

Planzeichnung M=1/1000



- ### Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Öffentliche Verkehrsfläche (Asphaltdecke und Pflasterbelag)
 - Öffentliche Verkehrsfläche (Schotterdecke mit Splittbelag)
 - Straßenbegleitgrün (Öffentlicher Grünstreifen)
 - Wiesenweg entlang des Klaffenbachs
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche entlang des Klaffenbachs (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Geplanter Kinderspielfeldplatz
 - Bisheriger/alter Standort für den Kinderspielfeldplatz
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Hier: Mehr oder minder gut ausgeprägter Gewässersaum - Gewässer-Begleitgrün, Hochstaudenflur 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 BauGB)
 - Parzellennummer
 - Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)

7. Festsetzungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zulässige Bauweise o = offen E = nur Einzelhäuser zulässig
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	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
 - Umgriff HQextrem (HQ1000) nach den Strömungsberechnungen von Prof. Metzka (§ 9 Abs. 6a BauGB)

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 bauschlichter Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus vom 10.09.2021 (GVBl. S. 663), und der BauNVO 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 § 1 (2) BauNVO festgelegt. Allgemeines Wohngebiet dienen gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 Im WA sind zulässig:
 - Wohngebäude.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Nicht zulässig sind i.S. des § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - die Veranlagung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Satz Nr. 6 BauGB).
- Bauweise**
 Offener Bauweise ist nur Einzelhausbebauung zulässig.
- Abstandsflächen**
 Es gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.
 Nebengebäude bis 75 m³ nach Art. 57 (1) Satz 1a BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Hauptgebäude**
 Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und Flachdach
 Dachneigung: 0° bis 45°
 Dachdeckung:
 Kleinteilige rote bis rotbraune oder grau- bis antrazitfarbene 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.
 Wände der Hauptgebäude:
 Die maximalen Wände der Hauptgebäude sind in Abhängigkeit der zulässigen Dachneigung festgesetzt:
 Bei Dachneigungen von 0° bis 25° ist für Hauptgebäude eine maximale Wandhöhe (Traufseite) von 6,50 m und eine Firsthöhe von 8,50 m ab EFOK (Rohfußbodenoberkante 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.

Festsetzungen durch Text (Teil C)

- Hauptgebäude**
 Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen Außenmaße Außenwand und Dachhaut.
 Bei Flachdächern beträgt die maximale Wandhöhe bis OK Atika 7,00 m ab EFOK.
 Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen (gem. BayBO) ist das natürlich anstehende Gelände. In den Bauunterlagen ist der Höhennachweis zu führen. Das natürliche und das geplante Gelände mit Geländeübergängen ist stets genau darzustellen.
 EFOK / Höhenlage für Hauptgebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 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, 61, 64 und 65 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (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 Erdgeschossfußbodenhöhe (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, Zeltdach, Pultdach und Flachdach
 Dachneigung: 0° bis 45°
 Dachdeckung:
 Kleinteilige rote bis rotbraune oder grau- bis antrazitfarbene Pfannen- oder Falzziegeldeckungen, Blechdächer aus Titan-Zink, Alu- oder Kupferblech.
 Kiesdächer und extensive Gründächer.
 Dachgauben bei Wohnraumverzierungen 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.
 Wände 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 Höhennachweis zu führen. Das natürliche und das geplante Gelände mit Geländeübergängen ist stets genau darzustellen.
 EFOK / Höhenlage für Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 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, 61, 64 und 65 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (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 Erdgeschossfußbodenhöhe (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. In 2 x 10 Meter Bereich entlang des Klaffenbachs sind Geländehhebungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberfläche nicht erlaubt.
 Dies betrifft die Parzellen: 23, 24, 26, 27, 28, 29, 45, 50, 56, 67, 62, 63, 65.
- Garagen und Nebengebäude**
 Bei einer beidseitigen Grenzbebauung müssen aneinandersetzende Garagen und Nebengebäude in der Dachform einheitlich gestaltet werden. Der Nachbarbau muss sich an den Vorbauenden anpassen.
- Stellplätze**
 Pro Wohninheit 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)

- Grünrindische Festsetzungen**
 In den Bereichen "Öffentliches Grün" und "Private Ortsrandeinsparung" müssen ausschließlich Pflanzen aus der Liste Standortgerechte Laubgehölze für den Naturraum 402 "Cham-Furter Senke" verwendet werden. Die "Private Ortsrandeinsparung" erfolgt entlang der östlichen Seite der Parzellen 35 - 44, entlang der südlichen Seite der Parzellen 20 - 21 und 44 und entlang der westlichen Seite der Parzellen 18 - 20 mit einer ein- bis zweireihigen freiwachsenden Mischhecke.
 Im Bereich "Private Durchgrünung" müssen mindestens 60% heimische Gehölze aus der Liste Standortgerechte Laubgehölze für den Naturraum 402 "Cham-Furter Senke" gepflanzt werden. Die Verwendung von Nadelgehölzen wird auf 10% begrenzt.
 Schottergärten werden aufgrund der negativen ökologischen und visuellen Auswirkungen untersagt.
 In Privatgärten ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder sonstiger Baum aus der Liste Standortgerechte Laubgehölze für den Naturraum 402 "Cham-Furter Senke" zu pflanzen.
- Einfriedigungen**
 Garagenvorplätze (Stauräume) dürfen nicht eingezäunt werden.
 Von der beidseitigen Einfriedigung sind die nächstgelegenen Ufer bis zu den Bauvorhaben (auch Zaunanlagen) ist wegen des Hochwasserabflusses am Klaffenbach ein Abstand von mindestens 10 m freizuhalten. Auch Ufermauern und Einfriedigungen am Ufer sind in diesem Bereich nicht zulässig.
 Dies betrifft die Parzellen: 23, 24, 26, 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.
- Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder halbdurchlässigen Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Pflasterbeläge mit offenem, mindestens 2 cm breiten Fugen, wasserpermeablen Decken oder Schottersteinen, 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.
- Außenbeleuchtung**
 Zum Schutz vor 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) Geruchsmmissionen 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 Nutzfleichen und durch den Fahrwerksverkehr.
- Solarenergie**
 Solarenergieanlagen auf den Dächern sind grundsätzlich zugelassen und erwünscht.
- Niederschlagswasser**
 Für die Einleitung von genehmigungspflichtigen gesammelten Niederschlagswasser in Vorfluter wie Klaffenbach oder Freibach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
 Niederschlagswasser sollte in Zisternen für die Gartenbewässerung gespeichert werden.
- Unterstellungen**
 Es wird empfohlen, in der Objektplanung die Notwendigkeit einer auftriebssicheren und wasserdrichten Bauweise (z.B. Weiße Wanne) für Keller und sonstige unterirdische Gebäudeteile prüfen zu lassen.
- Hochwasserschutz**
 Durch die Fertigstellung der technischen Hochwasserschutzanlagen (Hochwasserrückhaltebecken "HQ4") sind die Bauverhältnisse von einem hundertjährlichen Hochwasser HQ100+15 (mit Klimaszuschlag) nicht mehr betroffen sondern nur noch im Falle eines Extremhochwassers HQextrem. Die baulichen Anlagen sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko 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**
 - Hauptgebäude mit Dachneigung 0° - 25°:
 Max. Firsthöhe = +8,50 m
 Max. Wandhöhe (Traufseite) = +6,50 m
 EFOK = +1,00 m
 - Hauptgebäude mit Dachneigung 26° - 45°:
 Max. Firsthöhe = +8,50 m
 Max. Wandhöhe (Traufseite) = +5,00 m
 EFOK = +1,00 m
 - Hauptgebäude mit Flachdächern:
 Max. Wandhöhe (OK Atika) = +7,00 m
 EFOK = +1,00 m
- Hochwasser-Überschreitungsmöglichkeit**
 Die Berechnung von HQextrem (HQ1000) 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 Wassertiefen bis zu 10 Zentimetern.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.12.2021 hat in der Zeit vom 20.01.2022 - 01.03.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.12.2021 hat in der Zeit vom 20.01.2022 - 28.02.2022 stattgefunden. Darauf wurde im Schreiben vom 20.01.2022 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2022 - 25.04.2022 mit Schreiben vom 11.03.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2022 - 23.04.2022 öffentlich ausgestellt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 10.03.2022 hingewiesen.

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

AUSGEFERTIGT:

Markt Neukirchen b. Hl. Blut, den
 Markus Müller, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanung wurde am gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB 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 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Neukirchen b. Hl. Blut, den
 Markus Müller, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET "AM KLAPPENBACH" - 2. Änderung

M=1/5000

Fassung vom 07.03.2022 - mit redaktioneller Ergänzung vom 20.05.2022

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