

## BEGRÜNDUNG

- ALLGEMEINES:**  
Der Bebauungsplan "Gsenget" wurde i. d. F. v. 29.07.1996 rechtskräftig. Der Gemeinderat Neureichenau hat beschlossen, den Bebauungsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 01 zu ändern.
- VERANLASSUNG:**  
Entgegen den Ausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, soll die Zulässigkeit einer 2-geschossigen Bauweise generell im gesamten Planungsgebiet für zulässig erklärt werden. Erforderlich ist diesbezüglich die Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen. Für alle weiteren Festlegungen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ungehindert weiter.
- DURCHGEFUHRTE ÄNDERUNGEN:**  
- Neufassung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen für die geplante Bebauung
- HINWEISE ZUR PLANUNG:**  
Die geänderten bzw. gestiegenen Ansprüche an die heutige Bauweise, erfordern die Aufnahme eines zusätzlichen Bautyps innerhalb des vorliegenden Planungsbereiches. Ermöglicht werden soll dadurch eine 2-geschossige Bebauung, die sich aufgrund der getroffenen Festsetzungen an den bereits zulässigen Bautypen orientiert. Ziel ist es unabhängig vom gewählten Bautyp, eine im wesentlichen aufeinander abgestimmte Bauweise zu ermöglichen, ohne dass entsprechende gesetzliche Vorgaben der Bauordnung verletzt werden. Aus diesem Grund werden, wo es die topografischen Verhältnisse erlauben, die Festsetzungen zur Bauweise und zur Gestaltung der baulichen Anlagen ergänzt.
- VERFAHRENSHINWEISE:**  
Durch die Änderung des Baubauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.  
§ 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 findet keine Anwendung.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den bisher getroffenen Festsetzungen gelten für die künftig auch mögliche Bauweise Erdgeschoss und 1 Obergeschoss die nachfolgenden Festsetzungen.

### Zu 2.1.1 Zahl der Vollgeschosse

max. 2 Vollgeschosse zulässig  
Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

### Zu 2.1.2 Bauliche Anlagen

Dachform: Satteldach/Zeldach/Walmdach  
Dachneigung: 16-25°  
Dachdeckung: Pfannen oder Biber  
Dachgauben: unzulässig  
Ortgang: max. 1,20 m  
Traufe: max. 1,20 m  
Bei überdachten Balkonen und Terrassenbereichen max. 2,50 m

Wandhöhe: bei II max. 7,00 m (falsseitig)  
ab natürlicher Geländeoberfläche  
Definition:  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

### Zu 2.5 Garagen und Nebengebäude

Dachform: Satteldach, Zeldach, Walmdach  
Dachneigung: bei I+D 24-36°  
bei II 16-25°  
bei U+D 24-36°

Dachdeckung: Pfannen oder Biber  
Ortgang: max. 1,20 m  
Traufe: max. 1,20 m  
Wandhöhe: max. 3,00 m an der Zufahrtsseite  
Definition:

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gsenget" unberührt.

## VERFAHRENSHINWEISE

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

- Änderungsbeschluss:**  
Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 14.11.2005 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Neureichenau, den **28. März 2006**

  
(Bermann)  
1. Bürgermeister

- Öffentliche Auslegung:**  
Das Deckblatt des Bebauungsplanes i.d.F. vom 16.12.2005 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2006 bis 10.03.2006 öffentlich ausgelegt.

Neureichenau, den **28. März 2006**

  
(Bermann)  
1. Bürgermeister

- Satzungsbeschluss:**  
Das Deckblatt des Bebauungsplanes i.d.F. vom 16.12.2005 wurde mit Beschluss vom 13.03.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Neureichenau, den **28. März 2006**

  
(Bermann)  
1. Bürgermeister

- Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Neureichenau, den **28. März 2006**




  
(Bermann)  
1. Bürgermeister

- Inkrafttreten:**  
Das Deckblatt des Bebauungsplanes wurde am **31. März 2006** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Neureichenau, den **03. April 2006**



  
(Bermann)  
1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

## GSENGET DECKBLATT NR. 01

GEMEINDE NEUREICHENAU  
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

**Präambel:**  
Der Gemeinde Neureichenau erlässt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG i.d.F. vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, S. 2), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Gesetz zur Änderung des Kommunalrechts vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272), sowie Art. 91 Abs. 3 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 58 3. Aufhebungsgesetz vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497) diesen Bebauungsplan "Gsenget Deckblatt Nr. 01" als Satzung.

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 Dreisesselstraße 8 94089 Neureichenau
Maßstab	--
Stand	16.12.2005



Bearbeitung	16.12.05	Ba
Geändert		
Anlass		
Projekt Nr.	05-0243_BBP_D	