



I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,35 bzw. 0,40 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 2.2 WH 6,75 m maximal zulässige Wandhöhe
- 2.3 II maximal festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse
- 2.4 SD symmetrisches Satteldach
- 2.5 PD gegenläufiges, versetztes Pultdach
- 2.6 WD Krüppelwalmdach

3. Baugrenze / Bauweise

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Offene Bauweise
- 3.3 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 3.4 festgesetzte Firstrichtung

4. Verkehrsrflächen

- 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Wiesenweg
- 4.3 Fläche für temporären Wendehammer mit wassergebundenem Belag
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie
- 4.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 4.6 öffentlicher Geh- und Radweg

5. Grünflächen

- 5.1 öffentliche Grünfläche

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

- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Regenrückhaltebecken

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

- 7.1 Baum zu erhalten
- 7.2 Obstochstamm (standortheimische Sorten) gemäß Pflanzartstellung zu pflanzen
- 7.3 Standortheimischer Laubbäume gemäß Pflanzartstellung und Vorgabe in den textlichen Festsetzungen zu pflanzen
- 7.4 Standortheimischer Laubbäume zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück innerhalb eines 5 m breiten Korridors entlang der angrenzenden Straßenverkehrsfläche variabel; weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen
- 7.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Das Queren dieser Flächen durch Grundstückszufahrten ist unzulässig:
 - A Entwicklung einer Streuobstwiese; Pflanzung von Obstochstammstämme gemäß Pflanzartstellung, Stk mind. 14-16 cm; Pflege durch 2-3 schürige Mahd mit Abtransport des Mahguts, erster Schnitt ab 15.06.; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern
 - B Entwicklung einer Extensivwiese; Einsatz mit Regiosaatgut Ursprungsgebiet/Herkunftsregion 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald); Typ Frischwiese oder Heumulchsaat aus regionaler Spenderfläche, die mind. den Kriterien einer Flachlandmähwiese (LT 65/10) entspricht und frei von Neophyten ist; die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; Pflege durch 2-3 schürige Mahd mit Abtransport des Mahguts, erster Schnitt ab 15.06.; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern
 - C Pflanzung eines 2-reihigen Gewässerbegleitgehölzes gemäß der Artenliste II 9.1 und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Mindestbaumanteil 60%; Breite der Pflanzzone: 6 m
- 7.6 Fläche zum Erhalt von Vegetation und Geländestruktur
 - 1 Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes und der vorhandenen Geländestruktur
 - 2 Erhalt des vorhandenen Extensivwiesenbereiches und der vorhandenen Geländestruktur; Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahguts, erster Schnitt ab 15.06.; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern
- 7.7 Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfrüedungen, bauliche Anlagen, Geländeveränderungen, Freizeinutzung; Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (Größe 67 m² und 367 m²)
- 7.8 Entwicklung Nassfläche durch Abflachen der vorhandenen Grabenböschung und Anlage einer Flachmulde; Sohlentiefe 10 cm über Grabensohle; Begrünung über Heumulchaufrag aus angrenzendem artenreichem Wiesensstreifen.

8. Sonstige Planzeichen

8.1		Geltungsbereich des Bebauungsplanes								
8.2		Nutzungsschablonen:								
	<table border="1"><tr><th>Art der baulichen Nutzung</th><th>max. Grundflächenzahl</th></tr><tr><td>Bauweise</td><td>Bauweise</td></tr><tr><td>maximal zulässige Wandhöhe max. Anzahl der Vollgeschosse</td><td></td></tr><tr><td>Dachform</td><td></td></tr></table>	Art der baulichen Nutzung	max. Grundflächenzahl	Bauweise	Bauweise	maximal zulässige Wandhöhe max. Anzahl der Vollgeschosse		Dachform		
Art der baulichen Nutzung	max. Grundflächenzahl									
Bauweise	Bauweise									
maximal zulässige Wandhöhe max. Anzahl der Vollgeschosse										
Dachform										

II FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 sind im gesamten WA unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert.

2.2 Grundflächenzahl GRZ 0,35 bzw. 0,40:
Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,35 bzw. 0,40 beschränkt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

2.3 Höhenlage des Gebäudes:
2.3.1 P01-03, P09-10, P13-14, P16 Die Rohbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses darf max. 0,25 m über oder unter der Oberkante Erschließungsstraße in nördlicher oder südlicher Grundstücksmitte liegen.

2.3.2 P04-06, P11-12, P15, P17-23 Die Rohbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses darf max. 0,25 m über oder unter der Oberkante Erschließungsstraße im Bereich der nördlichen hangaufwärts liegenden Gebäudeflucht liegen.

2.4 Wandhöhe WH:
Als Wandhöhe gilt das Maß der Außenwand von der ROK Erdgeschoss bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand.

2.5 Haustypt:
Bei einer Hangneigung von mehr als 1,5 m gemessen auf die Hausfliese, ist zwingend der Typ des Hanghauses U+E zu wählen.

2.6 Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen sind in Dachneigung zulässig.
Freistehende oder aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.

3. Bauweise

Für das gesamte Baugelände wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

4. Nebenanlagen

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind bei allen Dachformen zulässig.

5. Stellplätze / Garagenvorplätze

Pro Wohninheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Zufahrten zu Garagen mit einer Tiefe von 5,00 m können dort, wo dies erforderlich ist, durch den Baubereich des Grundstückes in der Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit versickerungsfähigem Belag zu befestigen.

6. Dächer/ Dachaufbauten

Dachform: Satteldach; gegenläufiges, versetztes Pultdach; Krüppelwalmdach

Dachneigung: Satteldach: mind. 16°, max. 35° In begründeten Einzelfällen auch max. 40° Dachneigung ausnahmsweise zulässig
gegenläufiges, versetztes Pultdach: 6° - 12°
Krüppelwalmdach: 16° - 35°

Dachdeckung: zulässig sind Dachsteine aus Ziegel oder Beton in grauen oder roten Farben und Holzdachschindeln; graue und leuchtende sowie reflektierende Materialien und glasierte Dachziegel sind nicht zulässig; unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Blechdeckungen sind unzulässig;

8. Einfrüedungen/ Auffüllungen / Abgrabungen

8.1 Als Einfrüedungen sind Holzlatzen-, Metall- und Maschendrahtzläume bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Abstand Unterkante Zaun – Boden muss mindestens 15 cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig. Es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Stütz- und Böschungsmauern sind an den Parzellengrenzen nicht zulässig.

8.2 Stützmauern bei Garagenzufahrten:
Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden. Auf diesen Stützmauern dürfen Zaune nach den Regeln dieser Festsetzung errichtet werden.
Die Stützmauern dürfen von der Straßenseite bis zur Vorderkante der jeweiligen Garage ausgeführt werden. Die Oberkante der Stützmauer darf im Bereich der Zufahrt max. 0,50 m über der OK Erschließungsstraße liegen. Die Stützmauer müssen in den Baueinheiten exakt nach Lage, Länge und Höhe (mit Angabe von Höhenkoten an Fußpunkten und den Oberkanten) dargestellt werden.

8.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m, in Ausnahmen bis 2,00 m, zulässig. Sie müssen einen Böschungswinkel von mind. 2:1 (Länge zu Höhe) zu den benachbarten Grundstücken einhalten.

9. Grünordnung

9.1 Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig. Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügel- und Bergland). Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Höher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulch der Flächen zu reduzieren.

Sträucher
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Hasel
Alnus glutinosa Schwarz-Eleie Zweigflügler Weißdorn
Hänge-Birke Euonymus europaeus Gewöhnlicher Pfaffenhut
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenrösche
Prunus spinosa Schiele
Rhamnus cathartica Purpur-Kreuzdorn
Rosa canina Hundsr-Rose
Salix caprea Salz-Weide
Salix cinerea Grau-Weide
Salix elaeagnifolia Vogelbeere, Eberesche
Viburnum opulus Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum cinnamomifolium Gemeiner Schneeball

10. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, unverschlusst anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstücken in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für Toilettenspülung, Freiflächenbewässerung, u. a.) zu verwenden. Die Bauwerke werden darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwasseranlagene für die Gemeinde zu melden ist. Werden Regenwasseranlagene mit einer Wasserschneidung aus dem öffentlichen Trinkwasser ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird hierbei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungszweigs mit dem privaten Regenwasserzweig nicht zulässig ist. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFV) und der technischen Regeln zum schlossenen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENKG) bzw. in das Grundwasser (TRENKW) 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. Metaldächer

Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosionsschutzklasse 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 umweltchonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bereichsrecycling) 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 Bauwerkern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (z. B. Passivhaus Institut Darmstadt) zu bedienen.

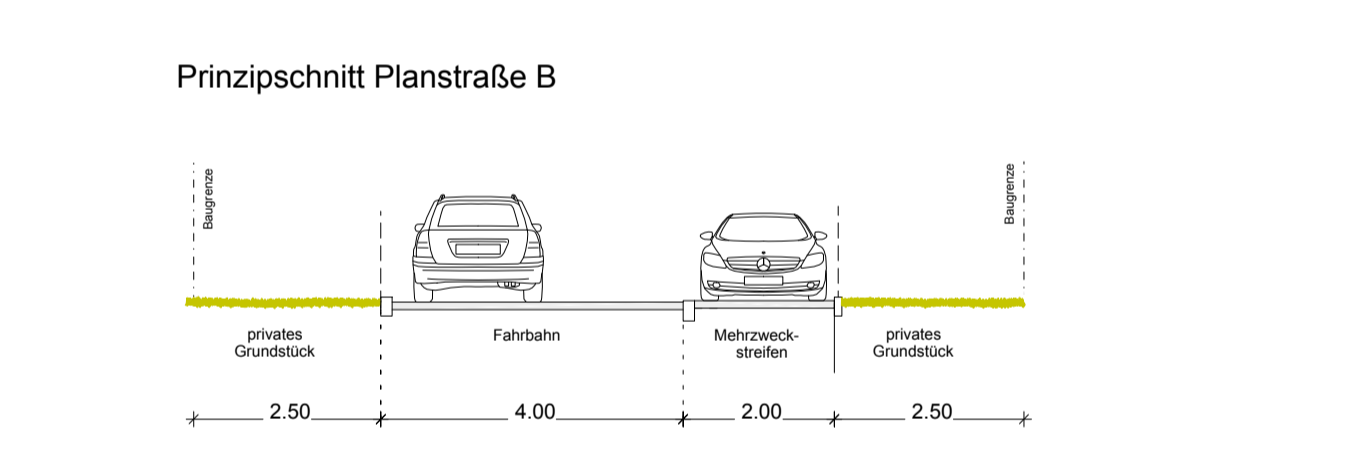
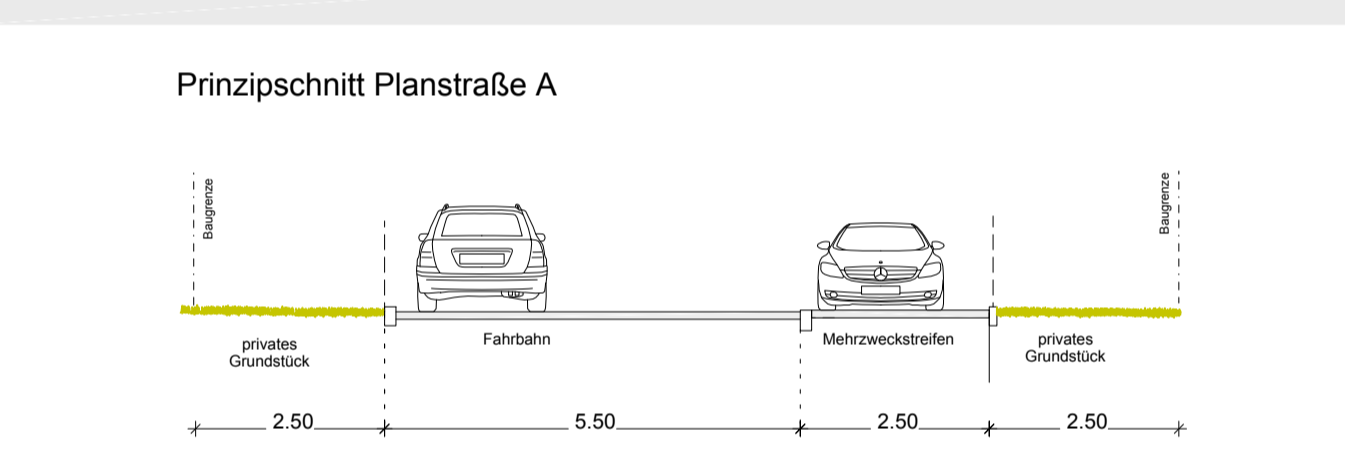
13. Grundwasserwärmepumpen

Auf Grund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerkern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestaltung erforderlich.

IV HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Flurnummer
- 3. P03 Parzellennummer
- 4. 750 m² Parzellengröße
- 5. Höhenschichtlinien
- 6. bestehende Gebäude
- 7. Grundstücksgrenze geplant
- 8. Schemabaukörper geplant; Wohnhaus
- 9. Schemabaukörper geplant; Garage
- 10. geplante Maßangaben in Meter
- 11. Baum Bestand
- 12. Tabuzone für Regenrückhaltung; keine Rückhalteeinrichtungen und Geländeänderungen zulässig
- 13. bestehende Böschung/ Straßengraben

V PRINZIPSCHNITTE ERDSCHLIESSUNGSSTRASSEN



III 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 Landesamt 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 Entsorgungslösungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungstyp der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungslösungen - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrsweesen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGGBW) wird verwiesen.

4. Brandschutz

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehrliste ist zu gewährleisten. Feuerwehrlisten 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. Streusatz/ ätzenden Streustoffe

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusatz 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 Bauwerkern werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsmmissionen entstehen können. Diese sind zu vermeiden.

9. Wintergärten

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



VI VERFAHRENSVERMERKE	
DECKBLATT ZU BEBAUUNGSPLAN "WA BÜHLER FELD" GEMEINDE: NEUKIRCHEN LANDEKREIS: STRAUBING-BOGEN REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN	
1. BESCHLUSS Der Gemeinderat hat am 13. 04. 2023 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.	Neukirchen, den ... Wahler T. Bürgermeister
2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB wurde in der Zeit vom 08. 05. 2023 bis 12. 06. 2023 durchgeführt.	Neukirchen, den ... Wahler T. Bürgermeister
3. TRÄGERBETEILIGUNG Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB wurde in der Zeit vom 08. 05. 2023 bis 12. 06. 2023 durchgeführt.	Neukirchen, den ... Wahler T. Bürgermeister
4. SATZUNG Der Gemeinderat hat mit dem Beschluss vom 10. 07. 2023 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs.1 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.	Neukirchen, den ... Wahler T. Bürgermeister
5. AUSGEFERTIGT	Neukirchen, den ... Wahler T. Bürgermeister
6. INKRAFTTRETEN Die Satzung wurde gem. § 10 Abs.3 BauGB am ... in Kraft getreten. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich. Auf die Nachbilden der §§ 42 ff., sowie § 214 und § 218 BauGB wird hingewiesen.	Neukirchen, den ... Wahler T. Bürgermeister

VII BEGRÜNDUNG

1. ÄNDERUNGEN

1.1 Dachform

Auf Grund eines einheitlichen, ortstypischen Erscheinungsbildes soll eine maximale Dachneigung für Satteldächer i.S.d. Art.81 BayBO ergänzt werden.

Eine maximale Dachneigung für Satteldächer soll auf 35 Grad begrenzt werden.
Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt bzw. geändert (siehe rote Markierung):
Dachneigung: Satteldach: mind. 16°, max. 35°
In begründeten Einzelfällen auch max. 40°
Dachneigung ausnahmsweise zulässig

1.2 Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO

Die Unzulässigkeit der Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO wird um die in §4 Abs.3 BauNVO genannten Nr. 1-5 erweitert.

Sämtliche Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungs- und Grundordnungsplans bleiben unberührt und behalten ihre Gültigkeit.

2. BAULEITVERFAHREN

Für die Aufstellung dieses Deckblattes wird das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt, da durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ferner werden durch die Änderungen in diesem Deckblatt keine Zulässigkeiten von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umwelterheblich § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Neukirchen erlässt auf Grund des **Baugesetzbuch (BauGB)**, neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 | 3634 zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 26.4.2022 | 674,

sowie des Art.81 der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)

und des Art.23 der **Gemeindeordnung (GO)** für den Freistaat i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (GVBl. S. 674)

sowie der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** v. 26.06.1962, in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 dieses Bebauungsplandeckblatt als

SATZUNG.



DECKBLATT NR. 01

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA BÜHLER FELD"

PLANVERFASSER: Jürgen Hahn architektur	DATUM: 10.07.2023
Schlierthal 37 84036 Landsbut Tel. 0177 5531792	