



**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 GRZ / GFZ
- WA GRZ 0,3 GFZ 0,6
- MI GRZ 0,6 GFZ 1,2

**2.1 Anzahl der Wohneinheiten im MI**

- 11 WE max. Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (z.B. 11 WE)

**3. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen**

- Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

- öffentliche Straßenverkehrsfläche incl. Straßenbegleitgrün
- öffentliche Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Fussweg

**5. Grünflächen**

- öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün
- Fläche mit Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes
- Erhalt von vorhandenen Einzelbäumen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
  - Pflanzzone A: Hecke 2-reihig auf 30% der Pflanzzonlänge Hecke 4-reihig auf 70% der Pflanzzonlänge
  - Pflanzzone B: Hecke 2-reihig auf 35% der Pflanzzonlänge Hecke 5-reihig auf 50% der Pflanzzonlänge
  - Pflanzzone C: Hecke 1-reihig auf 70% der Pflanzzonlänge
  - Pflanzzone D: Hecke mind. 2-reihig auf mind. 60% der Pflanzzonlänge
- Baumpflanzung im Straßenbegleitgrün
- Baumpflanzung im Bereich der Baugrundstücke. Lage ist variabel, alternativ ist je Baum die Pflanzung von 5 freiwachsenden, standortheimischen Sträuchern möglich

**6. Sonstige Planzeichen**

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4 BauNVO)
- Lärmschutzwand: wirksame Höhe mind. 2,50 m vorgeschlagen wird: Erdwall Höhe 1,50 m Palisaden mit Hinterpflanzung 1,00 m
- Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, hier Anbauverbotszone an Staatsstrasse St 2139

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. Maß der baulichen Nutzung**

Eine Überschrift der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Flächen mit sicherfähigem Oberflächenbelag (Stellplätze und Zufahrten) ist zulässig.

**2. Bauweise**

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 663) geändert, sind einzuhalten.

**3. Baugestaltung**

**3.1 WA**

- Dachform: Satteldach, Pultdach, Walmdach
- Dachneigung: Satteldach 16° - 30° Pultdach 6° - 16° Walmdach 16° - 30°
- Dachdeckung: Dachziegel oder Blechdeckung in rötlichen oder grauen Farbtönen, unbeschichtete metallische Kupfer- bzw. Zinkeindeckungen sind unzulässig.
- Dachgauben: bei Satteldächern und Walmdächern: zulässig mit einer Vorderansichtfläche von max. 3,00 m² bei Pultdächern: unzulässig
- Wandhöhe traufseitig: max. 6,50 m als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Außenwand mit der Dachhaut.

**3.2 MI**

- Dachform: Satteldach oder Flachdach
- Dachneigung: 0° - 18°
- Dachdeckung: Dachziegel in naturrot, rotbraunen oder grauen Farbtönen Blechdeckung, Abdeckungsbahnen unbeschichtete metallische Kupfer- bzw. Zinkeindeckungen sind unzulässig.

**Parzelle 13**

Wandhöhe traufseitig: max. 9,00 m als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche am ungünstigsten Punkt bezüglich der Hanglage bis zum Schnittpunkt mit der Außenwand mit der Dachhaut.

**Parzelle 14**

Wandhöhe traufseitig: max. 7,00 m als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Außenwand mit der Dachhaut.

**4. Dachaufbauten**

MI Die bei Gewerbebauten technisch notwendigen Dachaufbauten sind von der Attika zurückzusetzen. Ihre Größe und Anzahl muss untergeordnet sein und darf 30% der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

**5. Werbeanlagen**

MI Werbeanlagen insbesondere solche, die auf die Staatsstraße bzw den Kreisverkehr wirken, dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs). Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird. Einzelgröße max. 4,00 m²

**6. Grünordnung**

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Bäume	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Schwarze-Erle (nur bachnah)
Alnus glutinosa	Hänge-Birke
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betulus	Vogel-Kirsche
Prunus avium	Silber-Eiche
Quercus robur	Winter-Linde
Tilia cordata	Obstbäume heimische Arten und Sorten

**Sträucher**

Cornus sanguinea	Roter Harttriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Eurythmus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer-Holunder
Sambucus racemosa	Trauben Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Pflanzweite beträgt 1,00 - 1,50 m. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art). Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügel- und Bergland).

Baumanteil in Heckenpflanzungen 10-20%

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

Straucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm

Bäume im Bereich der Hecke: Heister, 2 x v, 150-200 cm

Bäume außerhalb von Hecken: Hochstamm 3 x v, StU 16-18 cm mit Ballen

**Pflanzung von Bäumen auf Baugrundstücken:** je Parzelle ist pro angefangene 350m² ein groß- bis mittelkröniger Laubbaum zu pflanzen. Gepflanzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Alternativ können je Baum 5 freiwachsende standortheimische Sträucher gepflanzt werden.

**Unzulässige Pflanzen**

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntblaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

**7. Freiflächengestaltungsplan**

Im Mischgebiet nach § 6 BauNVO (MI) ist für die Parzellen 13 + 14 mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

**8. Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlatzen-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebietes nicht zulässig.

**9. Gelände**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Sie müssen einen Böschungswinkel von mind. 2:1 (Länge zu Höhe) einhalten. In einem Abstand unter 2,00 m zur Grundstücksgrenze sind Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig.

**10. Stellplätze**

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

**11. Immissionsschutz**

MI Gewerbebetriebe i. S. des § 6 BauNVO sind nur als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig

**HINWEISE**

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 835/1 bestehende Flurstücksnummern
- geplante Maßangaben in m
- Parzellennummer
- 2085,04 m² Größe des Grundstücks
- Schnittlinien Straßenquerschnitte

**8. Archäologie**

Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitgeteilt werden.

**9. Pflanzgut / Verzicht von Mineraldünger und Pestizide / Autochthones Pflanzgut**

Bei festgesetzten Bepflanzungen ist autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) zu verwenden. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

**10. Straßenbeleuchtung**

Zur Schonung von Nachtlernern soll eine insektenchonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtertyp der Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe vorgesehen werden.

**11. 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.

**12. Landwirtschaft**

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden.

**13. Niederschlagswasserbehandlung**

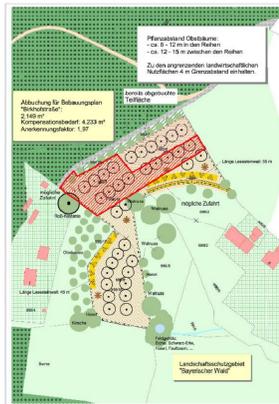
Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. ATV-Merkblatt M 153 zurückzuhalten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich.

**14. Schutzzonen zu Erdkabeln**

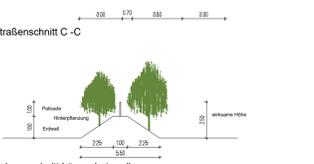
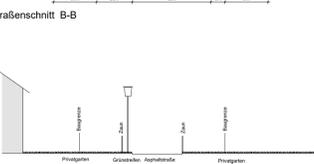
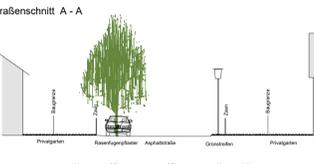
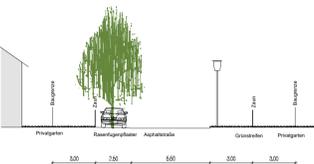
Bei Pflanzungen in einem Abstand unter 2,50 m zur Trassenachse von Erdkabeln sind geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich.

**EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE**

Das externe Kompensationsverhältnis von 4,233 m² wird durch Abbuchung vom gemeindlichen ÖkoKonto Nr. 1 "Wiesenfläche bei Bucha" erbracht.



**SYSTEMSCHNITTE STRASSENRAUM / LÄRMSCHUTZWALL**



**VI BEGRÜNDUNG**

**1. ALLGEMEINES**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen hat am 09.11.2023 beschlossen, den Bebauungsplan "Birkhofstrasse" durch Deckblatt Nr. 2 zu ändern.

**2. Hinweise zur Planung**

2.1 Bestand Der Bebauungsplan "Birkhofstrasse" stammt aus dem Jahr 2010. Der Änderungsbereich betrifft den nördlichen Geltungsbereich nämlich die Parzellen 13 und 14. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 21.715 m² (mit CAD gemessen).

**2.2 Änderungen**

Im festgesetzten GEMe (Parzellen 13 und 14) soll auch Wohnen allgemein zulässig sein. Deshalb wird der bisher festgesetzte Gebietscharakter Gewerbegebiet mit Einschränkung (GEMe) nach § 8 BauNVO eingeschränkt auf den Störgrad eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) in ein Mischgebiet (MI) i.S.d. § 6 BauNVO geändert.

**3. BAULEITVERFAHREN**

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20.000 m² beträgt, wird die Änderung nach § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG.

Gem. § 13a Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird

**VII VERFAHRENSVERMERKE**

DECKBLATT NR.02 ZU BEBAUUNGSPLAN "BIRKHOFSTRASSE" GEMEINDE: NEUKIRCHEN LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

**1. BESCHLUSS**

Der Gemeinderat hat am 09.11.2023 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Neukirchen, den 1. Bürgermeister

**2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 11.12.2023 bis 19.01.2024 durchgeführt.

Neukirchen, den 1. Bürgermeister

**3. TRÄGERBETEILIGUNG**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 11.12.2023 bis 19.01.2024 durchgeführt.

Neukirchen, den 1. Bürgermeister

**4. SATZUNG**

Der Gemeinderat hat mit dem Beschluss vom 15.02.2024 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Neukirchen, den 1. Bürgermeister

**6. AUSGEFERTIGT**

Die Satzung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff., sowie § 214 und § 215 BauGB wird hingewiesen.

Neukirchen, den 1. Bürgermeister

**6. INKRAFTTRETEN**

Die Satzung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff., sowie § 214 und § 215 BauGB wird hingewiesen.

Neukirchen, den 1. Bürgermeister

**GEMEINDE NEUKIRCHEN LKR. STRAUBING-BOGEN**



**DECKBLATT NR. 02 BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "BIRKHOFSTRASSE"**



M= 1000

PLANVERFASSER:	DATUM:
Jürgen Hagn Bühler Feld 9 94362 Neukirchen Tel. 0177 5531792	15.02.2024
hagn architektur	