



**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes
- Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
max. 3 Vollgeschosse zulässig  
Bauweise: Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+D)
- Bauweise, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Private Verkehrsflächen, nicht eingezäunt zur Erschließung der Bauparzellen.  
 Einfahrt Garagen
- Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
 Einzelgehölz, vorhanden und zu erhalten  
 Einzelgehölz, geplant  
 Gehölzgruppe (Baum-/Strauchpflanzung), geplant
- Hauptversorgungsleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)  
 20-KV Freileitung mit Schutzzone

**Sonstige Planzeichen**

- Ga Garagen
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Firstrichtung  
Eine Drehung der Firstrichtung um 90° ist zulässig.
- Parzellengröße
- Parzellennummer
- Böschung
- Höhengschichtlinie

**PLANLICHE HINWEISE**

- Baubestand
- Flurnummer
- Gehölzbestand

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**
- 0.6 Garagen und Nebengebäude:  
Dachform: Satteldach  
Dachneigung: max. 36°  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot  
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,20 m;  
Dachgaupen: unzulässig  
Wandhöhe: max. 3,00 m (Zufahrtsseite)  
Definition: zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 0.7 Wohngebäude:  
Dachform: Satteldach  
Dachneigung: max. 36°  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot  
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,20 m;  
Bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,00 m.  
Dachgaupen: unzulässig  
Kniestock: bei Dachgeschossausbau bis max. 1,20 m zulässig.  
Wandhöhe: max. 7,80 m (talseitig)  
Definition: zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 0.7.2 Haustyp nach Geländeneigung:  
Hangbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+D) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Austiefe anzuwenden.
- 0.7.6 Abstandsflächen:  
Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Binderberg-Erweiterung" unberührt.

**BEGRÜNDUNG**

- 1 ALLGEMEINES:  
Der Bebauungsplan "Binderberg-Erweiterung" wurde dem Landratsamt Freyung-Grafenau gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.  
  
Der Gemeinderat Neureichenau hat in den Sitzungen vom 12.04.1999 und 20.03.2000 beschlossen, den Bebauungsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 01 zu ändern.
- 2 VERANLASSUNG:  
Der Gemeinderat hat auf Antrag der jeweiligen Grundstücksbesitzer beschlossen, zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken Fl.Nr. 769/54 und Fl.Nr. 769/57 zu schaffen. Für das Grundstück Fl.Nr. 769/57 liegt bereits ein positiver Vorbescheid vom 20.04.1999 vor.  
Hierdurch wird eine verträgliche Erweiterung der vorhandenen Bauflächen in diesem Bereich ermöglicht sowie die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum erzielt. Dies entspricht den Vorgaben einer sinnvollen Nachverdichtung vorhandener Baugebiete.  
Die räumliche Zuordnung zum Bebauungsplan "Binderberg-Erweiterung" wurde mit dem Landratsamt abgesprochen.  
Die Änderung steht einer städtebaulich geordneten Entwicklung in diesem Bereich nicht entgegen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. In diesem Zusammenhang werden für den Änderungsbereich die wesentlichen textlichen Festsetzungen neu gefasst. Diese sind auf die Anforderungen an die heutige Bauweise bzw. auf die geänderten gesetzlichen Vorschriften abgestimmt. Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind durch die bereits vorhandenen Anlagen sichergestellt.
- 3 DURCHFÜHRTE ÄNDERUNGEN:  
- Nachverdichtung des Grundstückes Fl.Nr. 768/54 (Parzelle 20) in 3 Grundstücke für Einzelhausbebauung.  
- Erweiterung des Geltungsbereiches um das Grundstück Fl.Nr. 769/57 sowie Überplanung für ein Einzelwohnhaus.  
- Anpassung der wesentlichen textlichen Festsetzungen.
- 4 GRUNDORDNUNG:  
Gemäß § 19 BNatSchG und § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bindend. Eingriffe in Natur und Landschaft sind demzufolge entsprechend auszugleichen. In vorliegendem Fall handelt es sich um die Erweiterung bzw. Nachverdichtung bereits vorhandener/ genehmigter Bauflächen, ohne Erhöhung überbaubarer Grundflächen. Somit ist ein Flächenausgleich gemäß den Richtlinien der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich.
- 5 VERFAHRENSHINWEISE:  
Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Den betroffenen Bürgern sowie den berührten Träger öffentlicher Belange werden innerhalb der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

- 6 HINWEISE ZUR PLANUNG:  
Die verkehrliche Erschließung der Änderungsbereiche erfolgt über die bereits vorhandene Erschließungsstraße "Binderberg". Vorgesehen ist dabei die Anlage von privaten Zufahrten für die Aufparzellierung der Parzelle 20. Ermöglicht wird dadurch der direkte Anschluss jedes Grundstücksteilbereiches an die öffentlichen Erschließungsflächen.  
Geplant ist die Errichtung von insgesamt vier Einzelwohngebäuden in Hangbauweise mit maximal 3 Vollgeschossen in der Bauweise Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+D).  
Während die Überplanung der Parzelle 21 eine Erweiterung des Baugebietes darstellt, handelt es sich bei der Parzelle 20 um die Nachverdichtung eines bestehenden Grundstücksbereiches dieses Baugebietes. Erzielt wird hierdurch eine höhenangestufte Bebauung dieses Hanggrundstückes, um eine bestmögliche Integration der baulichen Anlagen in die vorherrschende Topographie zu ermöglichen. Gleichzeitig wird dadurch nach Südwesten eine ausreichende Belichtung der Baugrundstücke gewährleistet, ohne zusätzlichen Verschattung der angrenzenden Grundstücksbereiche.  
Bei dem Gelände der Änderungsbereiche handelt es sich insgesamt um einen nach Osten geneigten Hang. Der Höhenunterschied im Bereich der Parzelle 20 beträgt dabei maximal 12,00 m, im Bereich der Parzelle 21 maximal 5,00 m. Aufgrund dieser Situation ist die Errichtung von Wohngebäuden in Hangbauweise erforderlich. Die im Deckblatt getroffenen Festsetzungen sind darauf ausgerichtet. Weiterhin tangiert die Parzelle 21 im Süden dem Leitungsverlauf einer 20-KV Freileitung der E.ON Bayern. Entsprechende Abstimmungen hinsichtlich der Leiterseile einschließlich Schutzzone sind im Zuge der Einzelgenehmigungen mit dem Energieträger zu treffen.  
Die Schutzglüter des Naturhaushaltes werden durch die Planung nicht wesentlich negativ beeinflusst.  
Hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensräume sind aufgrund der fehlenden naturräumlichen Ausstattung mit bedeutsamen oder gesetzlich geschützten Lebensraumtypen keine Verschlechterung zu erwarten, zumal Hausgartenpflanzungen und randliche Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen sind.  
Das Schutzgut Boden wird durch Eingriffsminimierungen und einer Anpassung der Gebäudestellung an den natürlichen Geländeverlauf sowie einer Beibehaltung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht wesentlich beeinträchtigt.  
Durch ausreichende Flurabstände sowie nicht vorhandener Oberflächengewässer erhöht das Schutzgut Wasser keine wesentliche Beeinflussung.  
Das Schutzgut Klima und Luft wird durch die Planung nur geringfügig beeinträchtigt, da sich auf den zu überbauenden Flächen die Verdunstung geringfügig vermindert und somit die Lufttemperatur erhöht. Eine besondere Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet liegt ebenso wenig vor wie zum Frischlufttransport. Die entstehenden Beeinträchtigungen werden durch die Pflanzgebote aufgehoben.  
Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da aufgrund der im Anschluss vorhandenen Vegetationsstrukturen nur eine Einsichtigkeit von Süden gegeben ist und keine weithin sichtbaren exponierten Bereiche betroffen sind. Die Baukörper erfahren durch die Pflanzgebote eine Einbindung in den Landschaftsausschnitt.

**BEBAUUNGSPLAN**

**BINDERBERG - ERWEITERUNG DECKBLATT NR. 01**

GEMEINDE NEUREICHENAU  
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerk:  
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB  
  
Änderungsbeschluss vom 12.04.1999/20.03.2000  
Öffentliche Auslegung vom 29.04.2004 bis 01.06.2004  
Satzungsbeschluss vom 15.05.2006

Nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens ausgefertigt.  
Neureichenau, 16. Mai 2006  
 1. Bürgermeister

Genehmigung:  
Eine Genehmigung der Änderung ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Inkrafttreten:  
Das Deckblatt wurde am 8. Juni 2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt tritt damit in Kraft.  
Neureichenau 8. Juni 2006  
 1. Bürgermeister

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Neustadt 449 84028 Landshut Fon 0871 61091 Fax 0871 630664 info@KomPlan-Landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski F. Bauer
Planungsträger	Gemeinde Neureichenau Dreissesselstraße 8 94089 Neureichenau
Maßstab	Lageplan M 1 : 1.000
Stand	02.05.2006



Bearbeitung	04.02.04	Ba
Geändert		
Arbeits		
§ 3 Abs. 2 BauGB	21.06.04	Ba
Projekt Nr.	03-032_BBP_D	