

Planzeichnung M=1/1000



Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG)**
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, §§ 22, 23 BauVO)**
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)
- Verkehrsflächen, Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauVG)**
 Öffentliche Verkehrsfläche (Asphaltdecke und Pflasterbelag)
 Öffentliche Verkehrsfläche (Schotterdecke mit Splittbelag)
 Straßbegleitgrün (Öffentlicher Grünstreifen)
 Private Eingrünung zur freien Landschaft
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauVG)**
 Öffentliche Grünfläche entlang des Klaffenbachs (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG)
 Geplanter Kinderspielplatz
 Bisheriger/alter Standort für den Kinderspielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVG)**
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVG)
Hier: Mehr oder minder gut ausgeprägter Gewässersaum - Gewässer-Begleitgrün, Hochstaudeufer entlang des Klaffenbachs
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der Fassung vom 19.11.2002 mit 1. Änderung vom 14.07.2005
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauVG)
42 Parzellennummer

7. Festsetzungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zulässige Bauweise = o = offen E = nur Einzelhäuser zulässig
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Maximal zulässige Vollgeschosszahl
DNG = zulässige Dachneigung	WH = Maximale Wandhöhe der Hauptgebäude gemäß textlicher Festsetzungen

Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil (Teil B) zu entnehmen

Hinweise durch Planzeichen (Teil B)

- Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern
- Gebäudebestand aus digitaler Flurkarte
- Vorhandenes Gelände in Metern ü. NN
- Empfehlung Grundstücksgrenze
- 1:100 Maßzahl

Festsetzungen durch Text (Teil C)

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus vom 10.09.2021 (GVBl. S. 663), und der BauVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Durch diese Festsetzungen werden die bisher gültigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans vom 19.11.2002 mit 1. Änderung vom 14.07.2005 ersetzt.

- Art der baulichen Nutzung**
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauVO festgelegt. Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 BauVO vorwiegend dem Wohnen.
- Maß der baulichen Nutzung**
Zulässig sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,4 festgesetzt. (Siehe auch Punkt 6. Hauptgebäude und Punkt 7. Garagen und Nebengebäude der Festsetzungen durch Text (Teil C)).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Satz 6 BauVG).
- Bauweise**
Offen. Zulässig ist nur Einzelhausbebauung.
- Abstandsflächen**
Es gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 4 BayBO. Nebengebäude bis 75 m³ nach Art. 57 (1) Satz 1a BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Hauptgebäude**
Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Pultdach und Flachdach
Dachneigung: 0° bis 45°
Dachdeckung: Kleinteilige rote bis rotbraune oder grau- bis anthrazitfarbene Pfannen- oder Falzziegeldeckungen, Blechdächer aus Titan-Zink, Alu- oder Kupferblech, Kiesdächer und extensive Gründächer.
Dachgauben: Zulässig ab einer Dachneigung von mindestens 25° mit max. 6,00 m Vorderansichtfläche im inneren Drittel der jeweiligen Dachflächen, der Abstand vom Ortsgang muß beiderseits mindestens 2,00 m betragen. Maximale Vorderansichtfläche 3,00 m² / Gaube.
Die maximalen Wandhöhen der Hauptgebäude sind in Abhängigkeit der zulässigen Dachneigung festgesetzt: Bei Dachneigungen von bis 25° ist für Hauptgebäude eine maximale Wandhöhe (Traufseite) von 6,50 m und eine Firsthöhe von 8,50 m ab EFOK (Rohfußbodeneckenoberkante des Erdgeschosses) zulässig. Bei Dachneigungen von 26° bis 45° ist für Hauptgebäude eine maximale Wandhöhe (Traufseite) von 5,00 m und eine Firsthöhe von 6,50 m ab EFOK zulässig.
- Garagen und Nebengebäude**
Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Pultdach und Flachdach
Dachneigung: 0° bis 45°
Dachdeckung: Kleinteilige rote bis rotbraune oder grau- bis anthrazitfarbene Pfannen- oder Falzziegeldeckungen, Blechdächer aus Titan-Zink, Alu- oder Kupferblech, Kiesdächer und extensive Gründächer.
Dachgauben bei Wohnraumerweiterungen auf den Garagen: Zulässig mit max. 3,00 m Vorderansichtfläche im inneren Drittel der jeweiligen Dachflächen, der Abstand vom Ortsgang muß beiderseits mindestens 1,50 m betragen. Max. Vorderansichtfläche 3,00 m² / Gaube.
Nebengebäude bis 75 m³ nach Art. 57 (1) Satz 1a BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Wandhöhen der Garagen, Carports und baulichen Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO: Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt im Mittel 3,00 m. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 6,00 m. Bei Pultdächern darf die höhere Wand (First) nicht entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden. Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen (gem. BayBO) ist das natürlich anstehende Gelände. In den Bauunterlagen ist der Höhenbeweis zu führen. Das natürliche und das geplante Gelände mit Geländeübergängen ist stets genau darzustellen.

Festsetzungen durch Text (Teil C)

- Hauptgebäude**
Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen Außenmaße Aufwandum und Dachhaut. Bei Flachdächern beträgt die maximale Wandhöhe bis OK Attkla 7,00 m ab EFOK. Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen (gem. BayBO) ist das natürlich anstehende Gelände. In den Bauunterlagen ist der Höhenbeweis zu führen. Das natürliche und das geplante Gelände mit Geländeübergängen ist stets genau darzustellen.
EFOK / Höhenlage für Hauptgebäude (§ 9 Abs. 3 BauVG)
Für die Parzellennummer 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 52, 53, 57, 58, 59, 63, 64 und 65 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenebene (EFOK max.) der Hauptgebäude max. 0,30 m über dem innerhalb der Gebäudeaußenkanten befindlichen Hochpunktes des natürlichen Geländes.
Für die Parzellennummer 48, 49, 50, 54, 55, 56, 60, 61 und 62 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenebene (EFOK max.) der Hauptgebäude max. 0,50 m über dem innerhalb der Gebäudeaußenkanten befindlichen Hochpunktes des natürlichen Geländes.
- Garagen und Nebengebäude**
Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Pultdach und Flachdach
Dachneigung: 0° bis 45°
Dachdeckung: Kleinteilige rote bis rotbraune oder grau- bis anthrazitfarbene Pfannen- oder Falzziegeldeckungen, Blechdächer aus Titan-Zink, Alu- oder Kupferblech, Kiesdächer und extensive Gründächer.
Dachgauben bei Wohnraumerweiterungen auf den Garagen: Zulässig mit max. 3,00 m Vorderansichtfläche im inneren Drittel der jeweiligen Dachflächen, der Abstand vom Ortsgang muß beiderseits mindestens 1,50 m betragen. Max. Vorderansichtfläche 3,00 m² / Gaube.
Nebengebäude bis 75 m³ nach Art. 57 (1) Satz 1a BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Wandhöhen der Garagen, Carports und baulichen Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO: Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt im Mittel 3,00 m. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 6,00 m. Bei Pultdächern darf die höhere Wand (First) nicht entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden. Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen (gem. BayBO) ist das natürlich anstehende Gelände. In den Bauunterlagen ist der Höhenbeweis zu führen. Das natürliche und das geplante Gelände mit Geländeübergängen ist stets genau darzustellen.
EFOK / Höhenlage für Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 3 BauVG)
Für die Parzellennummer 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 52, 53, 57, 58, 59, 63, 64 und 65 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenebene (EFOK max.) der Garagen und Nebengebäude max. 0,30 m über dem innerhalb der Gebäudeaußenkanten befindlichen Hochpunktes des natürlichen Geländes.
Für die Parzellennummer 48, 49, 50, 54, 55, 56, 60, 61 und 62 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenebene (EFOK max.) der Garagen und Nebengebäude max. 0,50 m über dem innerhalb der Gebäudeaußenkanten befindlichen Hochpunktes des natürlichen Geländes.
- Gestaltung des Geländes und der Stützmauern**
Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.
- Garagen und Nebengebäude**
Bei einer beidseitigen Grenzbebauung müssen aneinanderstoßende Garagen und Nebengebäude in der Dachform einheitlich gestaltet werden. Der Nachbarbauende muss sich an den Vorbauenden anpassen.
- Stellplätze**
Pro Wohneinheit muss Stellfläche für zwei PKW bereitgehalten werden. Zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist eine Fläche für Stauraum mit einer Tiefe von mindestens 5,00 m vorgeschrieben, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

Festsetzungen durch Text (Teil C)

11. Grünordnerische Festsetzungen

In Privatgärten ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder sonstiger Baum aus der Planliste zu pflanzen.
Entlang der südlichen Seite der Parzellen 35 - 44, entlang der südlichen Seite der Parzellen 20 - 21 und entlang der westlichen Seite der Parzellen 16 - 20 ist eine ein- bis zweireihige freiwachsende Mischhecke aus heimischen Laubgehölzen der Artenauswahlliste anzulegen.
Die Artenauswahl für Großbäume, Sträucher und Gehölze ist aus der natürlichen Vegetation des Landschaftsraums abzulesen.

Bäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 15 m):
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pendula Birke
Fagus sylvatica Buche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde

Bäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis 15 m):
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche

Sträucher:
Corylus avellana Hasel
Lonicera caerulea Blaue Heckenkirsche
Lonicera nigra Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Trauben Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Robuste Obstbaumarten (Mostapfel und -birnen):
Apfel: Bohnapfel, Jakob Fischer, Haukapfel, Engelsberger, Kaiser Wilhelm
Birne: Hofstabiline, Oberösterreichische Weißbirne, Schwarzer Wasserebirne
Walnuss und Süßkirsche

12. Einfriedigungen:
Garagenvorplätze (Stauraum) dürfen nicht eingezäunt werden.
Von der bestehenden Böschungsoberkante des nächstgelegenen Ufers bis zu den Baurändern (auch Zuananlagen) ist ein Abstand von mindestens 5 m freizuhalten. Dies betrifft die Parzellen: 23, 24, 25, 27, 28, 29, 45, 50, 56, 57, 62, 63, 65.
Festgelegt wird außerdem, dass Einfriedigungen sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm Höhe erstellt werden müssen.

13. Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVG):
Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassererfüllende Stoffe anfallen oder von denen eine erhebliche Verschmutzung ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Pfasterbeläge mit mit offenem, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässige Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.
Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

14. Außenbeleuchtung:
Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen dürfen Außenbeleuchtungen nur mit warmweißen LED ausgeführt werden.

Hinweise durch Text (Teil D)

- Landwirtschaft:**
Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugbiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:
a) Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
b) Staubmissionen beim Mähdresch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
c) Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fahrwerksverkehr.
- Solarenergie:**
Solarenergieanlagen auf den Dächern sind grundsätzlich zugelassen und erwünscht.
- Niederschlagswasser:**
Niederschlagswasser sollte in Zisternen für die Gartenbewässerung gespeichert werden.
- Unterkerterungen:**
Es wird empfohlen, in der Objektplanung die Notwendigkeit einer aufzubereiten und wasserdichten Bauweise (z.B. Weiße Wanne) für Keller und sonstige unterirdische Gebäudeteile prüfen zu lassen.
- Hochwasserschutz:**
Durch die Fertigstellung der technischen Hochwasserschutzanlagen (Hochwasserrückhaltebecken "RH4") sind die Baugrundstücke von einem hundertjährlichen Hochwasser HQ100+15 (mit Klimazuschlag) nicht mehr betroffen sondern nur noch im Falle eines Extremhochwassers H100extrem. Die baulichen Anlagen sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.
- Regelbeispiele:**
Max. Firsthöhe = +8,50 m
Max. Wandhöhe (Traufseite) = +6,50 m
EFOK = +/-0,00
Max. Firsthöhe = +8,50 m
Max. Wandhöhe (Traufseite) = +5,00 m
EFOK = +/-0,00
Max. Wandhöhe (OK Attkla) = +7,00 m
EFOK = +/-0,00
- Hochwasser-Überschreitungsfächen:**
Die Berechnung von H100extrem (HQ100) für den Bereich Allgemeines Wohngebiet "Am Klaffenbach" - 2. Änderung wurde von Prof. R. Metzka erstellt und ist als Kopie der Begründung mit Umweltbericht angefügt. Die Strömungsberechnung für HQ 1000 innerhalb des Geltungsbereichs ergibt eine maximale Überschwemmung mit Wasserläufen bis zu 10 Zentimetern.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauVG die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauVG mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauVG für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom stattgefunden. Darauf wurde im Schreiben vom hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauVG in der Zeit vom mit Schreiben vom beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauVG in der Zeit vom öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom hingewiesen.

Die Gemeinde Neukirchen b. Hl. Blut hat mit Beschluss des Marktrates vom die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauVG in der redaktionell überarbeiteten Fassung vom als Sitzung beschlossen.

AUSGEFERTIGT:

Markt Neukirchen b. Hl. Blut, den

Markus Müller, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauVG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauVG und die §§ 214 und 215 BauVG wird hingewiesen.

Markt Neukirchen b. Hl. Blut, den

Markus Müller, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
"AM KLAPPENBACH" - 2. Änderung

GEMEINDE NEUKIRCHEN BEIM HEILIGEN BLUT
LANDKREIS CHAM

Fassung vom 22.12.2021

Architekturbüro Ludwig Pongratz
Dipl.-Ing. (FH) - Architekt und Stadtplaner
Wittmannstraße 5
93453 Neukirchen b. Hl. Blut
mail: Ludwig_Pongratz@PB-Pongratz.de