswahl der Flächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen (317m²,) wurden von den Eigentümern der Parzellen 2a vom Ökokonto der Sparkasse Passau erworben.

Ein Abdruck über die Abbuchung vom Ökokonto der Sparkasse Passau wurde der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Passau mit Schreiben vom 20.12.2021 durch die Gemeinde Neukirchen vorm Wald vorgelegt.

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gelten alle Festsetzungen der bisherigen Satzung einschließlich der Änderungen durch die Deckblätter 1 - 9

Die folgenden Änderungen durch DB 10 betreffen nur das Flurstück Nr. 21/73 sowie den Flächen im bisherigen Schutzbereich der Hochspannungsleitung.

zusätzlich gelten folgende Festsetzungen

Vollgeschosse:	II
Wohnungen:	Max. 2 Wohnungen pro Parzelle
Dachform/ Dachneigung:	Satteldach oder Krüppelwalmdach / DN 22° - 32°;
Dachdeckung:	Ziegeldeckung Naturrot und Grau, Blechdeckung Grau,
Wandhöhe:	max. Wandhöhe talseitig max. 6,50 m bezogen auf das Urgelände Definition Wandhöhe gem. Art 6 Abs. 4 BayBO. Die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 sind einzuhalten.
Kniestock:	entfällt.
Sockelhöhe:	entfällt.
Firstrichtung:	entfällt.
Dachaufbauten: Dachgauben.	Dachaufbauten/Dachgauben - ausgenommen Oberlichtöffnungen – sind nicht zulässig. Vorrichtungen zur Nutzung der solaren Energie (Kollektoren, Photovoltaik) sind auch in aufgeständerter Form zulässig.
Anzahl der Stell- plätze/Garagen	Pro WE sind zu errichten: Wohnfläche < 60 m ² = 1 Stellplatz Wohnfläche 60 -90 m ² = 1,5 Stellplätze Wohnfläche > 90 m ² = 2 Stellplätze

Garagen und Stellplätze

Standort:	Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen ohne festgesetzten Standort zulässig.
Grenzabstand:	Grenzanbau oder Abstand < 3.00 m zur Grenze zulässig. Auch Grenzgaragen oder grenznahe Garagen zulässig, BayBO Art. 6 Abs. 7 Satz1 Nr. 1 ist einzuhalten.
Dachform/ Dachneigung Wandhöhe:	Satteldach oder Krüppelwalmdach / DN 22°-32°, Pulldach < 10° Neigung oder Flachdach, Wandhöhe (Grenzgaragen und grenznahe Garagen) max. 3,00 m bezogen auf das Urgelände am Grenzverlauf.
Stellplätze:	Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Abgrabung/ Abgrabungen	Das Urgelände darf in eine Breite von 0,75m ab der Grundstücksgrenze nicht verändert werden, ausgenommen der Zufahrtsbereich der Garage. In der Genehmigungsplanung ist vom Planfertiger die natürliche Höhenlage (ü. NN) des Grundstückes an allen Außenecken, die Kanal- sohle und der Straßenverlauf anzugeben. An der Gebäudekante ist das Urgelände und der geplante Verlauf des Geländes darzustellen.

Grünordnung

- Erhalt der Hecken Die unter Pkt. F. gekennzeichneten Bestandsgehölze (Hecken) sind zwingend zu erhalten. Sollten Gehölze für die Bebauung gefällt werden müssen, so sind diese durch standortheimische Laubgehölze (Herkunftsregion 3) oder hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.
Für die Entfernung sind die gesetzlichen Schutzzeiten zu beachten.
(Fällzeiten zwischen 01.10. bis 29.02. des Jahres)

D. VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **22.07.2021** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **21.10.2021** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt nach § 13 Abs.1 BauGB
3. Die frühzeitige Beteiligung der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entfällt nach § 13 Abs. 1 BauGB
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom **22.07.2021** wurden die Öffentlichkeit bzw. die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB in der Zeit ab **21.10.2021** bis **26.11.2021** beteiligt.
5. Der betroffenen Öffentlichkeit und der TÖB wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme ab **27.12.2021** bis **04.02.2022** gegeben.
Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
6. Öffentliche Auslegung: entfällt nach § 13 Abs.1 BauGB
7. Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **17.02.2022** die Änderung des Bebauungsplans durch **Deckblatt 10** gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **17.02.2022** als Satzung beschlossen.

Neukirchen vorm Wald, den



Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister



8. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Bebauungsplans durch **Deckblatt 10** mit Bescheid vom **01. Juli 2022** AZ **61.0.01/3P** gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Passau, den **01. Juli 2022**


EMMER
Reg. Rat



9. Ausgefertigt

Neukirchen vorm Wald, den **18. JULI 2022**



Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister



10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am **18. JULI 2022** 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 **18. JULI 2022**



Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister



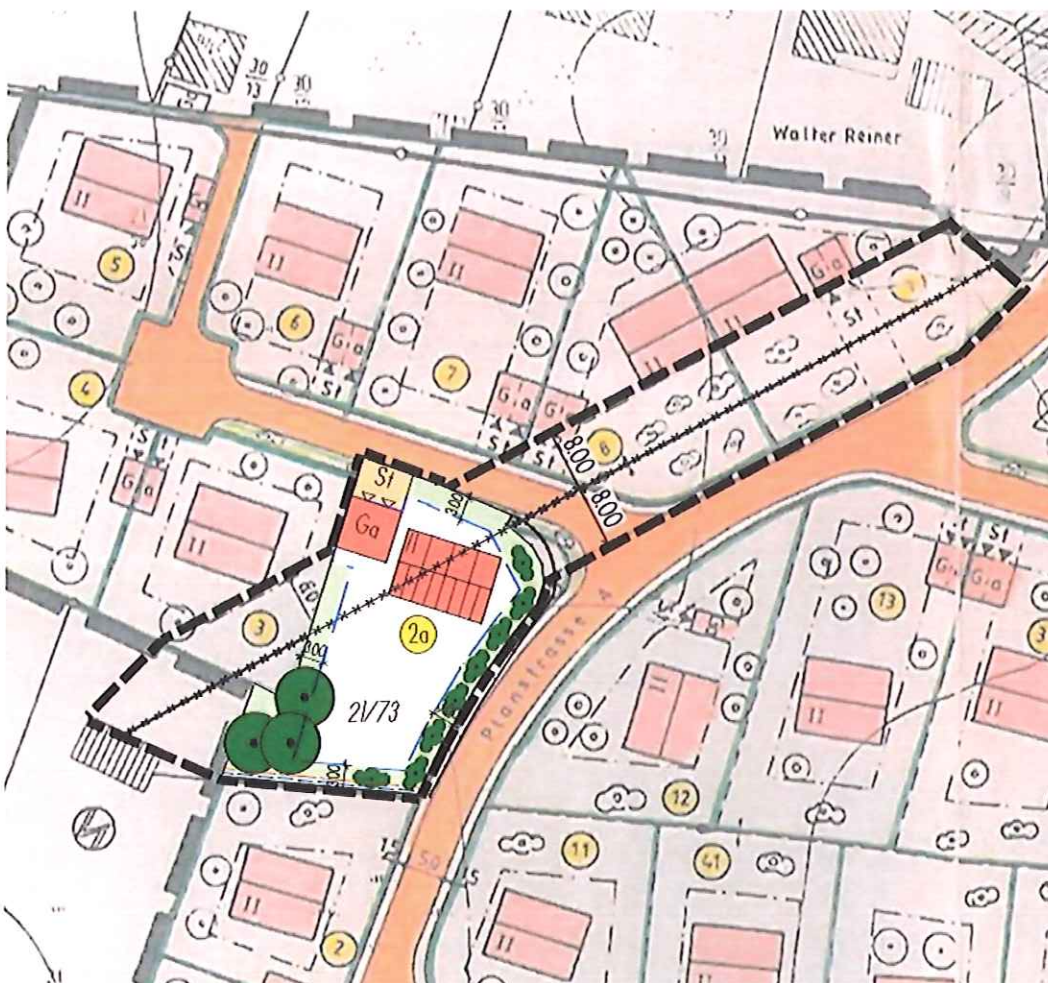
E. BEBAUUNGSPLAN

BESTAND M 1/1000




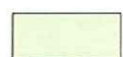






F. BEBAUUNGSPLAN DECKBLATT 10 M 1/1000

(SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE FL.ST. NR. 21/73)

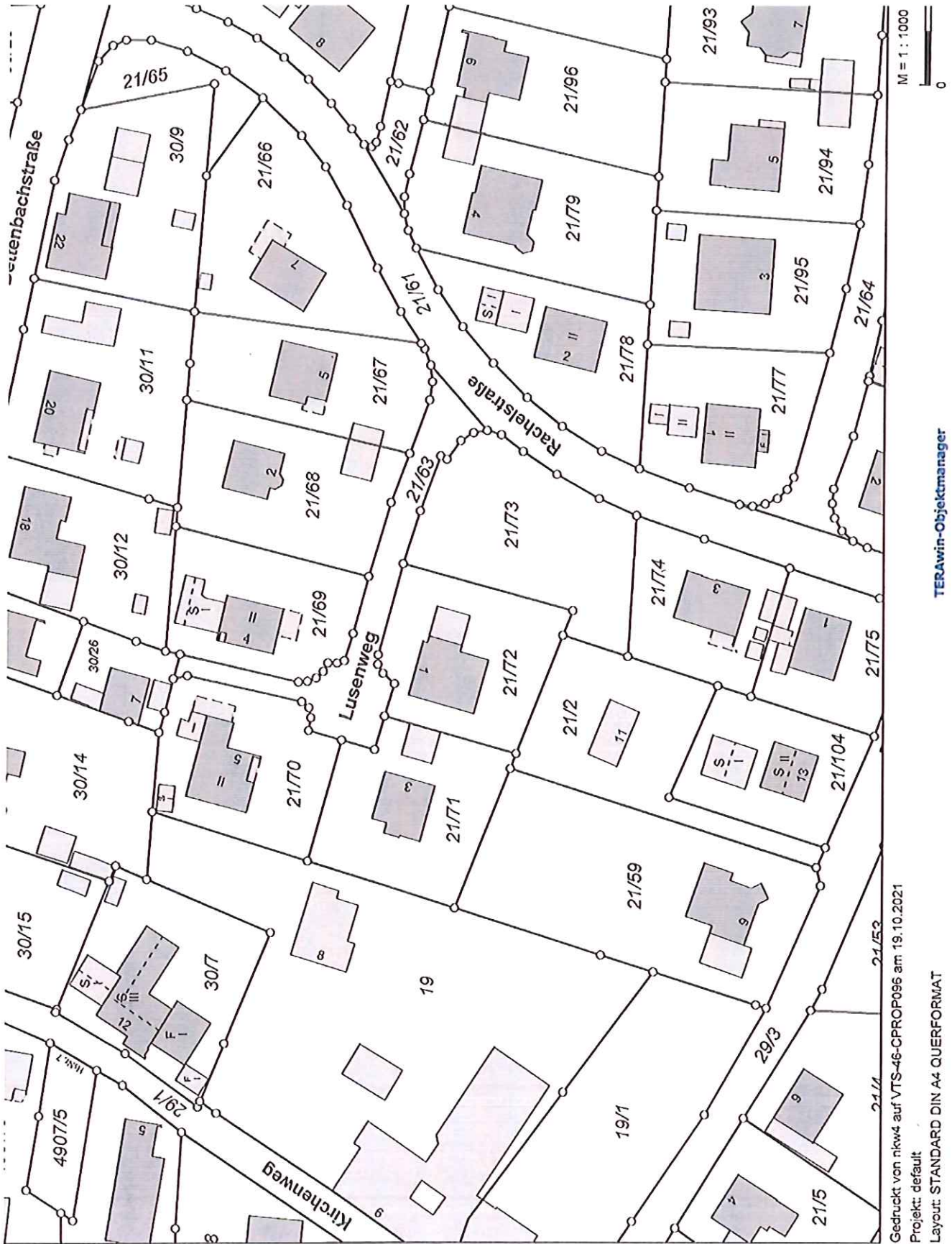


PLANZEICHEN

-  Geltungsbereich des DB 10
-  Hochspannungsleitung durch Erdkabel ersetzt
Sicherheitsbereich entfällt
-  Baugrenze
-  Privates Grün
-  Baum im Bestand
-  Hecke im Bestand
-  Mittelspannung (Sicherheitsvorschriften des Bayernwerk beachten)
-  Niederspannung (Sicherheitsvorschriften des Bayernwerk beachten)

F. BEBAUUNGSPLAN

LAGEPLAN M 1/1000 STAND 19.10.2021



Gedruckt von nkw4 auf VTS-46-CPROP096 am 19.10.2021
Projekt: default
Layout: STANDARD DIN A4 QUERFORMAT