

# GEMEINDE NEUKIRCHEN


LKR. STRAUBING-BOGEN



## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Sondergebiet PKW Stellplatzflächen - westlicher Ortsrand"



M 1:1.000

PLANVERFASSER:			
 <p><b>HIW</b> HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH</p> <p>..... LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING</p> <p>TEL: 09421/96364-0 FAX: 09421/96364-24</p>	<p><b>Team G+S</b> Umwelt Landschaft</p> <p><small>franz halsner und christiane gregold 013-11147, landschaftsarchitekten am stadtpark 8 94469 deggen Dorf</small></p> <p><small>fon: 0941/3630433 fax: 0941/3319966 info@team-umwelt-landschaft.de www.team-umwelt-landschaft.de</small></p>	DATUM:	BEARB.:
		07.08.2019	av

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

**SO**  
PKW Abstellflächen

Sondergebiet für PKW Stellflächen;  
gemäß § 11 BauNVO

## 2. Baugrenzen



Umgrenzung von Flächen für PKW Stellplätze;  
Es sind ausschließlich Stellplätze mit wassergebundener Befestigung zulässig;  
Sonstige bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig;

## 3. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 4. Grünflächen



private Grünfläche; Zweckbestimmung: Randeingrünung  
Pflanzung von Strauchgruppen gemäß Artenvorgaben in den textlichen Festsetzungen;  
Pflanzdichte 1 Stk./ 5m<sup>2</sup>.



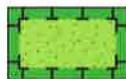
öffentliche Grünfläche; Pflanzung von Strauchgruppen gemäß Artenvorgaben in den  
textlichen Festsetzungen, Pflanzdichte 1 Stk./ 10m<sup>2</sup>;

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



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft;  
Zweckbestimmung Regenrückhaltung

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



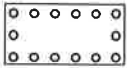
Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes;  
Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als  
Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (Größe 673 m<sup>2</sup>);  
Entwicklung als Streuobstwiese durch Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung  
und Pflege als 2-schürige Wiese;  
Mahd in der zweiten Junihälfte 2. Mahd im August / Anfang September;  
Das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, Einsatz von  
Schlegelmulchmähern ist nicht zulässig.



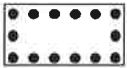
standortheimischer Laubbaum gemäß Vorgaben in den textlichen Festsetzungen zu pflanzen,  
Mindestpflanzqualität StU 14-16cm;  
Abweichungen vom dargestellten Pflanzstandort sind bis zu 5m zulässig.



Obsthochstamm zu pflanzen, StU 10-12cm



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern;  
Pflanzung einer 2-reihigen Hecke Mindestbaumanteil 10%



Erhalt Gehölzbestand

### 9. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



anbaufreie Zone zum bituminösen Fahrbahnrand der St2139

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet für PKW Abstellflächen festgesetzt. Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme von Stellflächen für PKW ausgeschlossen.

### 2. Stellplätze/ Fahrspuren

Die PKW-Stellplätze und Fahrspuren sind ausschließlich mit versickerungsfähigen Belägen zulässig.

### 3. Werbeanlagen

Werbeanlagen, insbesondere solche, die auf die Staatsstraße St2139 wirken, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen mit Blink- oder Wechsellicht sind unzulässig.

Werbeanlage sind maximal mit einer Höhe von 2,70 m und einer Breite von 2,50 m zulässig.

Beleuchtung auf dem Gelände darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße St2139 nicht beeinträchtigen.

Die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße St2139 dürfen durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Innenbereich des Sondergebietes nicht geblendet oder irritiert werden.

### 4. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Ebenfalls zulässig sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,5 m Höhe. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen. Stütz- und Böschungsmauern sind im Bereich festgesetzter Pflanzzonen und im Bereich der privaten Grünflächen für die Randeingrünung nicht zulässig.

Stützmauern sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen für PKW Stellflächen bis zu einer Höhe von max. 0,5m Höhe zulässig. Darüber hinaus gehende Höhenunterschiede sind als bepflanzte Böschungen zu gestalten.

### 5. Auffüllungen/ Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Das Gelände ist an den Grundstücksgrenzen an die Höhen des benachbarten Geländes anzugleichen.

## 6. Grünordnung

### 6.1 Bepflanzung, Grünflächen

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden **Auswahlliste** zulässig. Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion südostdeutsches Hügel- und Bergland):

#### Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
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 Pflanzonen).

#### Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Pflanzweite in Hecken / flächigen Pflanzungen und Gehölzgruppen beträgt 1,0 - 1,5m.  
Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art).  
Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:  
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm  
Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200 cm  
Einzelbäume: Hochstämme mit StU 14-16cm, Obstbäume als Hochstamm StU 10-12cm.

### 6.2 Bepflanzung der Baugrundstücke

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkender Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

### 6.3 Maßnahmenumsetzung, Freiflächengestaltungsplan

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Innutzungsplanung des Sondergebiets anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind 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. Für alle Maßnahmen der Eingriffsregelung, Randeingrünung, des Gehölzerhalts und der Ausgleichsmaßnahmen ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen.

### 6.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf beträgt 4.949 m<sup>2</sup>  
Er wird teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erbracht (Fl.st. 1900, Gemarkung Neukirchen, 673 m<sup>2</sup>). Der übrige Kompensationsbedarf wird extern auf Flurstück 2067, Gemarkung Neukirchen erbracht (4.289 m<sup>2</sup>). Die Ausgleichsflächen und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Mit Rechtskraft des Bebauungs-/Grünordnungsplans ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.



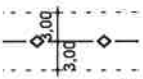



bestehende Gebäude

2.



bestehende Flurstücksgrenze

3. **34** Flurstücksnummer
4.  Höhengichtlinien Höhe in Meter über NHN
5.  geplante Böschung
6.  unterirdische Versorgungsleitung (nachrichtliche Übernahme)  
mit Schutzstreifen beidseits 3,00 m
7.  bestehende Linksabbiegespur

## HINWEISE DURCH TEXT

### 1. Archäologie

Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Bodeneingriffe jeder Art sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der zuständigen Kreisarchäologie oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 DSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

### 2. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, unverschmutztes Niederschlagswasser zur Wiederverwendung zu sammeln, bzw. einer Versickerung zuzuführen. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) 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 DWA-Merkblätter A 117, A 138 und M 153 einzuhalten.

### 3. Grenzabstände

Auf die Grenzabstandsvorschriften von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen gem. AGBGB wird verwiesen.

### 4. Landwirtschaft

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emission durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern zu dulden.

### 5. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen

#### Ver- und Entsorgungsleitungen

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.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Flächen gemäß Art. 48 AGBGB wird verwiesen.

### 6. 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.

### 7. Mineraldünger und Pestizide

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

## 8. Altlasten

Altlasten sind auf dem Areal nicht zu erwarten. Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das zuständige Landratsamt bzw. Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

## 9. 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.

## 10. Ressourcenschonung

Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte - soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden. Es wird die Schonung von wertvollen Primärressourcen dringend empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativen Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden.

## 11. Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens werden Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 sowie DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder, nur wenn dies nicht möglich ist, ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. In Hanglagen oder bei Böden, deren Ausgangssubstrate durch ihre Korngrößenzusammensetzung besonders erosionsanfällig sind (wie Löss oder andere schluffige Deckschichten), soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

## 12. Empfehlungsliste Obstsorten

### Apfelsorten:

Fromms Goldrenette	Brettacher	Rote Sternrenette
Roter Eiser	Geflammtter Kardinal	Ananasrenette
Weißer Wachsrenette	Rheinischer Bohnapfel	Goldrenette von Blenheim
Gravensteiner	Landsberger Renette	Jakob Fischer
Prinzenapfel (Langhans)	Jonathan	Welschisner
Kaiser Wilhelm	Geheimrat Oldenburg	Weißer Klarapfel
Boskoop	Schöner von Nordhausen	Rheinischer Winterrambur
Prinz Albrecht von Preußen	Jakob Lebel	Berlepsch
Roter Bellefleur	Danziger Kantapfel	Winter-Goldparmäne
Ontario	Zuccalmaglio-Renette	
Croncels	Grahams Jubiläumsapfel	

### Birnsorten

Clapps Liebling	Köstliche von Charneux	Augustenbirne
Gellerts Butterbirne	Williams Christbirne	Gute Luise
Conference	Gräfin von Paris	Frühe von Trevoux
Gute Graue	Stuttgarter Geißhirtle	Madame Verte
Kaiser Alexander	Alexander Lucas	

### Süßkirschensorten

Kassins Frühe	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche	Frühe Maikirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche	Maibigarreau
Große Schwarze Knorpel	Weißer Spanische Knorpelkirsche	
Große Prinzessionkirsche		
Büttners Rote Knorpel		

### Zwetschgensorten

Ersinger Frühzwetschge	Schönberger	Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge	Wangenheimer	Anna Späth

### Pflaumen

Czar-Pflaume	Mirabelle von Nancy	Roßpauke
Italienische Zwetsche	Große Gründe Reneklode	Königin Viktorianpflaume
Quillins Reneklode		



PLANZEICHEN MASSNAHMEN



Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (Größe: 4.289 m<sup>2</sup>)



Entwicklung als Extensivwiese mit Streuobst durch Pflanzung von Obsthochstämmen (StU 10-12 cm) gemäß Plandarstellung; Pflege der Wiese: 2 Jahre Ausmagerungsmahd: 3-malige Mahd pro Jahr; anschließend 2-schürige Mahd mit 1. Schnitt in der zweiten Junihälfte, 2. Schnitt im August / Anfang September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, Einsatz von Schlegelmulchmähern ist nicht zulässig.



Obstbaum zu erhalten

WEITERE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasster Lebensraum



SO  
SONDERGEBIET  
PKW STELLFLÄCHEN

anbaufreie Zone  
20.00

1901

1900

1896/1

364

365

366

367

368

369

370

371

372

376

377

378

1769

1902

375

3.000

8.000

85.00

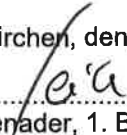
1896/1



## VERFAHRENSVERMERKE

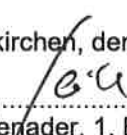
- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.03.2019 hat in der Zeit vom 18.04.2019 bis 20.05.2019 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 25.03.2019 hat in der Zeit vom 18.04.2019 bis 20.05.2019 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2019 bis 20.05.2019 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2019 bis 29.07.2019 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.08.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.08.2019 als Satzung beschlossen.

Neukirchen, den 08. NOV. 2019

  
Seidenader, 1. Bürgermeister

- g) Ausgefertigt:

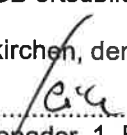
Neukirchen, den 08. NOV. 2019

  
Seidenader, 1. Bürgermeister



- h) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 11. 11. 19 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Neukirchen, den 11. NOV. 2019

  
Seidenader, 1. Bürgermeister