

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 des Baugebietes | Zahl der Geschosse |
| 0,35 | 0,8 | Grundflächenzahl GRZ | Geschossflächenzahl GFZ |
| SD | 20°-32° | Dachform | Dachneigung |
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
- o offene Bauweise gem. §22 Abs. 2 BauNVO
 - Baugrenze gem. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO
- 4. Verkehrsflächen, Stellplätze**
- (WA)** öffentliche Verkehrsflächen
- 5. Grünflächen**
- Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe)
Geländeveränderungen, Einfriedungen und bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
 - 2-reihige Hecke auf mind. 50% der Pflanzzonentlänge zu pflanzen; Breite der Pflanzzone mind. 4,00 m.
 - Anlage einer Streuobstwiese durch Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung; Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni, keine Düngung, kein Pestizideinsatz, das Mähgut ist abzutransportieren.
 - Pflanzen eines Waldmantels mit standortheimischen Sträuchern
 - Anlage eines Reptilienhabitats
 - standortheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen
 - Baum zu erhalten
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich des Bebauungsplan-Deckblattes
 - vorhandene oberirdische 20 kV-Leitung mit 8,00 m Sicherheitszone beidseitig
 - Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Bauweise**
- Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2. Baugestaltung**
- Dachform: Satteldach
 Dachneigung: 20° - 32°
 Dachdeckung: 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
 Wandhöhe traufseitig: max. 6,50 m
 als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand 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 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 | |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere, Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Obstbäume heimischer Arten und Sorten (nicht in den festgesetzten Pflanzungen) | |

- Sträucher**
- | | |
|---------------------|---------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher 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 |

Die Pflanzweite in Hecken / flächigen Pflanzungen beträgt 1,0 - 1,5m. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art). Im Bereich der Ausgleichsfläche ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügel- und Bergland). 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 16cm oder vergleichbare Solitärqualität
 Obstbäume als Hochstamm.

5.2 Bepflanzung der Baugrundstücke

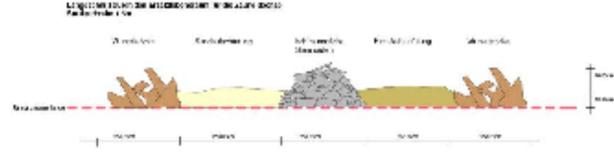
Auf jeder Parzelle ist je ein groß- bis mittelkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen (siehe obige Auswahlliste). Die Gehölze der Pflanzzonen werden dabei nicht angerechnet. Gepflanzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen. Dies gilt auch für die als zu erhaltend festgesetzten Obstbäume. Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizar wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaueichen, Thujen, Scheinzypressen). Im Bereich der Pflanzzone mit 2-reihiger Hecke ist ein Heisteranteil von mind. 10% einzuhalten.

5.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzlatzen-, 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 Anlage Reptilienhabitat

Anlage eines Zauneichsenhabitats mit nachfolgend dargestellten Habitatbausteinen. Schemadarstellung. Bei einem Gehölzanteil von über 20% sind Entbuschungsmaßnahmen durchzuführen.



5.5 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf beträgt 677 m². Er wird vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erbracht (Fl.st. 1757 Gemarkung Neukirchen).

HINWEISE

- geplante Schemabaukörper
- P1 Parzellenummer
- 850,23 m² Größe des Grundstückes
- 1758 bestehende Flurstücksnummer
- Baudenkmal D-2-78-154-2, Kath. Pfarrkirche St. Martin; Zu beachten sind die geltenden besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG
- Archäologie**
Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) gemeldet werden.
- Pflanzgut/ Verzicht von Mineraldünger und Pestizide/ Autochtones Pflanzgut**
Bei festgesetzten Bepflanzungen ist autochtones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) zu verwenden. Auf den Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden sollte verzichtet werden.
- Streusalz / ätzende Streustoffe**
Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.
- Landwirtschaft**
Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden.
- Straßenbeleuchtung**
Zur Schonung von Nachfaltern soll eine insektenchonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtentyp der Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe vorgesehen werden.
- Alltlasten**
Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Neukirchen alltlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.
- 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.
- Metaldächer**
Bei beschichteten Metaldächern 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.
- Niederschlagswasser**
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinführung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÜG) 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplan-Deckblattes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2014 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 25.03.2014 hat in der Zeit vom 17.04.2014 bis 19.05.2014 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 25.03.2014 hat in der Zeit vom 17.04.2014 bis 19.05.2014 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 04.06.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2014 bis 15.07.2014 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 04.06.2014 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2014 bis 15.07.2014 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.07.2014 das Bebauungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.07.2014 als Satzung beschlossen.

Neukirchen,
 Seidenader, 1. Bürgermeister

g) Ausgefertigt

Neukirchen,
 (Siegel)
 Seidenader, 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,
 Seidenader, 1. Bürgermeister

GEIMENDE NEUKIRCHEN
 LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "WA WALDWEG"

Deckblatt Nr. 2



M 1:1000

PLANVERFASSER:		DATUM:		BEARB.:	
		16.07.2014		av	
		LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING			
TEL: 09421/96364-0		FAX: 09421/96364-24			