

5.3 Einfriedungen
Als Einfriedungen sind Holzlatten-, 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 Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege
Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zeitnah 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.

5.5 Naturschutzfachlicher Ausgleich
Der Ausgleichsbedarf beträgt 1.178 m². Er wird vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Deckblattes erbracht (Fl.st. 1757; Gemarkung Neukirchen). Die tatsächliche anrechenbare Ausgleichsfläche beträgt 1.180 m². Die Ausgleichsfläche und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

6. Niederschlagswasser
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in ausreichend dimensionierten Regenwasserzisternen zu sammeln und der Überlauf breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Der Nachweis ist im Zuge der Baugenehmigung zu führen.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- geplante Schemabaukörper
- P01 Parzellennummer
- 3643 m² Größe des Grundstückes
- 1760 bestehende Flurstücksnummer
- Baudenkmal D-2-78-154-2, Kath. Pfarrkirche St. Martin; Zu beachten sind die geltenden besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG
- Geltungsbereich Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Waldweg"
- 20kV Freileitung; 8,00 m Sicherheitszone beidseits der Leitungschse
- Landschaftschutzgebiet Bayerischer Wald

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 Landratsamt 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 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.
Es ist auch darauf zu achten, dass die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen weiterhin gewährleistet bleibt. Insbesondere durch einen ausreichend großen Pflanzabstand zum Erschließungsweg. Ist ein reibungsloser landwirtschaftlicher Verkehr auch mit Großmaschinen sicherzustellen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.
- 4. Brandschutz**
Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrezufahrten 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. Streusalz/ ätzenden Streustoffe**
Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz 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 von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
- 9. Wintergärten**
Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden.
- 10. Niederschlagswasser**
Es wird empfohlen, unverschmutzt anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstücken in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für Toilettenspülung, Freiflächenbewässerung, u. ä.) zu verwenden. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENIGW) 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. Metalldächer**
Bei beschichteten Metalldächern 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.
- 12. Ressourcenschonung**
Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bauschuttreycling) 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 Bauwerbern 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 Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
 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 der baulichen Nutzung	Zahl der Geschosse
0,35	0,8	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
SD,PD,FD	16°-32°	Dachform	Dachneigung

3. Bauweise, Baugrenzen
Es ist die offene Bauweise gem. §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt
--- -- -- Baugrenze gem. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO

4. Verkehrsflächen, Stellplätze
 öffentliche Verkehrsflächen
 Erweiterung der Verkehrsfläche

5. Maßnahmen und Flächen für 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 1180 m²

Entwicklung einer Streuobstwiese; Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Pflandarstellung, StU mind. 12-14 cm; Pflege durch 2-schürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes, erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt im September; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern

2-reihige Hecke auf mindestens 75% der Pflanzzonlänge zu pflanzen. Pflanzweite 1,0-1,5 m. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, die einzelnen Straucharten sind gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren zu pflanzen. Die Gehölzanteile sind gleichmäßig über die Fläche zu verteilen. Im Bereich der Pflanzzonen sind keine baulichen Anlagen zulässig (außer Einfriedungen)

Obstbaum zu erhalten

Obstbaum zu pflanzen, Lage auf dem Baugrundstück innerhalb eines Radius von 5 m entlang der angrenzenden Straßenverkehrsflächen variabel, außerhalb von Pflanzzonen

Standortheimischer Laubbaum oder Obstbaumgemäß textlichen Festsetzungen zu pflanzen, Lage auf dem Baugrundstück variabel, außerhalb von Pflanzzonen, Mindestabstand zu Gebäuden 4m;

6. Wassereflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 Umgrenzung von Flächen für die Regenrückhaltung; Um das gesamte Grundstück und die darauf versiegelte Fläche über Muldenversickerung zu entwässern, sind 2 x 110 m² potentielle Sickerfläche vorzuhalten.

7. Sonstige Planzeichen
 Geltungsbereich des Bebauungsplan-Deckblattes

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen
Die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO sind zu beachten.

2. Baugestaltung
Dachform: SD Satteldach, PD Pultdach/versetztes Pultdach, FD Flachdach
Dachneigung: 16° - 32°
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 bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand 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 ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5,00 m Länge freizuhalten. Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

4. Auffüllungen und Abgrabungen
Auffüllungen / 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	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Hänge-Birke
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betulus	Vogel-Kirsche
Prunus avium	Stiel-Eiche
Quercus robur	Vogelbeere, Eberesche
Sorbus aucuparia	Winter-Linde
Tilia cordata	Obstbäume heimischer Arten und Sorten (nicht in den festgesetzten Pflanzzonen)

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffiger 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

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 16 cm oder vergleichbare Solitärqualität
Obstbäume als Hochstamm, StU mind. 12-14 cm.
Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerische Hügel- und Bergland).

5.2 Bepflanzung der Baugrundstücke
Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein groß- bis mittelkröniger Laub-/Obstbaum zu pflanzen (siehe obige Auswahliste). Die Gehölze der Pflanzzonen sowie die lagemaßig fixierten Gehölzpflanzungen 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 buntblaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thuja, Scheinzypressen).

VERFAHRENSVERMERKE

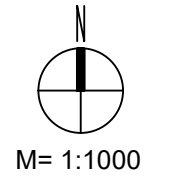
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplan- Deckblattes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 26.10.2020 hat in der Zeit vom 12.11.2020 bis 14.12.2020 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 26.10.2020 hat in der Zeit vom 12.11.2020 bis 14.12.2020 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 08.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2021 bis 23.03.2021 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 08.02.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2021 bis 23.03.2021 öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.03.2021 das Bebauungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.03.2021 als Satzung beschlossen.
- Neukirchen,
-
- Wallner, 1. Bürgermeister
- Neukirchen,
-
- Wallner, 1. Bürgermeister
- Neukirchen,
-
- Wallner, 1. Bürgermeister

GEMEINDE NEUKIRCHEN
LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA WALDWEG"

Deckblatt Nr. 3



PLANVERFASSER:	DATUM:
GUTHANN HIW ARCHITECTEN Mussinstraße 7, 94327 Bogen Tel: 09422 8538 - 0 Fax: 09422 8538 - 23 Web: www.guthann-hiw-architekten.de bogen@guthann-hiw-architekten.de	25.03.2021
Team G+S Umwelt Landschaft Iniz Natur und Ökologie gmbh 94469 deggenhof am stadtpark 8 94469 deggenhof Info@team-umwelt-landschaft.de www.team-umwelt-landschaft.de	