

Gemeinde Neukirchen vorm Wald

Bebauungsplan WA „Fernblick“ mit integrierten Grünordnungsplan Änderung durch Deckblatt 3 -Endfertigung-

Inhalt

- | | |
|--|-----------------|
| A. Begründung mit Übersichtsplan | |
| B. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung | |
| C. Textliche Festsetzungen | |
| D. Verfahrensvermerke | |
| E. Lageplan M 1/1000 | Anlage 1 |
| F. Planzeichen | Anlage 2 |

Entwurf vom	30.07.2020
ergänzt	10.12.2020
Endfertigung	22.04.2021

Planung/Bearbeitung:

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

Vereinfachte Änderung gem. § 13 Abs. 1 BauGB

A. BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes "WA Fernblick" durch Deckblatt 3

1.0 planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 **Ziel u. Zweck Planung** Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat die Änderung des Bebauungsplanes „WA Fernblick " durch Deckblatt 3 in seiner Sitzung vom 30.07.2020 beschlossen.

Ziel und Zweck der Änderung ist die Grundflächenzahl an die im Bebauungsplan festgesetzte mögliche Bebauung (24 bzw. 30 Wohnungen) anzupassen und eine städtebaulich gewünschte Nachverdichtung zu erreichen.

- 1.2 **Flächennutzungsplan** Für die Gemeinde Neukirchen vorm Wald besteht noch kein Flächennutzungsplan. Die Erstellung des Flächennutzungsplans ist in Arbeit. Die nun geplante Änderung steht der beabsichtigten Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

- 1.3 **WA GRZ** Das Baugebiet wird zoniert. Aus städtebaulicher Sicht ist im Westen zur Hauptstraße eine massive 3-geschossige Bauweise wünschenswert. Es sollen 24 bzw 30 Wohnungen entstehen. Die dichte Bebauung zieht eine höhere Grundflächenzahl nach sich. Damit ein entsprechender Wohnwert erreicht wird, sind die Gebäude sehr kompakt mit im Innenhof liegenden Erschließungswegen. Alle Wohnungen haben großzügige Balkone und Dachterrassen. Der Abstand zu den Nachbarn ist ausreichend gegeben. Die Parkierung erfolgt größtenteils über Tiefgaragenstellplätze.

2.0 Beschreibung des Plangebietes

- 2.1 **Lage** Die Änderung durch Deckblatt 3 betrifft die Parzellen 1 - 2 bezüglich der Grundflächenzahl (siehe Übersichtplan)

- 3.0 **Grünordnung** Die Belange der Grünordnung bleiben mit der Änderung durch das Deckblatt 3 unberührt.

4.0 Vereinfachte Änderung

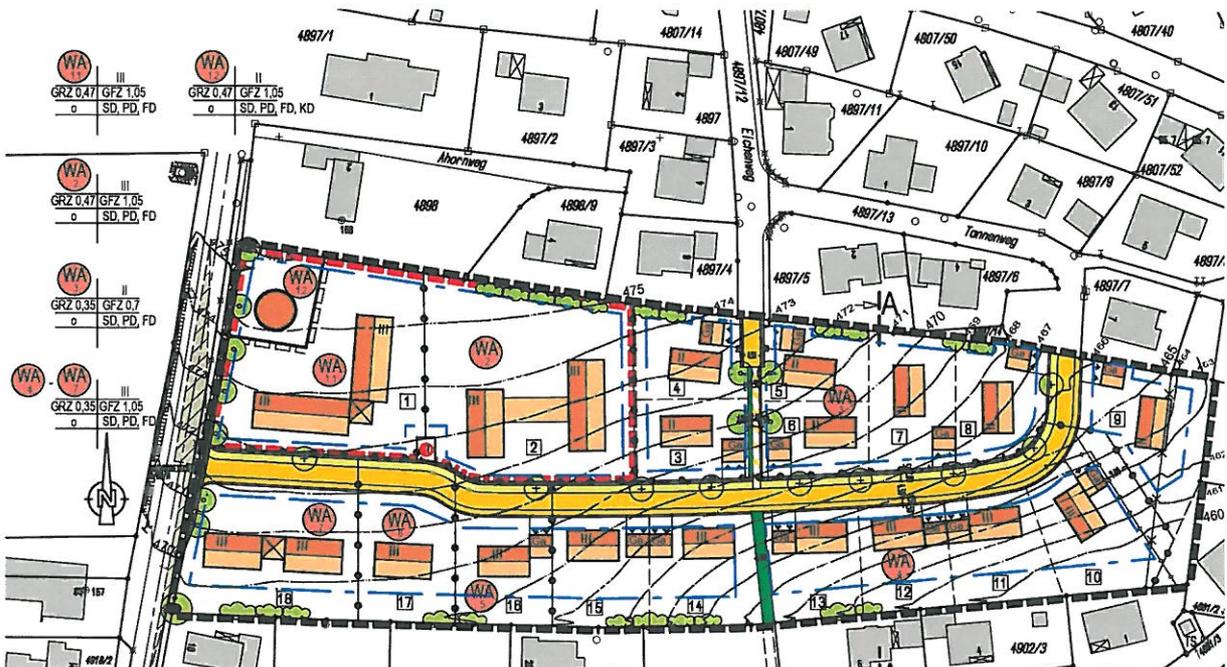
Durch die Änderung werden die Grundzüge der bestehenden Bauleitplanung nicht berührt. Eine vereinfachte Änderung nach §13 Abs. 1 BauGB ist daher zulässig. Hinsichtlich der weiteren Nutzung des Grundstückes gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "WA Fernblick" mit den Deckblättern 1 und 2.

5.0 Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „WA-Fernblick“ Änderung durch DB 2 in der Fassung vom 18.06.2020 (noch im Verfahren)



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „WA-Fernblick“ mit Änderung durch DB 3



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 3 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 „WA Fernblick“ behalten ihre Gültigkeit. Für den gesamten Geltungsbereich wurden bereits Ausgleichsflächen geschaffen, so dass nun für den nachverdichteten Bereich mittels Differenzrechnung die zusätzlich erforderliche Ausgleichsfläche ermittelt wird.

3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Feld AI, Kompensationsfaktor 0,3 - 0,6

Aufgrund der intensiven Grünlandnutzung ist die Fläche bisher ökologisch nicht sehr wertvoll, ein Kompensationsfaktor von 0,45 wird als ausreichend betrachtet.

Geltungsbereich des DB 3

Parz. 1	2.737 m ² x 0,30	=	821 m ² bisher im Verfahren ausgeglichen
	2.737 m ² x (0,45-0,30)	=	411 m² zusätzlich auszugleichen

Parz. 2	2.804 m ² x 0,30	=	841 m ² bisher im Verfahren ausgeglichen
	2.804 m ² x (0,45-0,30)	=	421 m² zusätzlich auszugleichen

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmassnahmen

4.1 Auswahl der Flächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen (411m² und 421 m²) werden von den Eigentümern der Parzellen 1 und 2 vom Ökokonto der Sparkasse Passau erworben.
Der rechtliche Nachweis hat bis zum Satzungsbeschluss zu erfolgen.

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderung zu Pkt. o1

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

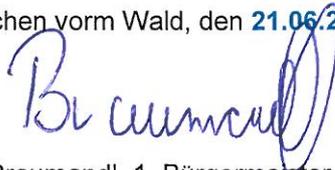
WA:	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 sind nicht zugelassen (§ 1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO)		
GRZ:	WA _{1.1} , WA _{1.2} und WA ₂	max. zulässige Grundflächenzahl	0,47 neu mit DB 3
	WA ₃ bis WA ₇	max. zulässige Grundflächenzahl	0,35 unverändert
GFZ:	WA _{1.1} , WA _{1.2} und WA ₂	max. zulässige Geschossflächenzahl	1,05 unverändert
	WA ₃	max. zulässige Geschossflächenzahl	0,70 unverändert
	WA ₄ bis WA ₇	max. zulässige Geschossflächenzahl	1,05 unverändert

D. VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **30.07.2020** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **22.10.2020** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerbeteiligung) 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 **30.07.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bzw. die betroffene Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit ab **21.10.2020** bis **27.11.2020** beteiligt.
5. Der betroffenen Öffentlichkeit und der TÖB wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme ab **25.04.2021** bis **06.04.2021** 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 **22.04.2021** die Änderung des Bebauungsplanes durch **Deckblatt 3** gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **22.04.2021** als Satzung beschlossen.

Neukirchen vorm Wald, den **21.06.2021**



Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister
der Gemeinde Neukirchen vorm Wald



8. Das Landratsamt Passau hat für die Änderung des Bebauungsplanes durch **Deckblatt 3** mit Schreiben vom **27.09.2021** AZ 61.0.01/BP mitgeteilt, dass gemäß § 10 Abs. 2 BauGB die Genehmigungsfiktion eingetreten ist.

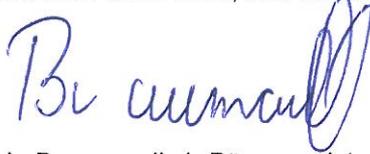
Passau, den

(Siegel)
Genehmigungs-

behörde

9. Ausgefertigt

Neukirchen vorm Wald, den **28.10.2021**



Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister
der Gemeinde Neukirchen vorm Wald



(Siegel)

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am **28.10.2021** 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.

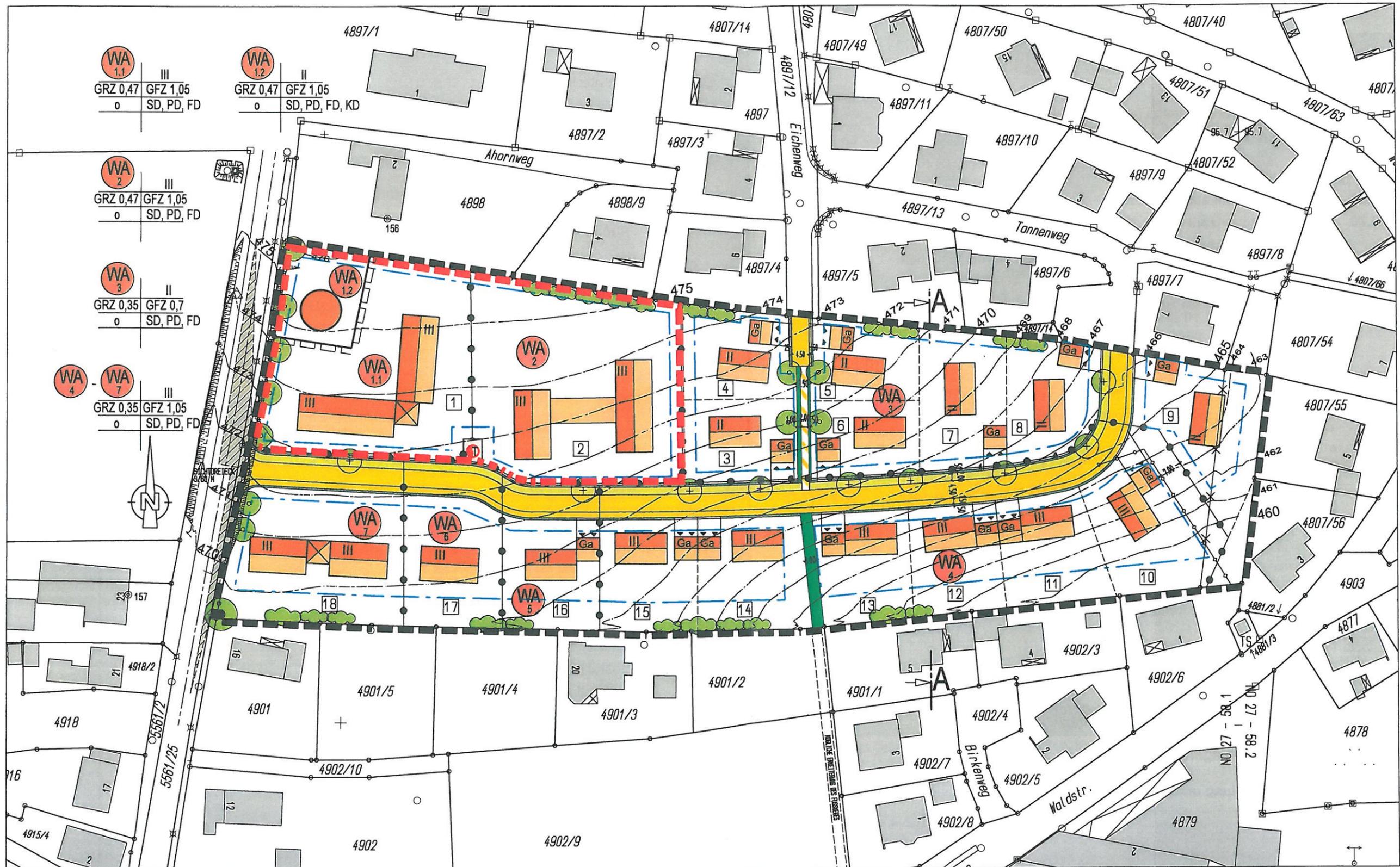
Neukirchen vorm Wald, den **28.10.2021**



Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister
der Gemeinde Neukirchen vorm Wald



(Siegel)



LAGEPLAN M 1/1000
 BEBAUUNGSPLAN "WA-FERNBLICK" DECKBLATT NR. 3
 GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD

--- GELTUNGSBEREICH DECKBLATT NR. 3
 NEUKIRCHEN v. WALD 22.04.2021
 ANLAGE 1

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. III drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
Parzellen 1 - 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 Pultdach
3.5. SD Satteldach
3.6. FD Flachdach

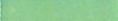
4. Verkehrsflächen

- 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.  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

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