

**GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD
LANDKREIS PASSAU**

**BEBAUUNGSPLAN WA „FERNBLICK“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

DECKBLATT NR. 2

Endfassung

INHALT

| | |
|--|----|
| 1. ÜBERSICHT..... | 3 |
| 1.1 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan..... | 3 |
| 1.2 Ausschnitt aus der Deckblattänderung Nr. 2 – Anlage 1..... | 3 |
| | |
| 2. BEGRÜNDUNG..... | 4 |
| 2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen..... | 4 |
| 2.1.1 Zweck und Ziel der Planung..... | 4 |
| 2.1.2 Planungserläuterungen..... | 4 |
| 2.2 Grünordnung (unverändert)..... | 4 |
| | |
| 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN..... | 5 |
| | |
| 4. VERFAHRENSVERMERK..... | 7 |
| | |
| 5. PLANANLAGEN..... | 10 |
| 5.1 Anlage 1: Lageplan M 1:1000..... | 10 |
| 5.2 Anlage 2: Ergänzungen zur Legende..... | 11 |
| 5.3 Anlage 3: Geländeschnitt von Nord nach Süd..... | 12 |

1. ÜBERSICHT

1.1 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „WA-Fernblick“ in der Endausfertigung vom 20.07.2017



1.2 Ausschnitt aus der Deckblattänderung Nr. 2 – Anlage 1



2. BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes „WA-Fernblick“ durch Deckblatt 2

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1.1 Zweck und Ziel der Planung

Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat in der Sitzung vom 17.10.2019 die Änderung des Bebauungsplanes „WA-Fernblick“ durch Deckblatt Nr. 02 beschlossen.

Ziel und Zweck der Änderung ist es die Errichtung eines Skydome-Hauses auf der Parzelle Nr. 1 (Flur 4899/20) zu ermöglichen.

Das Deckblatt Nr. 02 wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt.

2.1.2 Planungserläuterungen

Im Bebauungsplan „WA-Fernblick“, der am 09.10.2017 in Kraft getreten ist, wurden Festsetzungen über die Dachform sowie die Dacheindeckung für den gesamten Geltungsbereich getroffen. Der Bauwerber für Parzelle Nr. 01 (Flur 4899/2 & 4899/20) möchte auf einem Teilstück (Flur 4899/20) ein Skydome-Haus errichten. Die Gemeinde hat der Planungsabsicht zugestimmt. In Form der Deckblattänderung soll die Bebauung in Form jenes Gebäudetyps ermöglicht werden. Der Geltungsbereich umfasst Flur 4899/20 (Teilstück aus Parzelle Nr. 01) mit einer Fläche von 501 m². Für diesen Bereich wird für die möglichen Dachformen das Kuppeldach ergänzt. Die bestehende Festsetzung zur Dacheindeckung wird mit Holzschindeln (Brauntöne) erweitert. Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher wird die Deckblattänderung im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB durchgeführt. Die restlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

2.2 Grünordnung

Die Belange der Grünordnung bleiben mit der Änderung durch das Deckblatt Nr. 02 unberührt.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderungen zu Punkt 01:

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

Vollgeschosse/
Wandhöhe: WA₁ + WA₂ (Parz. 1 u. 2), III Vollgeschosse,
Wandhöhe: max. Wandhöhe talseitig max. 9,50 m bezogen
auf das Urgelände

WA₃ (Parz. 3 bis 9), II Vollgeschosse,
max. Wandhöhe bergseits max. 7,00 m bezogen auf das
Urgelände

WA₄ bis WA₇ (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.

Ergänzung: geltend für Flur 4899/20 (Teilstück Parz. Nr. 01 – WA_{1,2})
II Vollgeschosse, Gebäudehöhe: höchster Punkt des
Gebäudes max. 7,50 m über Urgelände

Änderungen zu Punkt 02:

02. Gestaltung der baulichen Anlage

Dachform/
Dachneigung: Satteldach DN 18°-30°
Pulldach DN <10°
Flachdach

Ergänzung: Kuppeldach (Skydome), geltend für Flur 4899/20
(Teilstück Parz. Nr. 01 – WA_{1,2})

Dacheindeckung: Metall (Grautöne)
Ziegel (Rot- oder Hellgrautöne)
Flachdach mit und ohne Begrünung

Ergänzung: Holzschindeln (Brauntöne), geltend für Flur 4899/20
(Teilstück Parz. Nr. 01 – WA_{1,2})

Änderungen zu Punkt 03:

03. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO

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

Ergänzung:

geltend für Flur 4899/20 (Teilstück Parz. Nr. 01 – WA_{1,2})

Das Gebäude hat nach allen Seiten die Grenzabstände einzuhalten. Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO festgesetzt.

Änderungen zu Punkt 05:

05. 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.

Ergänzung:

geltend für Flur 4899/20 (Teilstück Parz. Nr. 01 – WA_{1,2})

Zäune, Mauern und Einfriedungen sind zur Grundstücksgrenze 4899/2 unzulässig.

Außerdem sind auch Heckenbepflanzungen und Bepflanzungen jeglicher Art, die eine trennende Wirkung haben, an der Grundstücksgrenze unzulässig.

4. VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **17.10.2019** gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **13.02.2020** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt nach §13 Abs. 1 BauGB.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entfällt nach §13 Abs. 1 BauGB
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom **17.10.2019** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.02.2020** bis **20.04.2020** beteiligt.
5. Der betroffenen Öffentlichkeit und der TÖB wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme vom **03.08.2021** bis **31.08.2021** gegeben (Fassung vom 18.03.2021).
Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
6. Die Öffentliche Auslegung entfällt nach §13 Abs. 1 BauGB.
7. Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **16.09.2021** die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt 2 gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **16.09.2021** als Satzung beschlossen.

Neukirchen vorm Wald, den **16.09.2021**

Erwin Braumandl



Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister
der Gemeinde Neukirchen vorm Wald

8. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt 2 mit Bescheid vom 24. FEB. 2022 AZ 61.0.01/B gemäß §10 Abs.2 BauGB genehmigt.

Passau, den 24. FEB. 2022


EMMER
Reg. Rat



9. Ausgefertigt

Neukirchen vorm Wald, den





Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister
der Gemeinde Neukirchen vorm Wald

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 10. MRZ. 2022 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / ~~Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am~~ gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 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 in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neukirchen vorm Wald, den 10. MRZ. 2022





Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister
der Gemeinde Neukirchen vorm Wald

Planung: Zimmerei Josef Knödlseher
Michael Gruber
B.Eng. Bauingenieur
Zimmermandling 25
94065 Waldkirchen



Entwurf: Waldkirchen, den 17.10.2019
Änderung: Waldkirchen, den 19.05.2020 bzw. 18.03.2021
Endfassung: Waldkirchen, den 16.09.2021

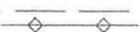
5. ANLAGEN

5.1 Anlage 1: Lageplan M 1:1000



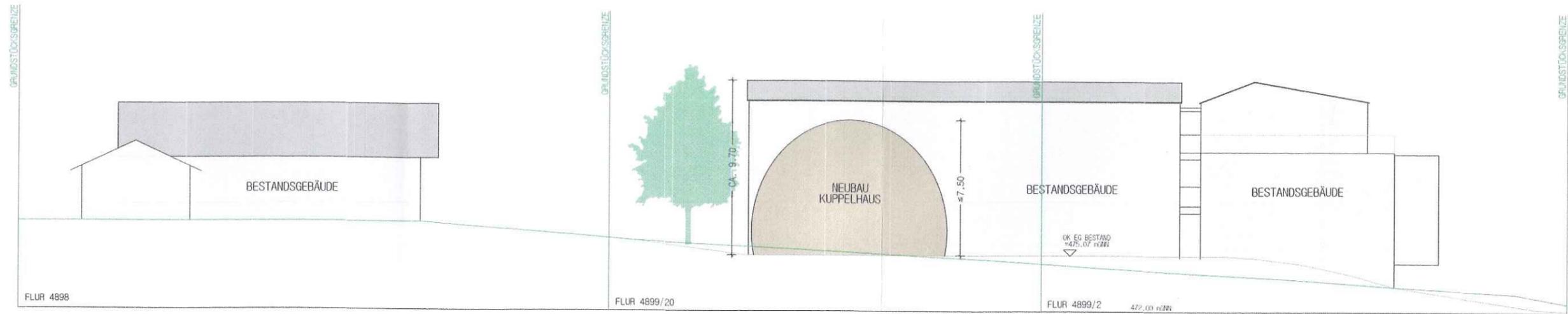
5.2 Anlage 2: Ergänzungen zur Legende

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. Parzelle 1 (Flur 4899/20) und Parzellen 3 - 9
 - 2.4. III drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. Parzellen 1 (Flur 4899/2) - 2 und 10 - 18
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
 - 3.7. KD Kuppeldach (Skydome)
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.  zu erhaltende Bäume
 - 7.4.  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
 - 8.5.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 2
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.  Parzellenummer
 - 9.8.  Böschung
 - 9.9. * 8.00 * 8.00 * Maßangabe
 - 9.10.  Zufahrtsbereich

5.3 Anlage 3: Geländeschnitt von Nord nach Süd



GELÄNDESCHNITT M=1:250