

# BEBAUUNGSPLAN WA-"FERNBLICK" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## ENDAUSFERTIGUNG

Gemeinde : Neukirchen vorm Wald  
Landkreis : Passau  
Reg.-Bezirk: Niederbayern

  
Erster Bürgermeister G. Steinhofer



Siegel

Architekt Dipl. Ing. (FH) Karl-Heinz Steinbacher  
Schindlweg 14 94154 Neukirchen vorm Wald

Planung

Tel. 08504/93322  
k-h.steinbacher@t-online.de

Roland Ellinger  
Bubenfeldstraße 4  
Tel 09103-796540  
Fax 09103-796539  
mail info@gruenplanung-ellinger.de

Landschaftsarchitekt BDLA  
90556 Cadolzburg









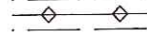
Grünplanung

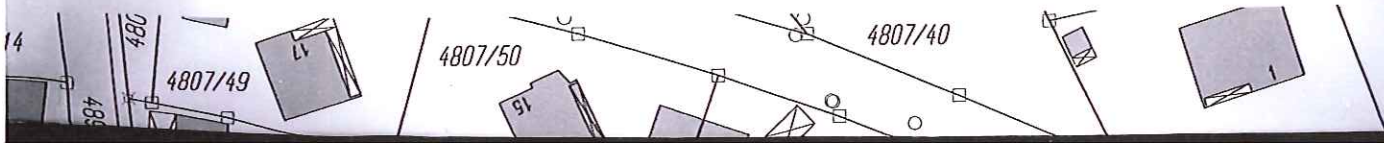
Bebauungsplan

M 1:1000


20.07.2017

## 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. II+U zwei Vollgeschosse und Untergeschoss als Höchstgrenze zulässig  
Parzellen 10 - 18
  - 2.5. III drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig  
Parzellen 1 - 2
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.  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

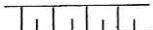
9.3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze (variabel)

9.4. 3148/2 Flurstücknummer

9.5.  bestehende Gebäude

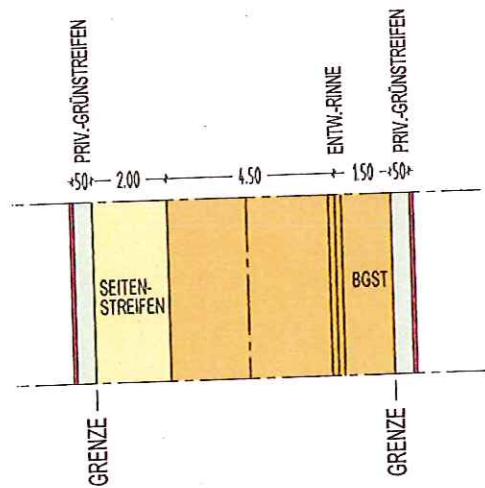
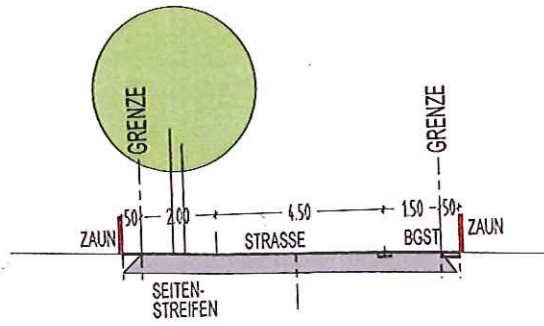
9.6.  Höhenlinien

9.7.  Parzellennummer

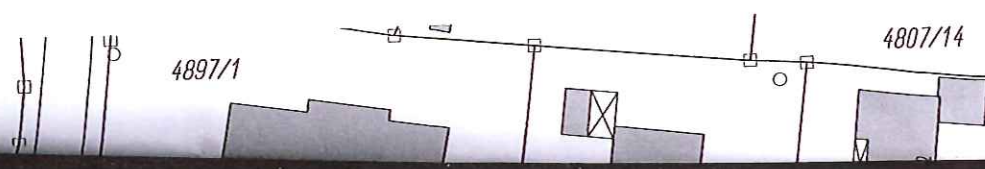
9.8.  Böschung

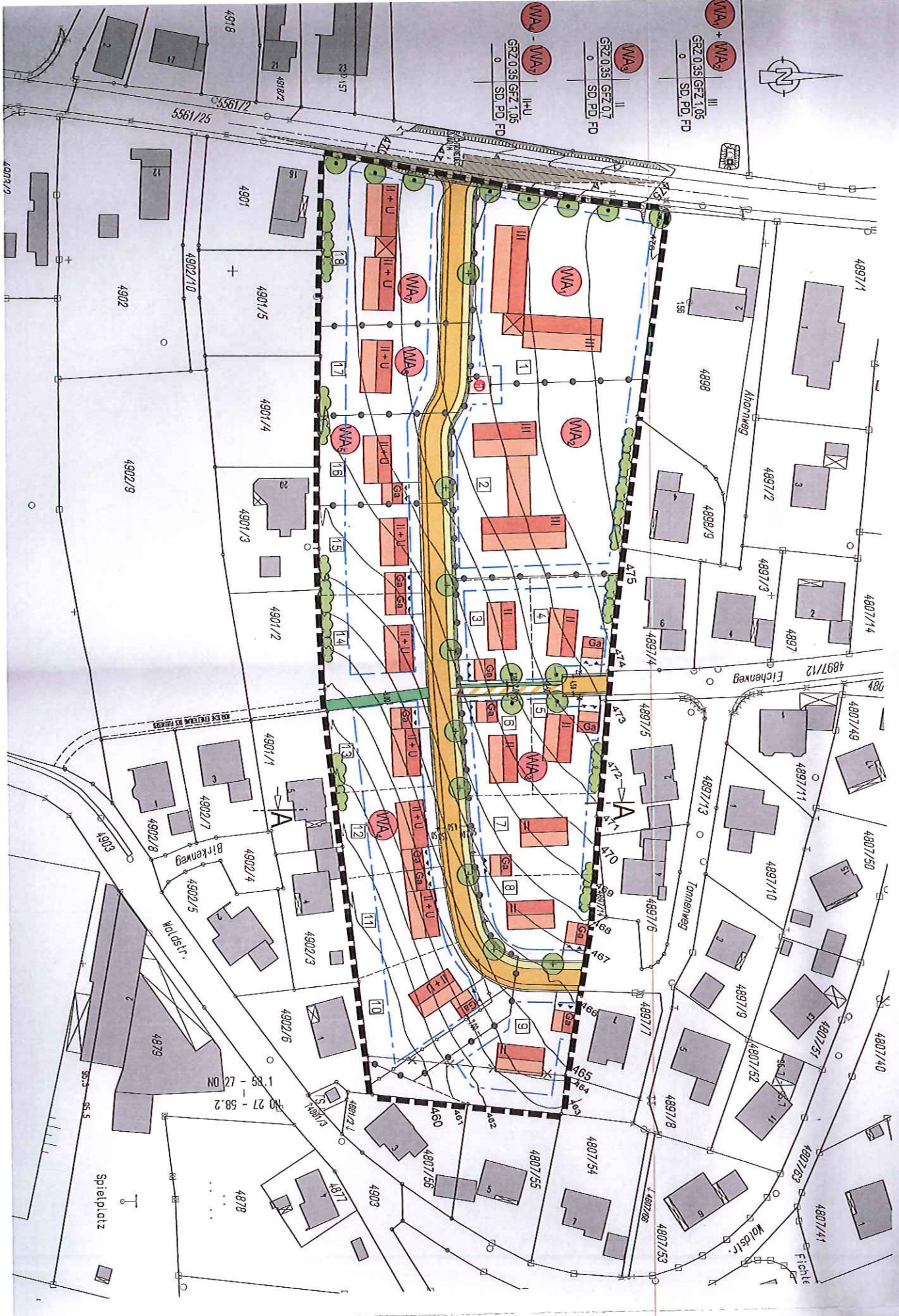
9.9. \* 8.00 \* 8.00 \* Maßangabe

9.10.  Zufahrtsbereich



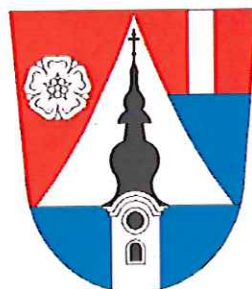
STRASSENQUERSCHNITT M 1/200





MA + MA<sub>2</sub>  
 GRZ 0.35 GEZ 1.05  
 0 SD\_PD\_FD  
 MA<sub>2</sub>  
 GRZ 0.35 GEZ 0.7  
 0 SD\_PD\_FD  
 MA<sub>2</sub>  
 GRZ 0.35 GEZ 1.05  
 0 SD\_PD\_FD

BEB, WA- MITTEN  
 ENDAI  
 Gemein Landkr Reg.-Br  
 Erster  
 Archite Schind Tel. 08 k-h.ste



## Gemeinde Neukirchen vorm Wald - Endausfertigung -

### Bebauungsplan WA „Fernblick“ mit integrierten Grünordnungsplan

Inhalt	Seite
A. Begründung	2-3
B. Grünordnung	4-7
C. Textliche Festsetzungen	8-12
D. Verfahrensvermerke	13-14
E. Anlagen - Lageplan	15-17
Anlagen 1 bis 2 Grünordnung	1-10
Anlagen 3 Ausgleichsfläche	
<b>Bebauungsplan M 1:1000 vom 20.07.2017</b>	

Entwurf vom	19.04.2016
ergänzt	26.01.2017
Endfertigung	20.07.2017

#### Planung:

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

Grünplanung Roland Ellinger  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Bubenfeldstraße 4  
90556 Cadolzburg  
Tel 09103 796540

## A. BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen hat mit dem Aufstellungsbeschluss für das WA „Fernblick“ einen städtebaulich längst wünschenswerten Lückenschluss beschlossen. Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald ist in den vergangenen 20 Jahren stetig gewachsen. Die Infrastruktur und die sehr gute Verkehrsanbindung sind für Bauwerber sehr attraktiv. Die in den vergangenen Jahren erschlossenen Baugebiete sind bis auf wenige Grundstücke, die in privatem Besitz sind, bebaut. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in der Gemeinde Neukirchen vorm Wald sehr groß.

In der Gemeinde Neukirchen vorm Wald besteht kein Flächennutzungsplan. Die Aufstellung ist beschlossen, der Planungsauftrag wurde in der Sitzung vom 26.01.2017 erteilt. Das Verfahren soll zügig durchgeführt werden. Das geplante Baugebiet ist von Wohnhausbauten umgeben. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten weiteren Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Die Innenentwicklung der Gemeinde Neukirchen vorm Wald wurde durch den Vitalitäts-Check geprüft. Die Planung des Baugebietes ist bedarfsgerecht, die Regierung von Niederbayern hat das in der Stellungnahme vom 04.08.2016 bestätigt. Derzeit stehen keine freien Bauparzellen zur Bebauung zur Verfügung.

Die nun überplante Fläche stand bisher nicht zur Verfügung. Städtebaulich ist der Lückenschluss sinnvoll, alle Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig zu erreichen. Die Nahversorgung ist gewährleistet. Die Erschließung bringt für die seit Jahrzehnten bestehende Waldsiedlung eine zweite Zufahrtsmöglichkeit.

Auf die Errichtung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Geltungsbereiches wird zugunsten einer umfassenden Freizeiteinrichtung (Spielen und Kultur) auf dem ehemaligen Badeweihergeländer (Fußweglänge ca. 300 m) verzichtet.

### 2. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen eine bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche, die bis an die Gärten der bestehenden Bebauung heranreichte. Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden	WA Waldsiedlung Ahornweg, Tannenweg, Eichenweg
Im Osten	WA Waldsiedlung Fl. St. 4807/55 u. 4807/56
Im Süden	lockere Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern Fl. St. 4901 bis 4901/5
Im Westen	Gemeindestraße Neukirchen vorm Wald - Friebersdorf Fl. St. 5561/25

Das Gelände weist im Westen ein leichtes Gefälle von Nord nach Süd auf, im mittleren Teil ist ein starkes Gefälle von Nord nach Süd vorhanden. Im Osten fällt das Gelände nur leicht von Nord nach Süd-Ost. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 20.948 m<sup>2</sup>.

### 3. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist über die Gemeindestraße Neukirchen vorm Wald Friebersdorf geplant. Die Einmündung ist übersichtlich, die Erschließungsstraße kreuzt den Fußgängerweg. Die Baugebieterschließung wird an das bestehende Straßennetz der Waldsiedlung angebunden, womit für dieses Gebiet eine längst erforderliche, zweite Anbindung an das Straßenverkehrsnetz der Gemeinde geschaffen wird.

Die Wasserversorgung ist über den Zweckverband Wasserversorgung Bayer. Wald durch das gemeindl. Versorgungsnetz gesichert.  
 Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls über das Wasserleitungsnetz gesichert.  
 Das Schmutzwasser wird über eine kurze Stichleitung um Osten an die bestehende Kanalnetz angeschlossen und der kürzlich erweiterten Kläranlage zugeführt.  
 Das Oberflächenwasser wird über einen neuen Ableitungskanal zu einem bestehenden und ausreichend großem Regenrückhaltebecken geleitet.

Das Stromnetz wird vom Bayernwerk hergestellt, eine Anbindung ist in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Gasversorgung erfolgt über den Eichenweg, alle Grundstücke erhalten einen Anschluss, unabhängig von der späteren Nutzung durch die Bauwerber.

#### 4. Flächendaten

<u>Nutzung</u>		<u>Fläche</u>	<u>Anteil</u>
Allgemeines Wohngebiet (WA)Parzelle 1 - 18		18.666 m <sup>2</sup>	89,10 %
Verkehrsfläche			
Öffentliche Straße und Stellplätze	2.055 m <sup>2</sup>		
Fußweg	105 m <sup>2</sup>		
Verkehrswege gesamt	2.160 m <sup>2</sup>	2.160 m <sup>2</sup>	10,31 %
Versorgungsanlage		33 m <sup>2</sup>	0,16 %
Öffentliche Grünfläche (i. B. Fußweg)		89 m <sup>2</sup>	0,43 %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches		20.948 m <sup>2</sup>	100,00%



## B. GRÜNORDNUNG

### 1. Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

#### 1.1 Bestandserhebung und -bewertung

Das Plangebiet grenzt an der Nord-, Ost- und Südseite an bestehende Wohnbaugebiete an. Somit handelt es sich um eine städtebauliche Lückenschließung. Damit ist auch eine bestehende landschaftliche Einbindung des neuen Wohnbaugebiets von Beginn an gewährleistet.

Entlang der westlichen Grenze führt die Bundesstraße B85 (Tittlinger Straße) mit einem ca. 1,5 m breiten Gehweg vorbei.

Das Areal für das Baugebiet wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Einzelbäume oder andere naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden. Das landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünland ist hinsichtlich der Hemerobie als naturfern und hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit als gering einzustufen.

Kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

Die ca. 2 ha große Fläche weist Höhenlagen von etwa 458,00 m bis 476,50 m NN und mit bis zu 20 % Geländeneigung abschnittsweise regionaltypisch starke Höhenunterschiede auf.

#### 1.2 Beschreibung und Bewertung des Eingriffs

Eingriffsbeschreibung (vgl. Anlage 1: Bestands- und Eingriffsplan M 1:1000)

Die vorgesehene Bebauung auf dem ca. 2 ha großen Areal soll die vorhandene Nachfrage nach Wohnbauflächen abdecken. Der Ortsinnenlage und der umgebenden Siedlungsstruktur entsprechend soll die Wohnbebauung überwiegend in lockerer Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und einer Grundflächenzahl unter 0,35 bzw 0,40 erfolgen. Der Eingriff erfolgt ausschließlich auf intensiv genutztem Grünland.

Eingriffsbewertung

Aufgrund der überwiegend ökologisch geringwertigen Bestandsflächen und deren im Sinne der Hemerobie naturfernen Nutzung, der sehr guten landschaftlichen Einbindung, der Schließung einer innerörtlichen Baulücke sowie der guten Verkehrsanbindung besitzt das Planungsgebiet ein hohes Maß an Standortvorteilen für eine Wohnbebauung.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt reduzieren sich vorwiegend auf die per se unvermeidliche Bodenversiegelung durch die Hoch- und Straßenbaumaßnahmen.

#### 1.3 Grünordnerisches Zielkonzept

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan verfolgt nachfolgend beschriebene Umweltqualitätsziele:

- Durchgrünung der Straßenräume durch standortheimische Bäume unter Vermeidung einer übermäßigen Verschattung von Wohnräumen
- Durchgrünung des Wohnbaugebiets durch Festsetzung von Bäumen und überwiegend naturnahen Heckenpflanzungen auf privaten Grünflächen
- Landschaftliche Einbindung an Westgrenze durch Baumreihe aus standortheimischen Großbäumen

- Extensive Anlage und Pflege von öffentlichen Grünflächen
- Minimierung von Erdbewegungen und -transporten durch Anpassen an das gegebene Geländere relief und durch eine Höhenplanung von Gebäuden und Straßen, durch die der Verbleib des Bodenaushubs auf dem Grundstück weitgehend gewährleistet ist.
- Minimierung der Beeinträchtigung von Bodenversiegelung durch Festsetzung sickerfähiger Beläge in Privatwegen, öffentlichen Stellplätzen und Garagenzufahrten
- Regenwassermanagement durch Festsetzung von Retentionszisternen sowie Ableitung von überschüssigem Regenwasser in qualifiziertem Trennsystem

#### 1.4 Umweltverträglichkeit

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Der § 17 UVPG regelt die Erfordernis einer Plan-UVP. Gemäß der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ (Anlage 1 UVPG) liegt der vorliegende Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Grenzwert der Vorhabenummer 18.7.2., wonach eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen wäre.

Deshalb ist eine Plan-UVP nicht erforderlich und die Umweltprüfung wird im Rahmen des Umweltberichts gemäß § 2a BauGB bearbeitet.

Der Umweltbericht liegt als gesonderte Anlage 1 bei.

#### 1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

##### Methodik

Die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Wohngebietsbebauung werden anhand der "Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" - kurz "Leitfaden" genannt - bestimmt und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen berechnet (vgl. Anlage 2: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

##### Ausgleichskonzept

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf einer externen privaten Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 1128/Tfl., Gmkg. Salzweg nachgewiesen (vgl. Anlage 3: Ausgleichsmaßnahmenplan)

## 2.0 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Folgenden wird beurteilt, ob und in wie weit durch die Inanspruchnahme der Flächen für das geplante Wohngebiet einschließlich der Ausgleichsfläche Artenschutzbelange gem. Art. 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG und nach Art. 5 und 7 der Richtlinie 79/409/EWG berührt sind.

Nach Auswertung aller vorhandener Daten (ABSP, Biotopkartierung, örtliche Bestandserhebung) sind keine Vorkommen von Arten der Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums im Rahmen der saP zur Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung bekannt.

Die von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium herausgegebenen „vorläufigen fachlichen Hinweise zur Aufstellung der Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ sind für Straßenbaumaßnahmen entwickelt worden. Für die Ausweisung von Baugebieten gibt es keine speziellen Verfahrensempfehlungen. Bei in Vergleich zu Straßenbaumaßnahmen weniger eingreifenden Maßnahmen muss das artenschutzrechtliche Prüfverfahren angemessen angepasst werden. In der vorliegenden Prüfung der Belange des speziellen Artenschutzes wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §42 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Anhang IV FFH-Richtlinie und Art. 5 Europäische Vogelschutzrichtlinie) bewertet.

**Baubedingte Wirkfaktoren, -prozesse**

Als baubedingte Faktoren sind vorübergehende Immissionswirkungen durch Lärm, Erschütterung, Staub und Geruch durch Rodungs- und Erdbauarbeiten, sowie während der Bauzeit der Neubebauung.

**Anlagenbedingte Wirkprozesse**

Anlagenbedingter Wirkprozess ist die dauerhafte Umwandlung der Flächennutzung durch Grünland.

**Betriebsbedingte Wirkprozesse**

Betriebsbedingte Wirkprozesse sind die Nutzungsänderung ehemaliger Freiflächen, die Erhöhung der Bevölkerungsdichte sowie die Intensivierung der Nutzung.

**Arten**

### 1. Vegetation

Die Wiese wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das Arteninventar besteht aus den Kulturarten der Glatthaferwiese. Seltene oder geschützte Arten wurden nicht festgestellt.

### 2. Fauna

#### 2.1. Aktueller Artenbestand

Laut ASK (Artenschutzkartierung)-Datenbank liegen keine Fundmeldungen für nach FFH-Richtlinie-Anhang-IV geschützten Tierarten für die Fläche und ihr Umfeld vor. Bei der Flächenbegehung waren weder Individuen noch Spuren von Tieren zu erkennen. Für den lokalen Bestand dieser Arten besteht keine Gefährdung durch die Maßnahme.

#### 2.2. Potenzieller Artenbestand

Aus dem Rückschluss der Lebensraumbeschaffenheit wurden folgende Arten bezüglich ihrer potenziellen Gefährdung geprüft:

## 2.2 Vögel (Aves)

### **Rebhuhn (*Perdix perdix*)**

Schutzstatus: FFH-Anh. II/1, III/1

RL D: 2 (stark gefährdet), RL-BY: 3 (gefährdet)

Die ursprünglichen in Steppen verbreitete Art gilt als Kulturfolger auf Äckern, Wiesen und Brachen in strukturreicher Landschaft. Bevorzugt werden Lebensräume, die eine kleinräumige Vernetzung von Hackfruchtäckern mit wechselnden Fruchtfolgen (Kartoffeln, Rüben, Kohl) mit Heckenstrukturen, Waldrändern, Feld- und Wegrainen sowie Brachen aufweist, die den Nestern in Bodenmulden Deckung bieten und als Nahrungs- und Rasthabitat dienen.

Da bei dem vorgesehenen Eingriff keine Heckenbestände beseitigt werden, sondern lediglich temporäre Störungen während der Bauzeit für die bestehenden Randpflanzungen der benachbarten Grundstücke auftreten kommt es zu keinen Bedrohungen für diese Tierart.

***Es sind keine Verbotstatbestände nach Art. 5 der EU-Vogelschutzrichtlinie erfüllt.***

### **Goldammer (*Emberiza citrinella*)**

Schutzstatus: RL-BY: V (Vorwarnliste)

Die Art bevorzugt in der Kulturlandschaft offene reich strukturierte Lebensräume in Verbindung mit Feldgehölzen, Hecken, Waldrändern, Lichtungen und Randlagen von Ortschaften. Im Winter werden Felder nach verbliebenen Samen abgesucht.

Für den potenziell vorhandenen lokalen Bestand dieser Art bestehen im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets vergleichbare Ausweichlebensräume. Somit besteht analog Pkt. 2.2.1. keine Gefährdung durch die Maßnahme.

***Es sind keine Verbotstatbestände nach Art. 5 der EU-Vogelschutzrichtlinie erfüllt.***

## 3. Bewertung

Grundsätzlich geht mit jeder Intensivierung der Nutzung und Versiegelung von Flächen Lebensraum von Tier- und Pflanzenarten verloren. Im Fall der geplanten Eingriffsfläche wurden keine Tier- und Pflanzenarten vorgefunden oder waren potenziell vorhanden, bei denen für den Bestand der lokalen Population durch die beabsichtigte Bebauung eine Gefährdung besteht.

Nach Datenlage und gutachterlichem Ermessen sind für den geplanten Eingriff keine Verbotstatbestände nach §42 BNatSchG und keine Verbotstatbestände nach Art. 5 der EU-Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

Die Planung gefährdet somit nicht die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten und die mit nationalem Recht streng geschützten Arten im Bestand.

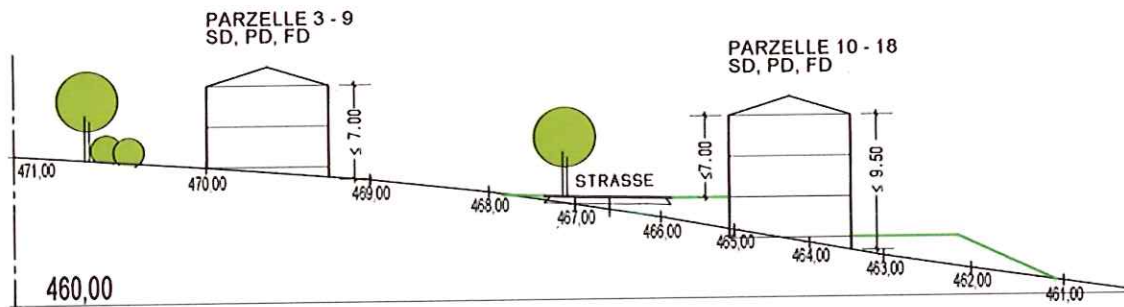
Anlagen zur Grünordnung mit Stand vom 20.07.2017

- 1 / Umweltbericht
- 2 / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 3 / Ausgleichsmaßnahmenplan

## C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### o1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §1 -21a BauNVO)

WA:	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 sind nicht zugelassen (§ 1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO)		
GRZ:	WA <sub>1</sub> bis WA <sub>7</sub>	max. zulässige Grundflächenzahl	0,35
GFZ:	WA <sub>1</sub> + WA <sub>2</sub>	max. zulässige Geschossflächenzahl	1,05
	WA <sub>3</sub>	max. zulässige Geschossflächenzahl	0,70
	WA <sub>4</sub> bis WA <sub>7</sub>	max. zulässige Geschossflächenzahl	1,05
Bauweise:	offene Bauweise		
Vollgeschosse/ Wandhöhe:	WA <sub>1</sub> + WA <sub>2</sub>	(Parz. 1 u. 2), III Vollgeschosse, max. Wandhöhe talseitig max. 9,50 m bezogen auf das Urgelände	
	WA <sub>3</sub>	(Parz. 3 bis 9), II Vollgeschosse, max. Wandhöhe bergseits max. 7,00 m bezogen auf das Urgelände	
	WA <sub>4</sub> bis WA <sub>7</sub>	(Parz. 10 bis 18), II + U Vollgeschosse, max. Wandhöhe bergseits max. 7,00 m bezogen auf bergseitige Straße max. Wandhöhe talseits max. 9,50 m bezogen auf das Urgelände	
	Definition Wandhöhe gem. Art 6 Abs. 4 BayBO.		



SCHNITT A M 1/500

Zahl der Wohneinheiten:	folgende Wohneinheiten (WE) und Gebäude sind zulässig		
	WA <sub>1</sub>	(Parzelle 1)	Einzelhäuser mit max. 24 WE
	WA <sub>2</sub>	(Parzelle 2)	Einzelhäuser mit max. 30 WE
	WA <sub>3</sub>	(Parzelle 3-9)	Einzelhaus max. 2 WE oder Doppelhaus mit max. 1 WE
	WA <sub>4</sub>	(Parzelle 10-15)	Einzelhaus max. 2 WE oder Doppelhaus mit max. 1 WE
	WA <sub>5</sub>	(Parzelle 16)	Einzelhaus max. 4 WE
	WA <sub>6</sub>	(Parzelle 17)	Einzelhaus max. 9 WE
WA <sub>7</sub>	(Parzelle 18)	Einzelhaus max. 18 WE	

Anzahl der Stellplätze/ Garagen	Pro WE sind zu errichten:	
	Wohnfläche < 60 m <sup>2</sup>	= 1 Stellplatz
	Wohnfläche 60 - 90 m <sup>2</sup>	= 1,5 Stellplätze
	Wohnfläche > 90 m <sup>2</sup>	= 2 Stellplätze

## o2. Gestaltung der baulichen Anlage

Höhenlage:	Höhenlage des Erdgeschosses $\pm 0,25$ m bezogen auf die Höhenlage des Bürgersteiges zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen. Gültige für Parzelle 9 - 18	
Dachform/ Dachneigung:	Satteldach Pulldach Flachdach	DN 18° - 30° DN <10°
Dachdeckung:	Metall (Grautöne) Ziegel (Rot- und Hellgrautöne) Flachdach mit und ohne Begrünung	
Dachaufbauten:	Dachaufbauten (Dachgauben) - ausgenommen Oberlichtöffnungen - sind nicht zulässig, Vorrichtungen zur Nutzung der solaren Energie (Kollektoren, Photovoltaik) sind auch in aufgeständerter Form zulässig.	
Material und Gestaltung	nur gültig für Parzelle 1 und 2 sowie 14 bis 18 Dachüberstand allseitig < 25 cm Wandfarbe Weiß, Grautöne, Erdtöne Fensterfarben Weiß, Hellgrau bis Dunkelgrau, Brauntöne	

## o3. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung

## o4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Standort:	Garagen sind innerhalb der Baugrenzen ohne festgesetzten Standort zulässig.
Dachform/ Wandhöhe:	Pulldach mit max. 10° Neigung, Satteldach DN 18° - 30° oder Flachdach, Wandhöhe an der Traufe max. 3,00 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche. Bei Garagen und grenznahe Garagen der Parz. 9 - 18 sind abweichend von Art. 6 BayBO auch höhere Wandhöhen entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf zulässig.
Nebenanlagen/ Stellplätze:	Stellplätze und Nebenanlagen < 75m <sup>3</sup> sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Abstandsflächen und Brandschutzanforderungen entsprechend der BayBO sind einzuhalten. Für Standorte außerhalb der Baugrenzen ist eine isolierte Befreiung oder eine Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO zu beantragen.

## o5. Einfriedungen, Mauern, Stützmauern, Abgrabungen, Aufschüttungen

Einfriedungen/ Mauern:	Mauern und Einfriedungen sind im Kreuzungs- und Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Höhe bis zu 1,00 m, im Übrigen mit einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig. Zäune, Mauern und Einfriedungen sind an der Straßenseite mindestens 0,50m von der Grundstücksgrenze nach innen zu versetzen.
---------------------------	---

- Stützmauern:** Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 2.00 m zulässig. Lage auf dem Grundstück siehe Abgrabung/Aufschüttung.
- Abgrabung/  
Aufschüttung** Abgrabungen/Aufschüttungen dürfen keine scharfen Kanten im Gelände ergeben. Ein harmonischer Übergang na das vorhandene Urgelände ist herzustellen.  
An der Grundstücksgrenze sind Aufschüttungen/Abgrabungen bis zu einer Breite von 0,75 m unzulässig.  
Das Urgelände bleibt an der Grundstücksgrenze unverändert.  
Ausgenommen der Zufahrtbereich der Garage.  
In der Genehmigungsplanung ist vom Planfertiger die natürliche Höhenlage (ü. NN) des Grundstückes an allen Außenecken, die Kanalsohle und der Straßenverlauf anzugeben. An der Gebäudekante ist das Urgelände und der geplante Verlauf des Geländes darzustellen.

## **o6. Festsetzungen zur Grünordnung**

### **o6.1 Öffentliche Grünflächen**

#### **Pflanzgebote für Bäume**

Die mit Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und fachgerecht zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechend den Festsetzungen nachzupflanzen.

Die Mindestgröße für die Baumscheiben beträgt 12 m<sup>2</sup> pro Baum. Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung dieser Mindestgröße sind ersatzweise unterirdische Baumpflanzkörbe mit einem Mindestdurchmesser von 200 cm einzubauen.

Baumart und –größe: 9 Acer campestre "Elsrijk" Feldahorn H. 3xv. mDb. StU 18/20

#### **Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünfläche im Südosten**

Die mit Planzeichen festgesetzten öffentlichen Grünflächen entlang der Haupterschließungsstraße sind als Schotterrasen zu gestalten.

Für raumbildende Strauchpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche im Südosten sind standortheimische Arten zu verwenden.

Bei eventuellem Ausfall ist artentsprechend nach zu pflanzen.

Die Grünflächen sind nachhaltig und fachgerecht zu unterhalten.

#### **Zeitliche Fristbindung**

Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens zum 15. April des Jahres abzuschließen, das dem Jahr folgt, in dem die genehmigten Erschließungs- und Entsorgungsmaßnahmen beendet sind.

### **o6.2 Private Grünflächen**

#### **Baumfestsetzungen mit Standortbindung**

Entlang der Tittlinger Straße sind zur landschaftlichen Einbindung und Straßenraumgestaltung hochstämmige Bäume der Wuchsklasse I zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechend den Festsetzungen nachzupflanzen.

Baumarten und –größe:	5	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	H. 3xv. mDb. StU 18/20
	3	Tilia cordata	Winterlinde	H. 3xv. mDb. StU 18/20

#### Baumfestsetzungen ohne Standortbindung

Pro Baugrundstück ist ein hochstämmiger Baum der Wuchsklasse II oder III zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

Bei Ausfall ist entsprechend den Festsetzungen nach zu pflanzen.

Im Planteil dargestellte Baumstandorte stellen Empfehlungen dar, die im Rahmen der privaten Gartengestaltung flexibel umgesetzt werden dürfen.

Baumgröße: mind. H. 3xv. mB. StU 16/18

#### a) Baumartenauswahlliste Wuchsklasse II:

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Aesculus carnea „Briotii“	Rotbl. Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Sorbus intermedia	Mehlbeere

#### b) Baumartenauswahlliste Wuchsklasse III:

Acer platanoides „Globosum“	Kugelahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
Crataegus „Carrierei“	Apfeldorn
Crataegus laevigata „Pauls´s Scarlet“	Rotdorn
Malus hybr. In Sorten	Zierapfel
Prunus „Accolade“	Zierkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne
Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“	Kugelakazie

sowie hochstämmige Obstbäume in regionaltypischen Sorten

#### Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenflächen über 25 m<sup>2</sup> von Hauptgebäuden ohne Fenster- oder anderweitige Gliederungselemente sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

#### Pflanzennegativliste

Zur Gewährleistung eines harmonischen und landschaftstypischen Straßen- und Ortsbild sind Schnitthecken aus fremdländischen Koniferen wie z.B. Thuja unzulässig.

#### Zeitliche Fristbindung

Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens zum 15. April des Jahres abzuschließen, das dem Jahr folgt, in dem die Außenfassade fertiggestellt wurde.

### o6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (vgl. Begründung zur Grünordnung).

Der ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch Neuanlage einer privaten externen Ausgleichsfläche von 0,630 ha auf der Fl.Nr. 1128/4, Gmkg. Salzweg gemäß des Ausgleichsflächenmaßnahmenplan 1609.4.1.  
Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ist durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern und nach Herstellung an das Landesamt für Umwelt zu melden.



#### **o6.4 Flächenversiegelung**

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Garagenzufahrten, KFZ-Stellplätze, Terrassen und Wege um die Gebäude sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten, z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge, wassergebundener Decke, Rasenfugenpflaster oder Schotterterrassen. Überschüssiges, nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sind dem herzustellenden Regenwasserkanal zuzuleiten. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist auszuschließen.

#### **o7. Schallschutz**

**o7.1** Wohngebäude auf den Parzellen 1 und 18 sind mit einer Raumlüftungsanlage auszustatten, vor allem alle schutzbedürftigen Nutzungen des jeweiligen Gebäudes.

**o7.2** Bei den Wohngebäuden auf den Parzellen 1 und 18 ist für die Dachhaut und für die Fensterelemente in Kinderzimmern, Wohn- und Schlafräumen ein erhöhter Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 vorzusehen.  
Die Fenster und deren Zusatzeinrichtungen sind gemäß VDI 2719 zu bemessen.

**o7.3** In jeweiligen Bauantrag sind diese Anforderungen explizit im Bauplan darzustellen.

#### **o8. Hinweise**

**o8.1** Bebauung und Bepflanzung in der Nähe von Leitungen und Erdkabeln

Bäume entlang der Straßen und Wege sind zum Schutz von Versorgungseinrichtungen mit entsprechenden Schutzeinrichtungen zu versehen. Das „ATV -H . 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ - Regelwerk der abwassertechnischen Vereinigung (ATV) in Zusammenarbeit mit dem DVGW und der FGSV, Dez. 1989 ist zu beachten.

**o8.2** Duldungspflicht Landwirtschaft

Die ordnungsgemäße Landbewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

**o8.3** Schallschutz

Die unter Punkt o7. beschriebene Maßnahme dienen nur der Reduzierung des Innenpegels auf das zulässige Maß.  
Maßnahmen für den Aussenbereich sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern in Eigenverantwortung zu gestalten.

## D. VERFAHRENSVERMERK

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplan WA „Fernblick“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.16 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans WA „Fernblick“ in der Fassung vom

19.04.16 hat in der Zeit vom 06.07.16 bis 08.08.16 stattgefunden.

### 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

Zu dem Entwurf des Bebauungsplan WA „Fernblick“ in der Fassung vom 26.01.17 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.17 (1 Monat) bis beteiligt.

### 4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplan WA „Fernblick“ in der Fassung vom 26.01.17 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.17 bis 14.07.17 öffentlich ausgelegt.

### 5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.07.17 den Bebauungsplan WA „Fernblick“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.07.17 als Satzung beschlossen.

Neukirchen vorm Wald, den 01. AUG. 2017

  
Erster Bürgermeister G. Steinhofer



### 6. Genehmigung

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan

WA „Fernblick“ mit Bescheid vom 04.10.17 AZ 61.0.01/BP gemäß § 10 Abs. 2

BauGB genehmigt.


Passau, 04.10.17



  
EMMER  
Reg. Amtsrat

7. **Ausfertigung**

Neukirchen vorm Wald, den **09. OKT. 2017** .....

  
.....  
Erster Bürgermeister G. Steinhofer



8. **In-Kraft-Setzung**

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplan **WA „Fernblick“** wurde am **09. OKT. 2017**  
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan

wurde am **09.10.17** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan **WA „Fernblick“** ist damit in Kraft getreten.

Neukirchen vorm Wald, den **09. OKT. 2017** .....

  
.....  
Erster Bürgermeister G. Steinhofer



# E. ANLAGEN

Lageplan M 1 : 2000



← NORDEN