

Deckblatt Nr. 9  
Bebauungsplan „Rotbrunn“  
Gemeinde Neukirchen v. Wald  
Landkreis Passau            M : 1 / 1000

---

**Inhalt**

Antrag und Begründung  
Planliche Darstellung des best. Bebauungsplan  
Darstellung im amtl. Vermessungsplan

**Planung:**

Ing.-Büro  
Reinhard Maier  
Am Weiher 14  
94124 Büchlberg-Tannöd

Tel.: 08505 / 4197  
Mobil: 0171 / 727 98 64  
eMail : [ibr.maier-buechlberg@t-online.de](mailto:ibr.maier-buechlberg@t-online.de)



Büchlberg, 19.03.2014  
geä. 03.04.2014

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes  
„Rotbrunn“  
im vereinfachten Verfahren  
mit Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde Neukirchen v. Wald  
Landkreis Passau**

**Antragsteller:** Fa. IMVG  
und Grundstücks GmbH & CoKG  
Eichendorffstr. 16  
94474 Vilshofen a. d. Donau

**Grundstück:** Flur-Nr. 3073/1 , 3067/1 , 3067/2 , 3067  
Gem. Bebauungsplan best. Bebauung und  
Parzelle 20

**Antrag**

Um die Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen wird beantragt die im Anhang genauer definierten planlichen u. textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Gestaltung der baulichen Anlagen, der Garagen und Nebengebäude, Baugrenzen, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Kniestock, Wandhöhe, Sockelhöhe, Geländegestaltung und Einfriedungen abzuändern.  
Die vorgesehenen Grundstücksgrenzen werden entsprechend angepasst.

## **Begründung**

Die Fa. IMVG plant die Änderung sowie Erweiterung der best. Bebauung auf Flur-Nr. 3073/1 mit dem Ziel in den Gebäuden 6 Wohneinheiten zur Vermietung und Verkauf anbieten zu können.

Die erforderlichen Garagen und Stellplätze werden auf Flur-Nr. 3073/1 und 3067 errichtet. Die Flur-Nr. 3067/1 wird aufgeteilt und den Flur-Nr. 3073/1 und 3067/2 zugeteilt. Die Grundstücksgrenzen werden nach Erfordernis verschoben.

Die Baukörper wurden den Erfordernissen der Nutzung angepasst.

Die erforderlichen Änderungen des Bebauungsplanes greifen nicht in die geordnete städtebauliche Entwicklung ein. Trotz der Verschiebung der Grundstücksgrenzen nach Osten und Süden bleibt die Parzelle 20 erhalten.

Die Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung durch den Betrieb auf Flur-Nr. 3067 (Fa. Agrolohn ) bzw. durch die Passauer Straße bleiben durch die Deckblattänderung unberührt.

Die bestehende Betriebsart und Betriebsleistung bleiben unverändert. Die bestehenden Baugrenzen zur Straße werden weitgehend vom gültigen Deckblatt Nr. 8 übernommen.

Als zusätzliche Schutzmaßnahme zur Wohnbebauung auf Flur-Nr. 3073/1 wird Entlang der Grundstücksgrenze eine Garagenanlage errichtet. In deren Verlängerung ist eine Schallschutzwand entlang der Grundstücksgrenze als zusätzliche Abschirmung geplant. Die erforderlichen Abstandsflächen für die Grenzbebauungen werden von dem Eigentümer von Flur-Nr. 3067 übernommen.

Die Wohnbebauung auf Flur-Nr. 3067/2 wurde so weit als möglich von der Grundstückszufahrt und dem Betriebsgeschehen innerhalb der geplanten Baugrenzen abgerückt. Zusätzlich wurde der Abstand der geplanten Wohnbebauung zur Passauer Straße auf 8,00m festgelegt. Die bestehende Bebauung ist mit einem Abstand von 6,00m festzuhalten. Der Schutz vor Lärm- und Immissionsbelastungen sollte hiermit gegeben sein.

Die geplante 4m breite Zufahrtsstraße wird als Privatstraße betrieben. Sichtfelder zur Zufahrt in den Rotbrunnweg sind daher nicht erforderlich.

Durch das Verschieben der Baugrenzen erfolgt kein Eingriff in die bestehende Grünordnung. Die Vorgaben zu Punkt 13 sowie der GRZ der best. Bebauungsplanes werden nicht verändert. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird somit nicht beeinträchtigt. Die Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Aufgestellt am 27.01.2014  
Geändert am 19.03.2014  
Geändert am 03.04.2014

Ing.-Büro  
Reinhard Maier  
Am Weiher 14  
94124 Büchlberg-Tannöd  
Tel.: 08505 / 4197  
Mobil: 0171 / 727 98 64


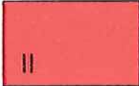
# Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für den Geltungsbereich des Deckblatt 9

Alle nicht aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Rotbrunn" mit seinen Deckblättern behalten auch für das Deckblatt Nr. 9 Ihre Gültigkeit












## 2. Maß der baulichen Nutzung

( § 9 Abs.1 Nr.1 Buchstabe a BBAUG. sowie §§16+17 BAUNVO )

- 2.1  Zulässig: 3 Vollgeschoße als Höchstgrenze - UG + EG + OG am Hang  
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
- Zulässig: 3 Vollgeschoße als Höchstgrenze - EG + OG + DG  
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
-  Zulässig: 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze  
Erdgeschoss und Untergeschoß am Hang  
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
- Zulässig: 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze  
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss  
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

## 3. Bauweise , Baulinien , Baugrenzen

( § 9 Abs.1 Nr.2 BBAUG sowie §§ 22+23 BAUNVO )

- 3.1  offene Bauweise
- 3.4  Baugrenze
- 3.6.1  Satteldach  
Die Firstrichtung ist frei wählbar, muss allerdings parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen
-  Wahlweise Satteldach, Pultdach oder Flachdach  
Die Firstrichtung ist frei wählbar, muss allerdings parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen
- 6.4  private Zufahrt
- 15.12  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 9
- 15.17  gepl. Parzellierung gem. best. Bebauungsplan
- 15.18  entfallende Grundstücksgrenzen aufgrund Grenzverschiebungen
- 15.19  vorgesehene Grundstücksgrenzen - Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 15.20  Höhenlinien
- 15.21  Parzellierung

# Textliche Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für den Geltungsbereich des Deckblatt 9

Alle nicht aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Rotbrunn" mit seinen Deckblättern behalten auch für das Deckblatt Nr. 9 Ihre Gültigkeit

## 0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Häuser sind individuell zu gestalten. Mehr als drei gleiche Häuser dürfen im Baugebiet nicht errichtet werden.

0.3.1 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden

- A) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50m und mehr auf Gebäudetiefe  
- Hangbauweise mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschoss
- B) Bei schwächer geneigten oder ebenen Gelände  
- Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
- C) Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
- D) nur Erdgeschoss

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße im Schnitt darzustellen ist.

0.3.2

zu 3.6.1 zulässig 3 Vollgeschosse = Erdgeschoss, Untergeschoss und 1 Obergeschoss am Hang

Dachform:	SD, PD (untergeordnete Gebäudeteile sind auch mit Flachdach zulässig)
Dachneigung:	Satteldach 10 - 33° , Pultdach 5 - 11°
Dachdeckung:	Pfannen Ziegelrot, Dunkelbraun oder Anthrazith Blechdeckung (nicht spiegelnd)
Kniestock:	unzulässig
Dachgauben:	unzulässig
Wandhöhe:	ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche firstseitige Wandhöhe bei Pultdach und Flachdach max. 8,70 m traufseite Wandhöhe max. 7,30 m

0.3.3

zu 3.6.1 zulässig 3 Vollgeschosse = Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

Dachform:	SD, PD (untergeordnete Gebäudeteile sind auch mit Flachdach zulässig)
Dachneigung:	Satteldach 10 - 33° , Pultdach 5 - 11°
Dachdeckung:	Pfannen Ziegelrot, Dunkelbraun oder Anthrazith Blechdeckung (nicht spiegelnd)
Kniestock:	1,50m von Oberkante Rohboden bis Oberkante Fußpfette
Dachgauben:	unzulässig
Wandhöhe:	ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 8,50m

### 0.3.4

zu 3.6.1 zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

Dachform:	SD, PD ( untergeordnete Gebäudeteile sind auch mit Flachdach zulässig )
Dachneigung:	Satteldach 10 - 33° , Pulldach 5 - 11°
Dachdeckung:	Pfannen Ziegelrot , Dunkelbraun oder Anthrazith Blechdeckung (nicht spiegelnd)
Kniestock:	unzulässig
Dachgaupen:	unzulässig
Wandhöhe:	ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,50m

### 0.3.5

zu 3.6.1 zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

Dachform:	SD, PD ( untergeordnete Gebäudeteile sind auch mit Flachdach zulässig )
Dachneigung:	Satteldach 10 - 33° , Pulldach 5 - 11°
Dachdeckung:	Pfannen Ziegelrot , Dunkelbraun oder Anthrazith Blechdeckung (nicht spiegelnd)
Kniestock:	1,50m von Oberkante Rohboden bis OK Fußpfette
Dachgaupen:	unzulässig
Wandhöhe:	ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,00m

### 0.3.6

zu 3.6.1 zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

Dachform:	SD, PD ( untergeordnete Gebäudeteile sind auch mit Flachdach zulässig )
Dachneigung:	Satteldach 10 - 33° , Pulldach 5 - 11°
Dachdeckung:	Pfannen Ziegelrot , Dunkelbraun oder Anthrazith Blechdeckung (nicht spiegelnd)
Kniestock:	unzulässig
Dachgaupen:	unzulässig
Wandhöhe:	ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,50m

### 0.3.7

zu 3.6.1 zulässig 1 Vollgeschosse = Erdgeschoss

Dachform:	SD, PD ( untergeordnete Gebäudeteile sind auch mit Flachdach zulässig )
Dachneigung:	Satteldach 10 - 33° , Pulldach 5 - 11°
Dachdeckung:	Pfannen Ziegelrot , Dunkelbraun oder Anthrazith Blechdeckung (nicht spiegelnd)
Kniestock:	unzulässig
Dachgaupen:	unzulässig
Wandhöhe:	ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 5,50m

## 0.4 Garagen und Nebengebäude

### 0.4.1

zu 15.3 Die Gestaltung der Garagen soll sich an die Gestaltung des Haupthauses anpassen. Zusätzlich zu den Festsetzungen ist auch ein Flachdach zulässig. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind diese so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind zu vermeiden.

Ein Abschleppen des Wohngebäudedaches über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan an dieser Stelle keine Nachbargebäude angrenzen.

Vor der Garage ist ein PKW-Stellplatz von 5.00m Tiefe einzuhalten.

Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1,00m entstehen.

Ein Vorschleppen der Dachflächen zur Gewinnung eines überdachten Freisitzes ist zulässig.

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBo sind einzuhalten

## 0.5 Geländegestaltung , Einfriedungen

### Geländegestaltung

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1,30m sind zulässig. Der offene Übergang an benachbarte Grundstücke und Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschung oder Stützmauern höher 0,50m zu gestalten.

### Einfriedungen

Massive Zaunpfiler und Sockel aller Art sind nur bei Eingangs- oder Einfahrtstoren zulässig. geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,50m sind zulässig.

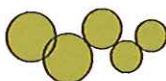
Zaunanlagen bis zu einer Höhe von max. 0,80m sind zulässig

Abstand von Zaunanlagen im Bereich der Strasse zur öffentlichen Fläche: mind. 50cm

Die Unterbringung von Müllbehältern in der Zaunanlage darf die Höhe überschritten werden. Das Sichtdreieck ist hiervon frei zu halten.

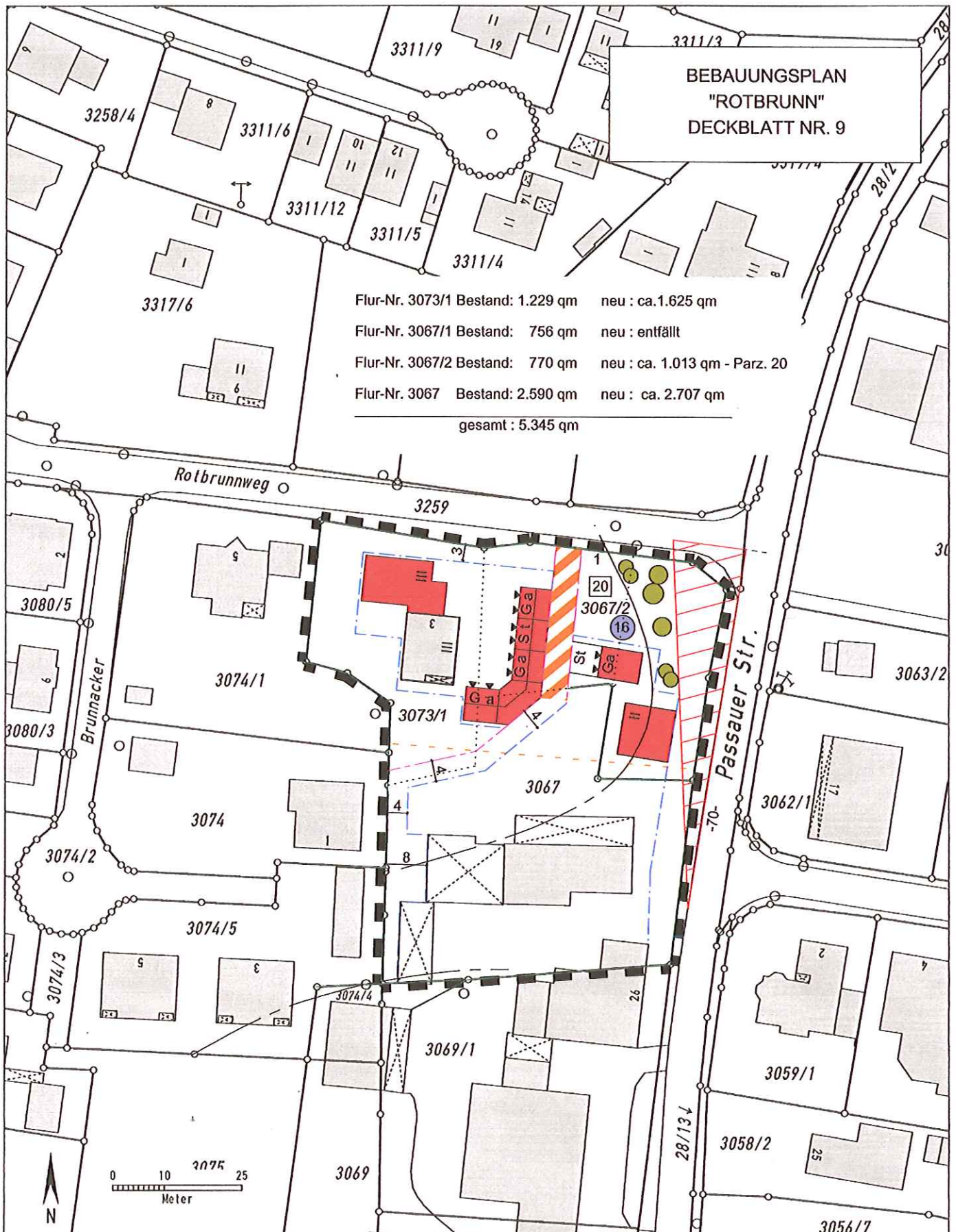
## Zeichenerklärung für die Grünordnung

9.1



bestehende und zu erhaltende Bäume und Gehölze bzw. neu anzupflanzende Baum- und Gehölzgruppen





**Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000**

Gemarkung: Neukirchen vorm Wald

Vermessungsamt Vilshofen an der Donau, 09.01.2014

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Sowa



# Verfahrensvermerke

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 21.01.2014 die Änderung des Bebauungsplanes „Rotbrunn“ durch Deckblatt Nr. 9 beschlossen

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.01.2014 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Fachstellenanhörung bzw. Bürgerbeteiligung

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange bzw. den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom 05.02.2014 bis zum 05.03.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 3. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 03.04.2014 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt. Das Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan „Rotbrunn“ wurde als Satzung beschlossen.

## 4. Genehmigung

Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan „Rotbrunn“ mit Bescheid Az.61.0.01/BP vom 30.05.2014 genehmigt.

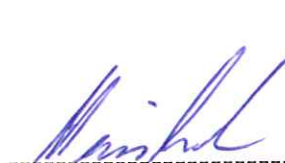

  
**EMMER**  
Rev. Amtsrat



## 5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 05.06.2014 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Steinhofer, 1. Bürgermeister