

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. PLANLICHE ÜBERSICHT**
 - 1.1 Karte M 1:25.000
 - 1.2 Örtliche Situation

- 2. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
 - 2.1 Planliche Hinweise

- 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - A Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - A 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - A 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - A 3.3 Bauweise
 - A 3.4 Baugestaltung Hauptgebäude
 - A 3.5 Baugestaltung Nebengebäude
 - A 3.6 Stellplätze / Garagenvorplätze
 - A 3.7 Abstandsflächen Grenzgaragen
 - A 3.8 Geländegestaltung/Stützmauern
 - A 3.9 Einfriedungen
 - A 3.10 Geländeschnitte
 - B Festsetzungen zum integr. Grünordnungsplan
 - B 3.1 Öffentliche Grünflächen
 - B 3.2 Freiflächengestaltungsplan
 - B 3.3 Straßenbeleuchtung

- 4. TEXTLICHE HINWEISE**
 - 4.1 Private Grünflächen
 - 4.2 Pflanzgut Mineraldünger u. Pestizide
 - 4.3 Gestaltungshinweise
 - 4.4 Archäologie
 - 4.5 Landwirtschaft
 - 4.6 Bauschuttrecycling
 - 4.7 Regenwassernutzung
 - 4.8 Sicherheitsabstände
 - 4.9 Hang- und Schichtwasser

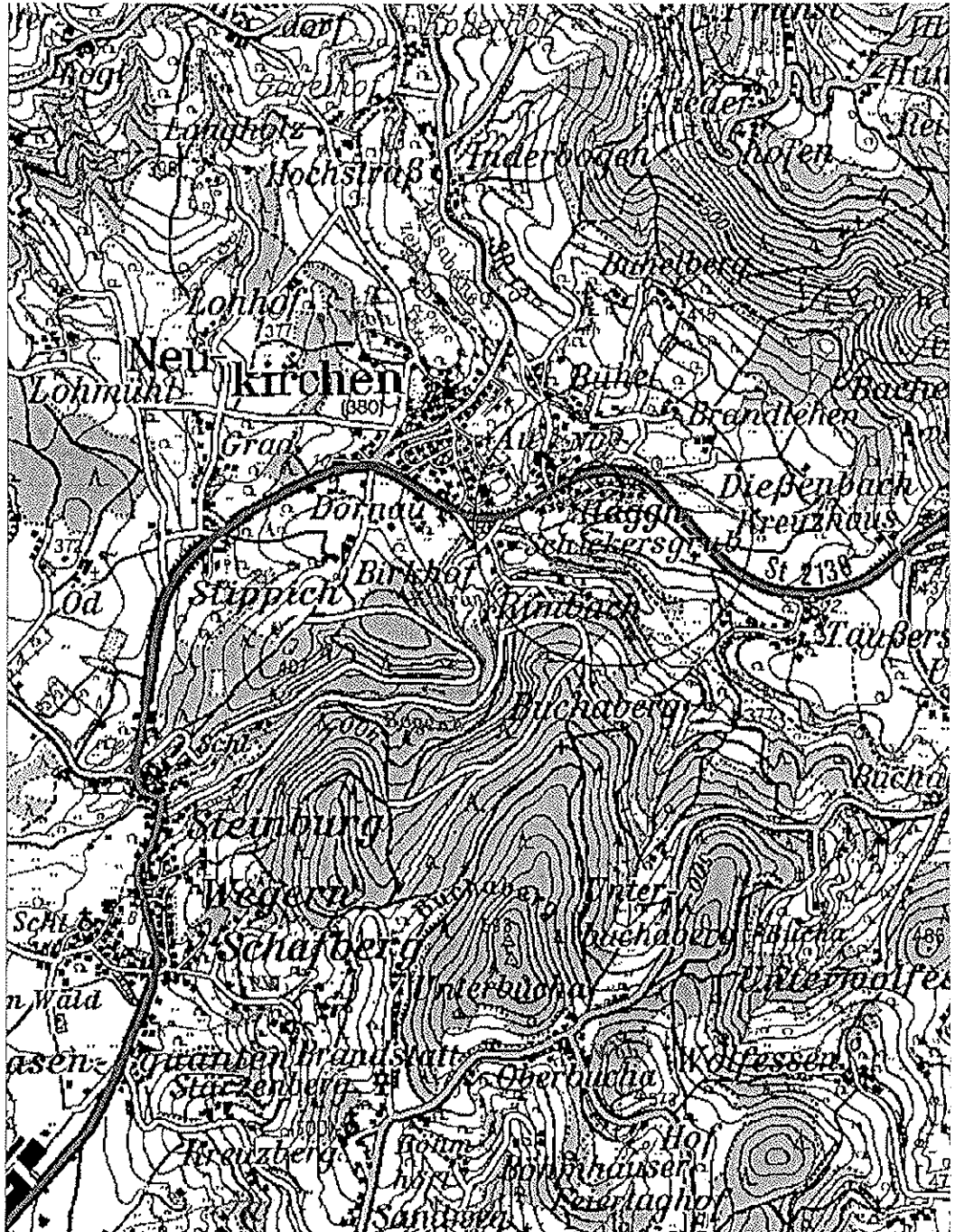
- 5. BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1.000**

- 6. VERFAHRENSVERMERKE**

- 7. BEGRÜNDUNG**
 - 7.1 Planungsdaten
 - 7.2 Lage und Beschreibung des Baugebietes
 - 7.3 Planungsvorgaben
 - 7.4 Planungskonzepte
 - 7.5 Ver- und Entsorgung
 - 7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 7.7 Flächenbilanz

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 KARTE M 1/25.000



ANSICHT VOM GEGENHANG



BLICKRICHTUNG OSTEN



BLICKRICHTUNG WESTEN



BLICKRICHTUNG NORDEN



2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise
zul. Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Bau NVO unzulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

II zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze

2.1 Geschoßflächenzahl
GFZ max. 0,6

2.2 Grundflächenzahl
GRZ max. 0,3

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig

o

offene Bauweise



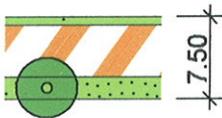
Baugrenze



Baulinie

Garagen, sowie Nebenanlagen gem. Art. 7 BayBO müssen
nicht zwingend an der Baulinie errichtet werden

4. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsflächen
inkl. Straßenbegleitgrün



Ausweichbucht (Pflaster mit Rasenfuge)

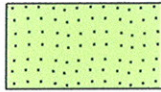


Fußweg

5. Grünflächen



öffentliche Grünflächen



private Grünflächen



Kinderspielplatz

6. Wasserflächen



Retentionsteich

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



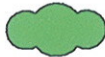
zu erhaltende Bäume



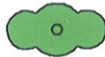
zu pflanzende Laubbäume
(Standort zwingend)



zu pflanzende Laubbäume
(frei zu wählender Standort)



zu pflanzende Hecken
(frei zu wählender Standort)



zu pflanzende Hecken
(Standort zwingend)

7. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



ökologische Ausgleichsfläche

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



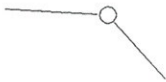
nicht eingezäunter Vorgartenbereich

2.1 PLANLICHE HINWEISE

Grenzpunkte und Grenzen



Polygonpunkt

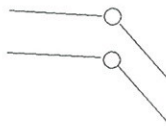


Flurstücksgrenze



Grenzstein

Straßen und Wege



abgemarkter Weg

560

Höhenschichtlinie



Böschungskante

Verschiedenes

555

Flurstücksnummer

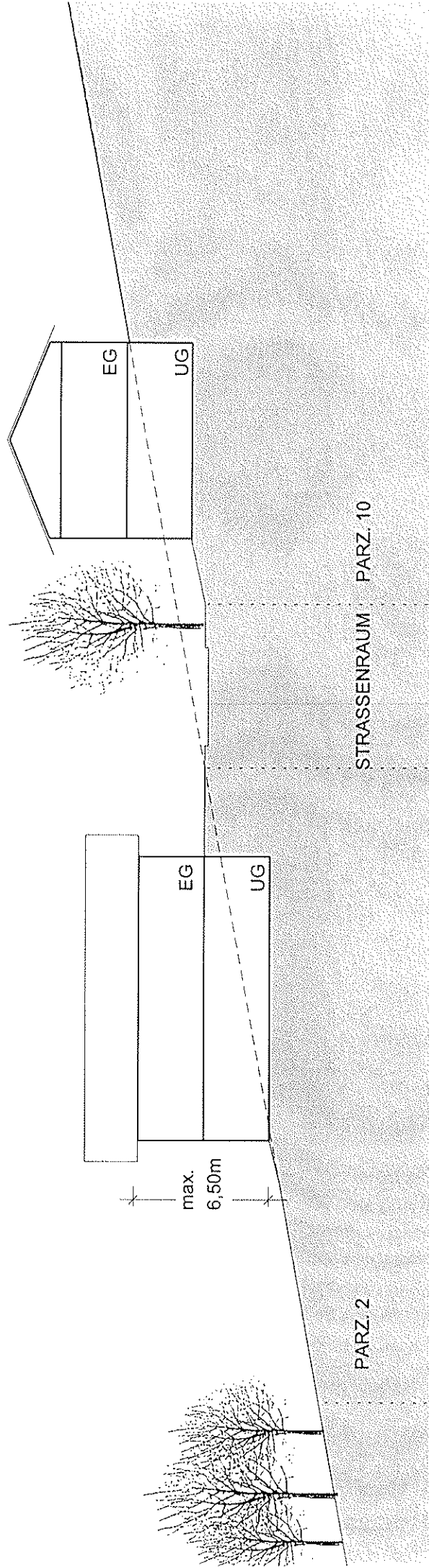
1

Parzellennummer



möglicher Baukörper mit vorgeschlagener
Firstrichtung

Regelquerschnitte



3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Festsetzungen zum Bebauungsplan

A 3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Bau NVO nicht zulässig.

A 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächenregelung der BayBO ist zu beachten.

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,3

GFZ max. zulässige Geschößflächenzahl 0,6

A 3.3 Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

A 3.4 Baugestaltung Hauptgebäude

Dachform: Satteldach

Dachneigung: symmetrisch geneigte Satteldächer 22° - 35°

Dachdeckung: kleinformatige Dachplatten in roten oder braunen Farbtönen.
Blechdeckung als Titan-Zinkblech und Edelstahl
nur für untergeordnete Bauteile

Dachgauben: Satteldach:
stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m²

Wandhöhe
traufseitig: max. 6,50m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Hausform: Hanghaus U+E+D (siehe Regelquerschnitt)
Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m (Urgelände gemessen auf die Haustiefe) ist zwingend der Typ des Hanghauses zu wählen. (U+E+D)

A 3.5 Baugestaltung Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.

A 3.6 Stellplätze / Garagenvorplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0 m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Dieser Kfz-Stauraum muss in seiner gesamten Länge und Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung ausgeführt und darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

A 3.7 Abstandsflächen Garagen

Grenzgaragen im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO dürfen aus gestalterischen Gründen von der Grundstücksgrenze einen Meter abgesetzt werden. Werden Garagen in einem Abstand von einem Meter errichtet, darf deren mittlere Wandhöhe bezogen auf das Urgelände max. 4 m betragen, wenn deren grenzseitige Länge 8 m und deren Gesamtnutzfläche 50 m² nicht überschreitet.

Die Wandhöhe auf der Garageneinfahrtsseite darf dabei jedoch 3,5 Meter nicht übersteigen. Hierbei ist für Parzellen, die bergseitig erschlossen werden vom Urgelände, für Parzellen, die talseitig erschlossen werden, vom Straßenniveau im Grundstückszufahrtbereich aus zu messen.

Um lange, hangsenkrechte Zufahrten zu vermeiden, sind Garagen und Stellplätze nur in einem Bauraum von 15 m ab der zur Straße orientierten Grundstücksgrenze zulässig.

A 3.8 Geländegestaltung/ Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen auf Privatgrundstücken mit einer Höhe von mehr als 1,20 m ab Urgelände und einem Abstand zur Grundstücksgrenze unter 3,0 m sind unzulässig.

Stützmauern dürfen ausschließlich als Trockenmauern oder Gabionen ausgeführt werden. Höhe max. 1,20 m.

A 3.9 Einfriedungen

Parallel zu den Wohn- und Erschließungsstraßen sind Einfriedungen ohne durchl. Zaunsockel aus Holzzäunen, naturbelassen bzw. hell, mit senkrechter Lattung oder eingepflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Lebende Zäune sind als Hecken nur mit heimischen Laubhölzern wie z. B. Liguster, Weide, Hain- und Rotbuche zulässig. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind zusätzlich Maschendrahtzäune ohne Einpflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.

A 3.10 Geländeschnitte

Mit den Bauantragsunterlagen sind für Wohnhaus und Garage mit Höhenkoten versehene Geländeschnitte vorzulegen, die den Verlauf des Urgeländes und des geplanten Geländes vom Anschluss an die Erschließungsstraße bis zur rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenze aufzeigen.

B Festsetzungen zum integrierten Grünordnungsplan

B 3.1 Öffentliche Grünflächen

3.1.1 Straßenbegleitende Bepflanzung (Wohnstraße und am Anger)

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach Art und Standort:

AP Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Mindestpflanzqualität:

Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18cm

3.1.2 Pflanzung einer linearen Baum-Strauchhecke entlang der nördlichen Baugebietsgrenze

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach der Art:

AP	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
BP	Betula pendula	Weiß-Birke
CB	Carpinus betulus	Hainbuche (*)
PA	Prunus avium	Wild-Kirsche
QR	Quercus robur	Stiel-Eiche
SA	Sorbus aucuparia	Eberesche (*)
TC	Tilia cordata	Winter-Linde

Obstgehölze: Apfel- und Süß-Kirsche (heimische Sorten)

Zu pflanzende **Sträucher** der potentiellen natürlichen Vegetation Hainsimsen-Buchen-Wald (Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete Bayerns von SEIBERT) und sonstige geeignete Arten:

Pflanzenauswahl:

Amelanchier lamarckii, -laevis	Kupfer-Felsenbirne, Hängende Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wollige Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzdetail:

Menge: mind. 3 St. pro Strauchart, im Wechsel alle 3-5 Sträucher mind. 1 Baum/Heister (*) im Inneren der Pflanzfläche einbringen

Pflanzqualität: Sträucher: mind. 2xv, Höhe 60-100 bzw. 100-150
Bäume/Heister: Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 cm bzw. Heister (*), Mindesthöhe 150-200 cm
Pflanzdetail: geschlossene Bepflanzung (lineare Struktur), mindestens 2 Reihen

Pflanzabstände: 1,5 m x 1,5 m

3.1.3 Pflanzungen am Kinderspielplatz

Pflanzenauswahl siehe unter Punkt 3.1.2

3.1.4 Ökologische Ausgleichsfläche

Pflanzung einer Eiche im Bereich der Kuppe als landschaftsbildprägendes Element

Zu pflanzender **Einzelbaum** mit Festlegung nach Art und Standort:

QR Quercus robur Stiel-Eiche

Mindestpflanzqualität:

Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 20 -25 cm

Pflanzungen von Einzel- und Streuobstgehölzen, Anlage von Hecken mit Kraut- und Wiesensäumen

- Entwicklung von arten- und strukturreichen Hecken mit wärmeliebenden Kraut- und Wiesensäumen: dazu mindestens 3 m Abstandsfläche zwischen extensiver Wiese und Südseite der Hecken beibehalten
- Entwicklung einer landschaftsbildprägenden und artenreichen Streuobstwiese

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach der Art und Standort:

BP Betula pendula Weiß-Birke
CB Carpinus betulus Hainbuche (*)
PA Prunus avium Wild-Kirsche
Heimische Streuobstgehölze (Apfel- und Birnensorten) (**)

(*) Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe mind. 150-200 cm

(**) Sortenauswahl in Absprache mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landespflege am Landsratsamt (→ Kreisobstlehrgarten)

Mindestpflanzqualität der Einzelgehölze:

Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18 cm

Pflanzenauswahl und Pflanzdetails für die Heckenpflanzung siehe unter Punkt 3.1.2

Sicherungs- und Pflegemaßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Wiesenfläche und Wiesensäume:

- Extensive Mahd; max. zweimal pro Jahr
- Beseitigung des Mähgutes, keine Verwendung von Saugmäher
- Keine Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmittel auf der Fläche

Heckenpflanzung, Einzelbäume, Krautsäume:

- Die Hecken-Anpflanzungen sind gegen Verbiss zu schützen (Einzäunung)
- Verbiss-Schutz für Einzelgehölze
- Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen und haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen
- Pflege- und Erhaltungsschnitt der Hecken und Obst- und Einzelgehölzen
- Mahd der Krautsäume alle 3-5 Jahre, das Mähgut ist abzutransportieren
- Anfallendes Gehölzschnittgut kann als Totholz in den Hecken belassen werden

Zeitpunkt der Pflegemaßnahmen:

Pflegemaßnahmen sind grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Überwinterungszeiten durchzuführen.

B 3.2 Freiflächengestaltungsplan

Für Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind von der Gemeinde im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde Ausführungspläne erstellen zu lassen.

B 3.3 Straßenbeleuchtung

Straßenbeleuchtungen sind mit insektenschonenden Leuchtmitteln auszustatten, z.B. als Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenen Leuchtkörpern und niedriger Lichtpunkthöhe.

4. TEXTLICHE HINWEISE

4.1 Private Grünflächen

Empfehlung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen dienen der Ortsrandeingrünung und Gestaltung des Wohn- und Lebensraumes. Um einen möglichst natürlichen Charakter der Hecken zu erhalten, sollten verschiedene Arten mit unterschiedlichen Höhenentwicklungen gepflanzt werden. Die Hecken sollten nicht über die gesamte Grundstückslänge durchgehend gepflanzt werden, sondern in Gruppen, um die Pflanzung aufzulockern und um Durchblicke zu ermöglichen. Es sollten auch Bäume mit in die Heckenpflanzung eingebracht werden oder einzeln gestellt werden. Es wird empfohlen, auch an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken eine freiwachsende Hecke nach oben genanntem Schema und mit heimischen Arten zu pflanzen.

Pflanzenauswahl siehe unter Punkt B 3.1.1

Zu den Grenzanpflanzungen sollte mindestens ein Laubbaum (max. Baum 2. Ordnung) als Hausbaum oder ein Obstbaum gepflanzt werden.

Artenauswahl:

Acer*	Ahorn
Amelanchier*	Felsenbirne
Carpinus*	Hainbuche
Malus *	Apfel
Prunus *	Kirsche
Pyrus *	Birne
Sorbus *	Eberesche
Obstbäume**	

* Bäume in Arten und Sorten;

** Bei der Auswahl der Obstsorten wird eine Absprache mit dem Nachbarn empfohlen, um entsprechende Befruchtersorten zu wählen.

Pflanzqualität:

Hochstämme/Stammbüsche 3xv, m. B., STU 16/18 oder Solitärs

Freiwachsende, geschnittene Hecken und die Verwendung von Nadelgehölzen

Die Verwendung von Nadelgehölzen wie Lebensbaum (Thuja), Chamaecyparis (Scheinzypresse), Fichten (Picea) für Hecken sollten nicht gepflanzt werden (→Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes). Als Ersatz für immergrüne Gehölze bietet sich der Liguster in Art und Sorten an.

4.2 Pflanzgut / Verzicht von Mineraldünger und Pestizide

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

4.3 Gestaltungshinweise

Jedem Bewerber wird von der Gemeinde die Broschüre des Landkreises Straubing-Bogen mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten ausgehändigt.

4.4 Archäologie

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) oder das Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) zu verständigen.

4.5 Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchs- immissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

4.6 Bauschuttrecycling

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten sollte anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Dieses Material muss die Z 1.1-Werte der Techn. Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

4.7 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in Regenwasserrückhalteinrichtungen (Zisternen, Gartenteiche etc.) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.
Empfohlenes Fassungsvermögen je Einfamilienhaus: ca. 5 cbm.
Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen wird hingewiesen (Verwendung von Titanzink!).
Hinweis: Mit einer Regenwassernutzung ist grundsätzlich keine Befreiung von Abwassergebühren verbunden.

4.8 Sicherheitsabstände

Für die Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen (Erdkabel) sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.
Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird hingewiesen.
Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.
Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektr. Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
Bei allen Erdarbeiten in der Nähe von Erdkabeln ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen.

4.9 Hang- und Schichtwasser

Mit dem Auftreten von Hang- und Schichtwasser ist aufgrund der Geländeausformung zu rechnen.



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN DES BESTEH. BAUGEBIETES

GEMEINDE: NEUKIRCHEN	PROJEKT 5
' WA ZIEGELFELD II '	PLAN-NR.
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGR. GRÜNORDNUNGSPLAN	MASSTAB 1:1000
01.04.2003	GEZ.:stac
	GEA.:
	GEA.:

HIW
 HORNBERGER,
 ILLNER, WENY
 Gesellschaft von
 Architekten mbH

LANDSHUTER STRASSE 23
 94315 STRAUBING
 TEL: 09421/82121
 FAX: 09421/82277

18. Dez. 2003
Löbmeier
 1. Bürgermeister

7.7 Flächenbilanz

7.7.1	Bruttowohnbauland		ca. 1,98 ha
7.7.2	Öffentliche Verkehrswege		
	Anliegerstraßen inkl. straßenbegl. Grün		ca. 0,19 ha
	Feldweg nicht ausgebaut		ca. 0,04 ha
	Fußweg geplant		ca. 0,006 ha
	Fußweg Bestand		ca. 0,01 ha
7.7.3	Öffentliche Grünflächen		ca. 0,55 ha
	Private Grünflächen		ca. 0,01 ha
	Ökologische Ausgleichsfläche		ca. 0,23 ha
7.7.4	Nettowohnbauland		ca. 0,94 ha
7.7.5	Parzellengrößen (Angaben CAD ermittelt)		
	1	793 m ²	
	2	803 m ²	
	3	803 m ²	
	4	825 m ²	
	5	797 m ²	
	6	831 m ²	
	7	751 m ²	
	8	647 m ²	
	9	698 m ²	
	10	796 m ²	
	11	767 m ²	
	12	837 m ²	

		9.348 m ²	
7.7.6	Einwohnerzahl	12 x 3,5	= 42 Ew
7.7.7	Bruttowohndichte		= 21,21 Ew/ha
7.7.8	Nettowohndichte		= 44,68 Ew/ha

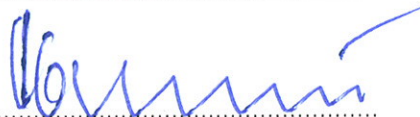
6. VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Neukirchen erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, I S. 137), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997, (GVBl. S. 433), Art. 3, Abs. 2 BayNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit dem Erläuterungsbericht gemäß § Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- e) Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

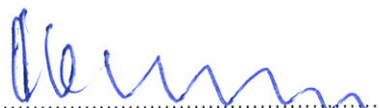
Neukirchen,



.....
Lobmeier
1. Bürgermeister

- f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **1.8. Dez. 2003** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Neukirchen, **1.8. Dez. 2003**



.....
Lobmeier
1. Bürgermeister

7. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WA Ziegelfeld II“

7.1 Planungsdaten

7.1.1 Aufstellungsbeschluss

27. Nov. 2002

Der Rat der Gemeinde Neukirchen hat am beschlossen, ein Wohnbaugebiet auszuweisen und hierfür einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen.

7.1.2 Planungsgrundlage

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen ist das Planungsgebiet derzeit noch als landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird mittels Deckblatt Nr. im sogenannten Parallelverfahren geändert.

7.2 Lage und Beschreibung des Baugebietes

7.2.1 Lage in der Ortschaft

Das Plangebiet erweitert das an der Staatsstraße 2139 gelegene Wohngebiet „Ziegelfeld“ nach Süden. Es liegt an einem nordexponierten Hang, die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen befindet sich ein eingezäunter Kinderspielplatz für das bestehende Wohngebiet Ziegelfeld. Dieser wird im Zuge der Baugebietserweiterung verlegt und steht dann altersstrukturgemäß der Baugebietserweiterung wieder als Kinderspielplatz zur Verfügung.

Entlang der südlichen Planungsgrenze verläuft von West nach Ost ein Feld- und Wanderweg in die freie Landschaft. An der südlichen Ecke des Planungsgebietes liegt der Hochpunkt des Hanges, an dem ein weiterer Feldweg einmündet und ein Feldkreuz liegt. Auf dem Planungsgebiet, entlang dem Feld- und Wanderweg, befinden sich auf ca. 15 m Länge drei Birken mit krautigem Unterwuchs und eine Aussichtsbank. Hangabwärts, nach Westen, geht der Feldweg in einen Spurplattenweg über und verläuft durch einen Hohlweg (Spurplattenbelag) in Richtung Ortschaft.

Im Westen führt durch alte Baum-Gebüsch-Bestände (überwiegend Stiel-Eiche, Hainbuche, Birke mit Unterwuchs) ein Gehweg aus der Ortschaft hangaufwärts an der Baugebietserweiterung vorbei in die freie Landschaft. Der Weg mündet beim Kinderspielplatz auf den oben genannten Feld- und Wanderweg ein.

7.2.2 Verkehrsanbindung

Die Baugebietserweiterung wird über eine Verlängerung der best. Stichstraße „Ziegelfeld“ erschlossen. Ein entsprechendes Vorprojekt wurde vom Ing.-Büro KEB, Straubing, a.s Marchbarkeitsstudie ausgearbeitet, um insbesondere die zul. Längsneigung im Anschluss an die bestehende Wendeschleife zu überprüfen.

7.2.4 Topographie

Das Gelände steigt von Nordwesten nach Südosten von ca. 385 m ü. NN im Bereich der bestehenden Wendeschleife bis ca. 405 m ü. NN im Bereich der Höhenkuppe an.

Im gesamten Baugebietsbereich ist aufgrund der Hanglage mit dem Auftreten von Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

7.3 Planungsvorgaben

7.3.1 Grundstücke im Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 140/8, 140/28, 1836 und 1837.

7.3.2 Planungsanlass/Planungsziel

Die Gemeinde Neukirchen verfügt am Hauptort derzeit über keine Baulandreserven. Nachdem der Gemeinde der Grundstückszugriff auf die Fl.Nr. 1837 möglich ist und sich die Fl.Nr. 1836 (Kinderspielplatz) im Eigenbesitz befindet, entschloss sie sich, das Gebiet zu überplanen, um für örtliche Bauwerber wieder preisgünstiges Bauland zur Verfügung stellen zu können.

7.4 Planungskonzept

7.4.1 Bebauungs- und Grünordnungskonzept

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet „Ziegelfeld“ an und erweitert dieses um zwei Baureihen hangaufwärts. Die Höhenkuppe wird bebauungsfrei gehalten (Aussichtspunkt, Kinderspielplatz).

Der örtlichen Nachfrage entsprechend ist zu erwarten, dass analog der Bebauung im 1. Bauabschnitt ausschließlich eine Nachfrage nach eigen genutzten Einfamilienhäusern zu erwarten ist. Dementsprechend wird als zulässige Bauweise nur das Einzelhaus festgesetzt.

Aufgrund der starken Hangneigung ist dabei ab 1,50 m Geländeneigung zwingend die Hausform des Hanghauses auszuführen.

Mit diesen Festsetzungen und ergänzenden Festsetzungen zur Geländegestaltung und dem mit dem Bauantrag vorzulegenden Geländeneivellement soll sichergestellt werden, dass sich die künftigen Gebäude in die topografische Situation einfügen.

Durch die Trassenplanung der Erschließungsstraße parallel zu den Höhenschichtlinien wird zudem versucht, Eingriffe in das Urgelände weitgehendst zu vermeiden.

In dem relativ steilen Anbindungsstück der neuen Wohnstraße an die best. Wendeschleife wurden die neuen Garagenzufahrten soweit in das Baugebiet zurückgenommen, dass problematische Zwangspunkte bei Grundstückszufahrten vermieden werden.

Die Firstrichtungen der geplanten Wohngebäude sind frei wählbar, allerdings wurde für die Parzellen Nr. 1 - 5 eine Bauflucht festgesetzt. Diese soll zusammen mit einem nicht eingezäunten Vorgartenbereich den halböffentlichen Straßenraum erweitern und gleichzeitig die Gebäude höhenmäßig an die Erschließungsstraße binden.

Zur räumlichen Gliederung des Baugebietes wird ein öffentlicher Grünstreifen als deutliche Zäsur zu dem best. Siedlungsgebiet in den Grünordnungsplan aufgenommen. Die bepflanzte Pachtfläche am östlichen Baugebietsrand wird vom Grundstückszuschnitt her neu geordnet; sie wird jedoch nicht in die bebaubaren Flächen einbezogen, sondern bleibt Bestandteil der Ortsrandeingrünung.

Zur Gestaltung und Gliederung des öffentlichen Straßenraumes sind Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzt. Pflanzbindungen für private Flächen bestehen nicht, der Bebauungsplan enthält hierzu lediglich Hinweise.

7.4.2 Erschließungskonzept

Die Erweiterung des best. Baugebietes wird über eine Verlängerung der vorhandenen Stichstraße erschlossen. Im Planungsvorfeld wurden mehrere Erschließungsvarianten untersucht; die letztendlich aber an der Umsetzung scheiterten (Grundstücksverfügbarkeit etc.).

Für die innere Baugebieterschließung ist eine neue Stichstraße mit Wendeschleife geplant.
Fußweganbindungen führen aus dem Baugebiet zu dem im Süden verlaufenden Feldweg und sichern eine Verbindung sowohl zum Ort als auch in die freie Landschaft.

7.5 Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Stromversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz des e-on Verbundes.

Wasserversorgung / Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserableitung

Es ist vorgesehen, das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser mittels eines Freispiegelkanals DN 250 der bestehenden Mischwasserkanalisation des Baugebiets Ziegefeld, Bauabschnitt I, zuzuführen.

Regenwasserableitung

Das abflusswirksame Niederschlagswasser aus den Parzellen bzw. das Oberflächenwasser aus dem Straßengrund wird der geplanten Regenwasserkanalisation zugeführt. Bedingt durch die örtlichen und geodätischen Gegebenheiten des Planungsgebietes ist eine Ableitung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers nur in südliche Richtung durch das bestehende Baugebiet Ziegefeld I möglich. Hier wird dann das Regenwasser in den Dießenbach eingeleitet. Um die hydraulische Belastung des Vorfluters an der Einleitungsstelle auf ein vertretbares Maß zu reduzieren, ist auf dem südöstlichen Baugebietsrand ein Retentionsteich (RRB) vorgesehen. Das gesammelte Niederschlagswasser wird in diesem Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt als Vorfluter abgeleitet.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

7.6 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG - BESTANDSAUFNAHME

7.6.1 Beschreibung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen:

Lage Planungsgebiet:	Südöstlicher Ortsrand von Neukirchen
Naturraum:	Bayerischer Wald
Vegetationsgebiet:	Hainsimsen-Buchenwald (Ostbayern Rasse)
Meereshöhe:	zwischen 390 und 405 m ü NN.
Geländeexposition:	Nordhang, ca. 12 %

Das Planungsgebiet erweitert das Wohngebiet Ziegelfeld nach Süden und liegt an einem Nordhang, der überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Unmittelbar an das Siedlungsgrün grenzen landwirtschaftliche Flächen. Östlich grenzt der Naturpark Bayerischer Wald direkt an das Planungsgebiet. Im Westen besteht ein eingezäunter Kinderspielplatz mit ca. 5 Jahre alten Strauchbeständen und Einzelbaumpflanzungen. Das Kinderspielgelände ist nach Westen und Süden mit leichten Erdwällen modelliert. Entlang der südlichen Planungsgrenze verläuft von West nach Ost ein Feld- und Wanderweg in die freie Landschaft. An der südlichen Ecke des Planungsgebietes liegt der Hochpunkt des Hanges, an dem ein weiterer Feldweg einmündet und ein Feldkreuz liegt. Auf dem Planungsgebiet, entlang dem Feld- und Wanderweg, befinden sich auf ca. 15 m Länge drei Birken mit krautigem Unterwuchs und eine Aussichtsbank. Hangabwärts, nach Westen, geht der Feldweg in einen Spurplattenweg über und verläuft durch einen Hohlweg (Spurplattenbelag) in Richtung Ortschaft. Im Westen führt durch alte Baum-Gebüsch-Bestände (überwiegend Stiel-Eiche, Hainbuche, Birke mit Unterwuchs) ein Gehweg aus der Ortschaft hangaufwärts in die freie Landschaft. Der Weg mündet beim Kinderspielplatz auf den oben genannten Feld- und Wanderweg ein.

7.6.2 Bestand und Bewertung, Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter:

Arten- und Lebensraum: <ul style="list-style-type: none">• Intensive landwirtschaftliche Nutzung (Acker)• Birken-Bauminsel entlang Wanderweg <p>Angrenzende Strukturen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Alte bis neue Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten• Alte südexponierte Mischwaldbestände entlang dem Hohlweg
Wasser/Boden: <ul style="list-style-type: none">• Hanglage: Erosionsschutz, Puffer- und Filterfunktion
Klima und Luft: <ul style="list-style-type: none">• Gut durchlüftetes Gebiet
Landschaftsbild: <ul style="list-style-type: none">• Bereich mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Elementen: nordexponierte Hang- und Kuppenlage (Südecke des Planungsgebietes)• Birken-Bauminsel entlang Wanderweg mit exponierter Lage: weithin sichtbar, Aussichtspunkt auf Neukirchen und Bayerischer Wald• Angrenzend: Naturpark Bayerischer Wald

Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter:
Bewertung des Plangebietes vor der Bebauung:

Gebiete Kategorie I, Gebiete geringerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild; oberer Wert (⇒ Arten- und Lebensräume: überwiegend intensiv landwirtschaftliche Fläche)
und
Gebiete Kategorie III, Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (⇒ Landschaftsbild: Hang- und Kuppenlage; Klima und Luft: klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)

VERMEIDUNGSMAßNAHMEN:

Arten- und Lebensräume:

- Ausweisung von Flächen für die Ortsrandeingrünung
- Innere Durchgrünung des Planungsgebietes, u. a. Bepflanzung der Abstandsfläche zwischen WA Ziegefeld I und dem neuen WA
- Pflanzung von heimischen Gehölzen
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen
- Empfehlung an die Bauherren zum Erhalt einzelner Obstbäume, zur Anpflanzung von heimischen Baum- und Straucharten
- Erhalt und Fortführung der Birkenreihe entlang dem Feld- und Wanderweg

Wasser:

- Verminderung des Oberflächenabflusses durch Maßnahmen zur Entsiegelung und durch Pflanzungen (u. a. Verwendung versickerungsfähiger Beläge)
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

Boden:

- Verwendung versickerungsfähigen Belägen
- Vermeidung von Bodenkontamination
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Klima/Luft:

- Anlage von Grünflächen
- Pflanzungen von Bäumen und Hecken
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen (Freihaltung der Kuppe durch Bebauung)
- Empfehlung an die Bauherren zur Energieeinsparung durch ökologisches Bauen (u. a. Solaranlagen, Photovoltaikanlage)

Landschaftsbild:

- Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch landschaftsbildende Elemente auszeichnen, hier: Kuppe und südliche Bereiche im Planungsgebiet (Ortsrandgestaltung, Verlegung und Vergrößerung Kinderspielplatz)
- Erhalt und Erweiterung der landschaftsbildprägenden Birkenreihe
- Erhalt von Sichtbeziehungen (Aufstellung einer Aussichtsbank am Wanderweg auf der Kuppe)
- Einbindung von Bauwerken und der Siedlungsgrenzen durch Pflanzmaßnahmen
- Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen

Grünordnerische Maßnahmen:

- Eingrünung des Baugebietes (Außengrenzen, Innere Durchgrünung)
- Baumüberstellung der Grünstreifen entlang den Wohnstraßen, Wohnwegen
- Anlage eines Kinderspielplatzes, Eingrünung der Fläche
- Empfehlung zur naturnahen Gestaltung privater Grünflächen

Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung: Kategorie Typ B
(Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

7.6.3 Festlegung und Begründung des Kompensationsfaktors:

Der **Kompensationsfaktor** wird lt. „Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter“ und unter Berücksichtigung der am Eingriffsort durchzuführenden Vermeidungsmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde 0,35 festgelegt.

Begründung zur Wahl des Kompensationsfaktors:

Gute planerische Einbindung des Baugebietes und Nutzung der vorgefundenen Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:
⇒ Freihalten der oberen Hangbereiche und der Kuppe vor Bebauung(Maßnahmen u. a.: Ausgleichsfläche; Kinderspielplatz), naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünflächen, Ausweisung einer Abstandsfläche als öffentlichen Grünfläche zwischen WA „Ziegelfeld I“ und dem neuen WA „Ziegelfeld II“.

7.6.4 Ausgleichsflächenbedarf – Kompensationsumfang

Flächengröße der Teilgebiete x Kompensationsfaktor = **Kompensationsumfang**

Nettowohnfläche ohne private und öffentliche Grünflächen:

ca. 11.500 m² x 0,35 = **4.025 m² erforderliche Ausgleichsfläche**

Die Ausgleichsfläche wird im Geltungsbereich des Planungsgebietes bereitgestellt.

7.6.5 Bilanzierung

Ausgleichsfläche x Anerkennungsfaktor = **Anrechenbare Ausgleichsfläche**

Ausgangszustand:	Entwicklungsziel:	Anerkennungsfaktor:
Acker/Intensivgrünland	Streuobstwiese, Hecke Wiederherstellung naturraumtypischer Landschaftsbildelemente im Bereich der Kuppe durch Anpflanzung markanter Einzelgehölze (Eiche) Wiederherstellung naturraumtypischer Landschaftsbildelemente und Biotopvernetzung (Pflanzung von Streuobstgehölzen, linearen Gehölzstrukturen → Anbindung an best. Gehölzstrukturen)	gewählt 1,75

2.300 m² x 1,75 = **4.025 m² anrechenbare Ausgleichsfläche**

Nach Art. 6 b Abs. 7 Satz BayNatSchG wird die Ökokontofläche und die dazu erforderlichen Angaben dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz gemeldet und im Ökoflächenkataster erfasst.