## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Nummerierung nach PLanzV

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

GEmE — Gewerbegebiet mit Einschränkung nach § 8 BauNVO eingeschränkt auf den Störgrad eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO )

**2. Maß der baulichen Nutzung**

| | | |
|---|---|---|
| WA | GRZ 0,3 | GFZ 0,6 |
| GEmE | GRZ 0,6 | GFZ 1,2 |

**3. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen**

Baugrenze

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO

**4. Verkehrflächen**

öffentliche Straßenverkehrsfläche incl. Straßenbegleitgrün

öffentliche Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Fussweg

**5. Grünflächen**

öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün

Fläche mit Erhalt des vorhandenen Gehölzbewuchses

Erhalt von vorhandenen Einzelbäumen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
Pflanzzone A:
Hecke 2-reihig auf 30% der Pflanzzonenlänge
Hecke 4-reihig auf 70% der Pflanzzonenlänge

Pflanzzone B:
Hecke 2-reihig auf 35% der Pflanzzonenlänge
Hecke 5-reihig auf 50% der Pflanzzonenlänge

Pflanzzone C:
Hecke 1-reihig auf 70% der Pflanzzonenlänge

Pflanzzone D:
Hecke mind. 2-reihig auf mind. 60% der Pflanzzonenlänge

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

Lärmschutzwall: wirksame Höhe mind. 2,50 m vorgeschlagen wird:
Erdwall Höhe 1,50 m
Palisaden mit Hinterpflanzung 1,00 m

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

**1. Maß der baulichen Nutzung**

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

**2. Bauweise**

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo 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 Vorderansichtsfläche 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 GEmE**

Dachform: Satteldach oder Flachdach

Dachneigung: 0° - 18°

Dachdeckung: Dachziegel in naturrot, rotbraunen oder grauen Farbtönen
Blechdeckung, Abdichtungsbahnen
unbeschichtete metallische Kupfer- bzw. Zinkeindeckungen sind unzulässig.

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**

**GEmE**
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.

**6. Werbeanlagen**

**GEmE**
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

**7. Grünordnung**

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

| Botanischer Name: | Deutscher Name: |
|---|---|
| **Bäume** | |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarze-Erle (nur bachnah) |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Obstbäume heimische Arten und Sorten | |
| **Sträucher** | |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Corylus avellana | Hasel |
| Euonymus europaeus | Gewöhnlicher Pfaffenhut |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus carthartica | Purgier-Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix aurite | 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:

Sträucher: 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 mittelkroniger 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, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

**8. Freiflächengestaltungsplan**

**GEmE**
Bei den Gewerbegrundstücken Parzelle 13 + 14 ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

**9. Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlatten-, 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 Baugebiets nicht zulässig.

**10. Gelände**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 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.

**11. 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.

**12. Immissionsschutz**

**GEmE**
Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i. S. des § 6 BauNVO samt betriebsbezogenen Wohnungen.
Nachtarbeit ist ausgeschlossen ( Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)

## HINWEISE

1. bestehende Gebäude
2. bestehende Grundstücksgrenzen
3. 835/1 bestehende Flurstücksnummern
4. 12.50 geplante Maßangaben in m
5. ③ Parzellennummer
6. 2085,04 m² Größe des Grundstücks
7. A — A 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 Nachtfaltern soll eine insektenschonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtentyp 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**

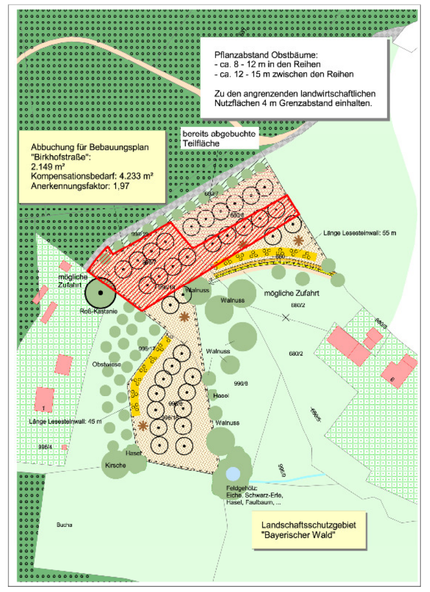
Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. ATV- Merkblatt M 153 zurückzuhalten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich.

**14.Schutzzonen zu Erdkabeln**

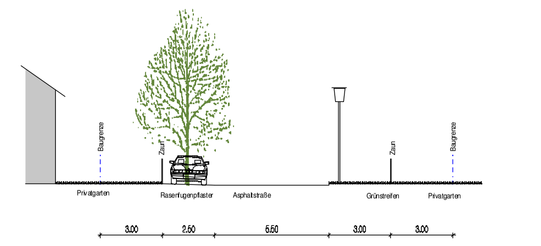
Bei Pflanzungen in einem Abstand unter 2.50 m zur Trassenachse von Erdkabeln sind geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich.

## EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE

Das externe Kompensationserfordernis von 4.233 m² wird durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto Nr. 1 "Wiesenfläche bei Bucha" erbracht.




## SYSTEMSCHNITTE STRASSENRAUM / LÄRMSCHUTZWALL




## VERFAHRENSVERMERKE vereinfachtes Verfahren

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplan - Deckblattes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

b) Der Entwurf des Bebauungsplan - Deckblattes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.

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

Neukirchen, .....
Seidenader
1. Bürgermeister

d) 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

# GEMEINDE NEUKIRCHEN

LKR. STRAUBING-BOGEN

## BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN "BIRKHOFSTRASSE"

## DECKBLATT NR.1

N

M 1:1000

| PLANVERFASSER: | | | |
|---|---|---|---|
| HIW HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH<br>LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING<br>TEL: 09421/96364-0<br>FAX: 09421/96364-24 | DATUM: | BEARBEITET: | UNTERSCHRIFT: |
| | 28.02.2011 | av | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

H/B = 600 / 935 (0.56m²)

Allplan 2009