



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die in der nachfolgenden Nutzungsschablone eingetragenen Maße als Höchstgrenze

WA	E + D	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Geschosse
0,35	0,8	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
SD.PD.FD	16°-32°	Dachform	Dachneigung

3. Bauweise, Baugrenzen

Es ist die offene Bauweise gem. §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt

--- Baugrenze gem. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO

4. Verkehrsflächen, Stellplätze

öffentliche Verkehrsflächen

Erweiterung der Verkehrsfläche

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe; Größe 1180 m²

Entwicklung einer Streuobstwiese; Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Pflandarstellung, StU mind. 12-14 cm; Pflege durch 2-schürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes, erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt im September; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern

2-reihige Hecke auf mindestens 75% der Pflanzzonlänge zu pflanzen. Pflanzweite 1,0-1,5 m. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, die einzelnen Straucharten sind gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren zu pflanzen. Die Gehölzanteile sind gleichmäßig über die Fläche zu verteilen. Im Bereich der Pflanzzonen sind keine baulichen Anlagen zulässig (außer Einfriedungen)

Obstbaum zu erhalten

Obstbaum zu pflanzen, Lage auf dem Baugrundstück innerhalb eines Radius von 5 m entlang der angrenzenden Straßenverkehrsflächen variabel, außerhalb von Pflanzzonen

Standortheimischer Laubbaum oder Obstbaumgemäß textlichen Festsetzungen zu pflanzen, Lage auf dem Baugrundstück variabel, außerhalb von Pflanzzonen, Mindestabstand zu Gebäuden 4m;

6. Wassereflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Regenrückhaltung; Um das gesamte Grundstück und die darauf versiegelte Fläche über Muldenversickerung zu entwässern, sind 2 x 110 m² potentielle Sickerfläche vorzuhalten.

7. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplan-Deckblattes

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO sind zu beachten.

2. Baugestaltung

Dachform: SD Satteldach, PD Pultdach/versetztes Pultdach, FD Flachdach
 Dachneigung: 16° - 32°
 Dachziegel oder Blechdeckung in rötlichen oder grauen Farbtönen; unbeschichtete metallische Kupfer- bzw. Zinkeindeckungen sind unzulässig.
 Dachgauben: zulässig mit einer Vorderansicht von max. 3,00 m²
 Dachneigung: max. 6,50 m als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachform und Dachneigung anzupassen. Flachdachgaragen sind unzulässig.

3. Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze anzulegen.
 Vor Garagen ist auf Privatgrund ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5,00 m Länge freizuhalten.
 Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

4. Auffüllungen und Abgrabungen

Aufschüttungen / Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1m zulässig.

5. Grünordnung:

5.1 Bepflanzung, Grünflächen
 Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden **Auswahlliste** zulässig:

- | | |
|---------------------|--|
| Bäume | Berg-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Hänge-Birke |
| Betula pendula | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Vogel-Kirsche |
| Prunus avium | Stiel-Eiche |
| Quercus robur | Vogelbeere, Eberesche |
| Sorbus aucuparia | Winter-Linde |
| Tilia cordata | Obstbäume heimischer Arten und Sorten (nicht in den festgesetzten Pflanzzonen) |

Sträucher

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingriffiger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigrippiger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Gewöhnlicher Pfaffenhut |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Purgier-Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:
 Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm
 Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200cm
 Einzelbäume: Hochstämme mit StU 16 cm oder vergleichbare Solitärqualität
 Obstbäume als Hochstamm, StU mind. 12-14 cm.
 Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eb zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerische Hügel- und Bergland).

5.2 Bepflanzung der Baugrundstücke
 Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein groß- bis mittelkröniger Laub-/Obstbaum zu pflanzen (siehe obige Auswahlliste). Die Gehölze der Pflanzzonen sowie die lagemaßig fixierten Gehölzpflanzungen werden dabei nicht angerechnet. Gepflanzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen. Dies gilt auch für die als zu erhaltend festgesetzten Obstbäume. Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizar wachsende und buntblaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thuja, Scheinzypressen).

5.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Parzellengrenzen nicht zulässig.

5.4 Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zeitnah zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

5.5 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf beträgt 1.178 m². Er wird vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Deckblattes erbracht (Fl.st. 1757; Gemarkung Neukirchen). Die tatsächliche anrechenbare Ausgleichsfläche beträgt 1.180 m². Die Ausgleichsfläche und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

6. Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in ausreichend dimensionierten Regenwasserzisternen zu sammeln und der Überlauf breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Der Nachweis ist im Zuge der Baugenehmigung zu führen.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- geplante Schemabaukörper
- P01 Parzellennummer
- 3643 m² Größe des Grundstückes
- 1760 bestehende Flurstücksnummer
- Baudenkmal D-2-78-154-2, Kath. Pfarrkirche St. Martin; Zu beachten sind die geltenden besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG
- Geltungsbereich Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Waldweg"
- 20kV Freileitung; 8,00 m Sicherheitszone beidseits der Leitungschse
- Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

HINWEISE DURCH TEXT

1. Archäologie

Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

2. Altlasten

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Neukirchen altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

3. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.
 Es ist auch darauf zu achten, dass die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen weiterhin gewährleistet bleibt. Insbesondere durch einen ausreichend großen Pflanzabstand zum Erschließungsweg. Ist ein reibungsloser landwirtschaftlicher Verkehr auch mit Großmaschinen sicherzustellen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.

4. Brandschutz

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

5. Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

6. Streusalz/ ätzenden Streustoffe

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

7. Hang- und Schichtwasser

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

8. Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

9. Wintergärten

Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden.

10. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, unverschmutzt anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstücken in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für Toilettenspülung, Freiflächenbewässerung, u. ä.) zu verwenden. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENIGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

11. Metalldächer

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

12. Ressourcenschonung

Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bauschuttreycling) und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden. Den Bauherbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (z. B. Passivhaus Institut/ Darmstadt) zu bedienen.

13. Grundwasserwärmepumpen

Auf Grund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplan- Deckblattes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 26.10.2020 hat in der Zeit vom 12.11.2020 bis 14.12.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 26.10.2020 hat in der Zeit vom 12.11.2020 bis 14.12.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 08.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2021 bis 23.03.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 08.02.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2021 bis 23.03.2021 öffentlich ausgelegt.

f) Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.03.2021 das Bebauungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.03.2021 als Satzung beschlossen.

Neukirchen,

Wallner, 1. Bürgermeister

Neukirchen,

Wallner, 1. Bürgermeister

Neukirchen,

Wallner, 1. Bürgermeister

h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde am gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt ist damit in Kraft getreten.

Neukirchen,

Wallner, 1. Bürgermeister

GEMEINDE NEUKIRCHEN
 LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA WALDWEG"

Deckblatt Nr. 3



PLANVERFASSER:		DATUM:
Mussinanstraße 7, 94327 Bogen Tel: 09422 8538 - 0 Fax: 09422 8538 - 23 Web: www.gutthann-hiw-architekten.de bogen@gutthann-hiw-architekten.de		25.03.2021
Team G+S Umwelt Landschaft <small>früher natur und stadtplanung gmbh, landchaftsbauarbeiten am stadtpark 8 94469 deggenedorf</small> <small>früher stadtplanung und stadtplanung gmbh, landchaftsbauarbeiten am stadtpark 8 94469 deggenedorf</small> <small>www.team-umwelt-landschaft.de</small>		