

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**

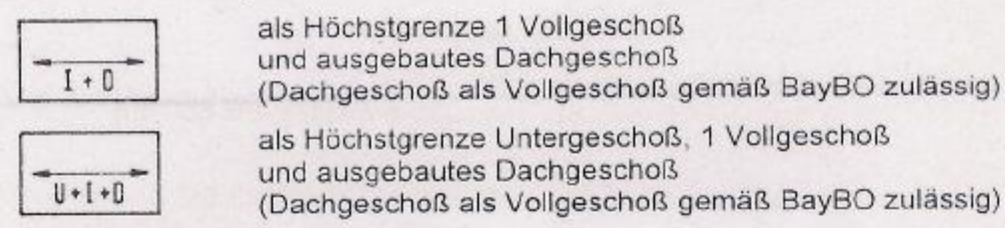
1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**

Grundflächenzahl GRZ = 0,40 § 17 I.v.m. § 19 BauNVO  
Geschosflächenzahl GFZ = 0,60 § 17 I.v.m. § 20 BauNVO

**2.1 Gebäude:**

2.1.1 **Zahl der Vollgeschosse**  
Geplante Gebäude mit eintragungsgeschosshöhe  
Mittelstrich = Firstrichtung



**Hauptyp nach Geländeneigung**

Hangbauweise mit Untergeschosshöhe, 1 Vollgeschosshöhe und ausgebautem Dachgeschosshöhe ((U+D) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m ab natürlichem Gelände auf Hausstufe anzuwenden.

Mit dem Bauantrag ist ein Höhenverlegetrauf vorzulegen, aus dem die erforderliche Bauweise zweifelsfrei hervorgeht.

**2.1.2 Bauliche Anlagen**

Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 24° - 36°  
Dachdeckung: Pfannen oder Bibler zulässig ab 32°  
Dachgauben: Giebel- oder Schleppegauben, max. 2 Gauben je Dachseite. Die Fensterflächen dürfen max. 2,0 qm je Gaube betragen. Die Errichtung von Dachgauben ist nur in der inneren Hälfte der Dachfläche zulässig, max. 1,20 m.  
Bei überdachten Balkonen und Terrassenbereichen max. 2,00 m.  
max. 1,25 m gemessen von Ok-Rohdecke bis UK-Sparren an der Außenwand  
Bei außen mit Holzschalung verkleidetem Dachgeschosshöhe sind auch höhere Kniestocke zulässig, z.B. wenn sich diese durch Abschleppung des Daches über seitliche Anbauten ergeben.  
Wandhöhe: bei U+D max. 5,00 m (alsseitig) ab Geländeoberfläche bei U+D max. 7,50 m (alsseitig) ab Geländeoberfläche. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.1.3 **Fassaden und Fassadenverkleidungen**, sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plaster, Metall oder Beton sind unzulässig.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 2.1.4 **Geplante Zwerch- und Ständerblei** müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein. Die Breite darf max. 1/3 der Dachfläche betragen. Bei Ständerbleien darf der Vorsprung 1,25 m nicht überschreiten.
- 2.1.5 **Veranden und Wintergärten** sind in fachmännischer Ausführung in Holz oder eloxiertem Metall zu erstellen. Die Dachform ist dem jeweiligen Baukörper anzupassen.
- 2.1.6 **Erker** dürfen eine Breite von max. 3,00 m und einen Vorsprung von max. 1,25 m nicht überschreiten.
- 2.1.7 **Alternative Energieerzeugung**  
Sonnenkollektoren sind zulässig. Der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.
- 2.2 **Anzahl der Stellplätze:**  
Pro WE sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 2.3 **Mindestgröße der Baugrundstücke:**  
Für geplante Einzelhausgrundstücke mindestens 650 qm.
- 2.4 **Firstrichtung:**  
Die Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° ist möglich.
- 2.5 **Garagen und Nebengebäude:**  
2.5.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen müssen in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet sein. Garagen und Nebengebäude an Grundstücksgrenzen dürfen eine Länge von max. 8,0 m nicht überschreiten. Wandhöhe: an der Zufahrtsseite max. 3,0 m, gemessen von OK Garagenzufahrt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
2.5.2 Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Einfahrten sind nur über die vorgesehenen Grundstückszufahrten vorzunehmen.  
2.5.3 Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,5 m eingehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.  
2.5.4 Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.a.).  
2.5.5 Untergeordnete Gebäude (z.B. Treppenhäuser, Vorbauten, Vordächer) können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- 2.6 **Abstandsflächen:**  
Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 und Art. 7 Abs. 5 BayBO.
- 2.7 **Gestaltung des Geländes:**  
Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden. Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschnütelungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hang-gelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.  
**zusätzliche Abgrabungen bzw. Aufschüttungen** zulässig bis max. 1,0 m

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 2.8 **Einfriedigungen:**  
Mauern oder Einfriedigungen sind vom Rand der angrenzenden Fahrbahn mind. 2,0 m zurückzusetzen, mindestens jedoch hinter die Grundstücksgrenze. Bei beengten Verhältnissen können unter den Voraussetzungen des Art. 77 Abs. 2 BayBO Abweichungen beim Abstand bis auf 1,50 m zugelassen werden. Weitere Abweichungen aus städtebaulichen oder aus Gründen des Denkmalschutzes können gestattet werden.  
Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung Holzlatzen- und Hanichzaun, Zaunfelder vor Zaunposten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt.  
Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m  
Sockelhöhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,10 m  
Für Einfriedigungen zwischen den Grundstücken gelten die nachbarrechtlichen Bestimmungen des BGB und des AGBB.  
**Wachsende Zäune als Heckenpflanzung**  
Max. Höhe von 1,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände (freiwachsende Blüten-, Deck-, Zier- und Fruchtsträucher, keine Koniferen-Hecken oder architektonisch geschnittene Hecken); an seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Wachsende Zäune sind mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.
- 3. **BAUWEISE, BAUGRENZEN:**  
3.1 offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
3.2 nur Einzelhäuser zulässig  
3.3 Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 6. **VERKEHRSLÄCHEN:**  
6.1 Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)  
6.2 Straßenbegrenzungslinie  
6.3 Geh- und Radweg  
6.4 öffentliche Parkflächen
- 8. **HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN:**  
8.1 bestehender Oberflächenwasserkanal
- 9. **GRÜNLÄCHEN:**  
9.1 öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz  
9.2 öffentliche Grünfläche
- 10. **WASSERFLÄCHEN:**  
10.1 Regenrückhaltebecken

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 13. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:**  
Integrierter Grünordnungsplan
- 13.1 **Private Grünflächen**  
Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen laut Planliste erfolgen. Je 300 qm ist ein Großbaum und ein Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollen nur Halb- und Hochstämme verwendet werden.
- 13.2 **Eingrünung des Baugebietes**  
Die nördliche Begrenzung der Parzellen 44 bis 48 sowie der westliche und südliche Baugebetsrand sind mit einer mind. 3,0 m breiten Gehölzpflanzung vorzunehmen. Verwendet werden sollen autochthone Baum- und Straucharten.
- 13.3 **Öffentliche Grünflächen**  
Die öffentliche Grünzone am östlichen Baugebetsrand ist als einmündige Wiesenfläche mit vereinzelt Baumgruppen entlang des Bachgrabens anzulegen. Die straßenbegleitenden Grünstreifen sind mit Einzelbäumen zu bepflanzen. Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten. Für die öffentliche Grünzone im westlichen Baugebetsbereich ist ein detaillierter Gestaltungsplan gemäß DIN 18034 zu erstellen.
- 13.4 Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der lockeren, raumbildenden Strauchpflanzung in den privaten Grünflächen können neben den ausgewiesenen Bäumen und Sträuchern bis zu 30 % Gasgehölze verwendet werden. Die ausgewiesenen Pflanzempfehlungen beinhalten bewährte Baum- und Straucharten für den privaten Gartenbereich.
- 13.5 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.
- 13.6 **Schutz des Mutterbodens**  
Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- 13.7 **Oberflächenversiegelung**  
Die Bodenversiegelung (Asphaltierung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stauräume und KFZ-Stellplätze versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfügtes Pflaster, Schotterrasen, Mineralbetondecke).
- 13.8 **Rückhaltmöglichkeiten**  
Von den Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Weitere Rückhaltmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlage von Gartenteichen oder Zisternen zur Sammlung von Bewässerungswasser für die privaten Grünanlagen.

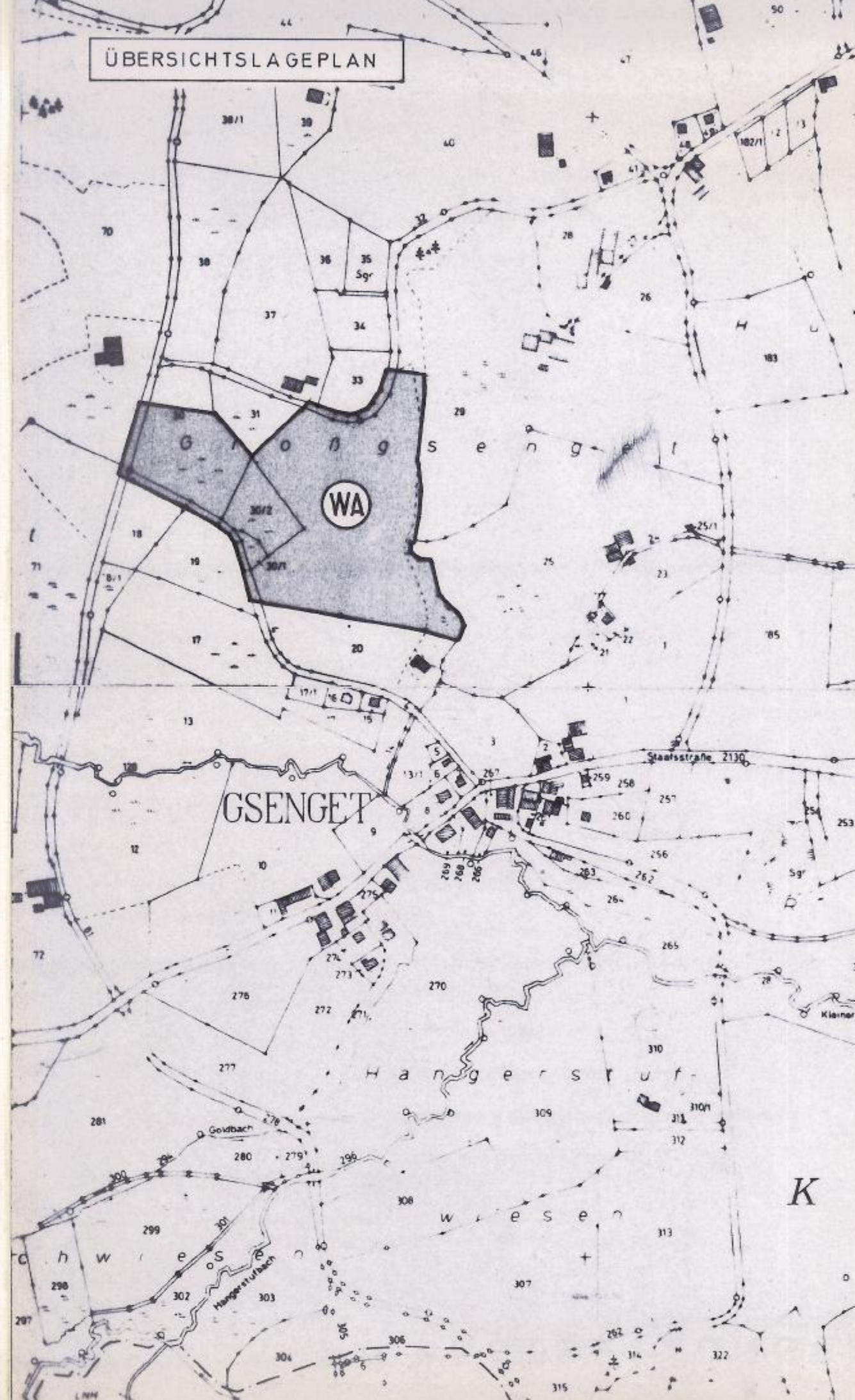
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 13.9 **Planliste**  
- Siehe Ziffer VI „Landschaftspflegerische Maßnahmen“ in der Begründung zum Bebauungsplan -  
bestehend aus zu erhaltender Busch- und Baumbestand  
Großbaum in öffentlicher Grünfläche (veränderbar)  
Großbaum (veränderbar)  
Kleinbaum (veränderbar)  
Gehölzpflanzung
- 13.10 **Abstandszone zu Erdkabeln**  
Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beidseitig von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit den Energieerägern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden.
- 15. **SONSTIGE PLANZEICHEN:**  
15.1 KFZ-Stauraum, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.  
15.2 Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung  
15.3 Firstrichtung  
15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 16. **IMMISSIONSSCHUTZ:**  
Im Baugebiet sind nur emissionsarme Feuerungsanlagen zulässig.



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
- Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- Grundstücksnumerierung
- Grenzstein
- Flurstücksgrenze
- Wohngebäude - Bestand (Mittelstrich = Firstrichtung)
- Nebengebäude - Bestand (Mittelstrich = Firstrichtung)
- Straßen, Wege
- Flurstücknummer
- Höhenlinien (4m, 25m, 50m, 100m)
- Biotop 7248-106



**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Neureichenau erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 25 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 BayBO (BayRS 2132-1-I), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVL S. 161) und der Planzeichenverordnung 1990 diesen Bebauungsplan als Satzung.

**Feststellung**

- § 1 Der Bebauungsplan "Gengenot" in der Fassung vom 29.07.96 ist als Satzung beschlossen.
- § 2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Freyung-Grafenau sowie der Bekanntmachung der Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

**BEBAUUNGSPLAN**  
Original GSENGET  
GEMEINDE: NEUREICHENAU  
LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU  
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

- 1. **Aufstellungsbeschluss:**  
Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 20.02.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.95... öffentlich bekanntgemacht. Neureichenau, den 08. Nov. 1996
- 2. **Beteiligung der Bürger:**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.02.95... bis 22.03.95... durchgeführt. Neureichenau, den 08. Nov. 1996
- 3. **Auslegung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.96... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.96... bis 08.06.96... öffentlich ausgelegt. Neureichenau, den 08. Nov. 1996
- 4. **Satzung:**  
Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 09.09.96... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 98 BayBO (BayRS 2132-1-I) als Satzung beschlossen. Neureichenau, den 08. Nov. 1996
- 5. **Anzeige:**  
Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Freyung-Grafenau gemäß § 11 BauGB zur Anzeige vorgelegt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB geltend gemacht. Neureichenau, den 08.10.1997
- 6. **Inkrafttreten:**  
Der Bebauungsplan wurde am 08.10.1997 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 und 4, 21 und 215 BauGB wird hingewiesen. Neureichenau, den 08.10.1997

Landshut, den 25.09.95  
KRITSCHHEL  
INGENIEURBÜRO  
STÄDTLICHE PLANUNGEN  
FISCHLUSSENPLANUNGEN  
GABELBERGSTRASSE 16  
D-93441 A.D.S. U.U.T.  
TELEFON 0871 / 61991  
TELEFAX 0871 / 630684