



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1 Wohnbauflächen:

1.1.1 WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1 Zahl der Vollgeschosse:

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl Mittelstrich = Firstrichtung
Eine Drehung der Firstrichtung um 90° ist zulässig

2.1.2 als Höchstgrenze sichtbares Untergeschoß, Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß bei WA GRZ = 0,3 GFZ = 0,6 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben. Die Gebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

2.1.3 bei einer Hangneigung von 1,5 m auf Haustiefe ist Hangbauweise anzuwenden bei WA GRZ = 0,3 GFZ = 0,6

3. BAUWEISE: BAUGRENZEN:

3.1 offen, nur Einzelhäuser zulässig
3.2 Baugrenze

6. VERKEHRSLÄCHEN:

6.3 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

13. PLANUNGEN: NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

13.1 Pflanzbot für Einzelbäume (veränderbar)
13.2 lockere, raumbildende Gehölzpflanzung
13.3 Deck- und Schutzpflanzung als dichte Gehölzpflanzung

15. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

15.1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezaunt werden dürfen, private Zufahrt
15.2 Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
15.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechstgültige Bebauungsplan „Sonnwendberg“ weiterhin Gültigkeit.

BEGRÜNDUNG
zum Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplanes
Sonnwendberg

I. Allgemeines:

Der Bebauungsplan „Sonnwendberg“ wurde mit Bescheid des Landratsamtes Freyung-Grafenau vom 27.08.93 Nr. III/31-810-BP genehmigt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.11.98 beschlossen, den Bebauungsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zu ändern.

II. Veranlassung:

Auf den Parzellen 2 und 3 des rechstgültigen Bebauungsplanes ist jeweils nur der Bau von 1 Einfamilienhaus vorgesehen. Aufgrund der Größe der Grundstücke mit 1 928 qm (Fl.Nr. 765/2 und mit 1 838 qm (Fl.Nr. 761/1) haben die Eigentümer beantragt, die Grundstücke so zu teilen, daß auf den Parzellen 2 und 3 jeweils 2 Wohngebäude mit den zugehörigen Garagen und Nebengebäuden zulässig sind. Hierdurch wird auch dem wirtschaftlichen Aspekt im Hinblick auf eine dichtere Bebauung und die Erschließungskosten Rechnung getragen. Mit jeweils ca. 920 qm bzw. 960 qm bilden die neu gebildeten Parzellen noch relativ große Baugrundstücke.

III. Durchgeführte Änderungen:

- Aufteilung der Fl.Nr. 765/2 mit den Parzellen 2 und 2a und Aufteilung der Fl.Nr. 765/1 mit den Parzellen 3 und 3a.
- Einplanung von je 1 Einfamilienhaus mit Garagen bzw. Nebengebäuden auf den Parzellen 2, 2a, 3 und 3a.

IV. Verfahrenshinweise:

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung des rechstgültigen Bebauungsplanes nicht berührt werden, wird für das Deckblatt das Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Den Bürgern wurde während dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB.

V. Hinweise zur Planung:

Die Erschließung der Parzellen 2, 2a, 3 und 3a erfolgt wie bisher von der Sonnwendbergstraße und ist sichergestellt.

Aufgrund der vorhandenen Geländesituation wird für diese Parzellen Hangbauweise mit Untergeschoß und Erdgeschoß (U+I) zum tragen kommen.

Die Festsetzungen für die geplanten baulichen Anlagen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Änderung steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

VI. Wasserwirtschaft:

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt. Das gesamte Baugebiet kann an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Neureichenau angeschlossen werden.

Hinweis

Die Bauwerber werden zum sparsamen Gebrauch des Wassers durch geeignete Technologien (z.B. Spartaste für Toiletenspülung) und Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung angehalten.

b) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Die Gemeinde hat 1998 den Neubau einer zentralen Kläranlage in Neureichenau beschlossen. Die Planungen für den Neubau sind abgeschlossen. Mit dem Bau der Kläranlage wird voraussichtlich noch 1999 begonnen. Die Fertigstellung ist zum Jahresende 2000 vorgesehen.

Das gesamte Baugebiet kann an die neue Kläranlage angeschlossen werden.

c) Oberflächenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stellplätze versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen, Mineralbetondecke etc.)

Hinweis

Auf den jeweiligen Grundstücksflächen sind Vorkehrungen vor oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser zu treffen.

INGENIEURBÜRO KRITSCHEL
Städtebauliche Planungen, Erschließungsplanung
Gabelsbergerstraße 16 84034 Landshut
Telefon: 0871/61091 Telefax: 0871/630664



BEBAUUNGSPLAN

SONNWENDBERG

DECKBLATT NR. 1 Original

GEMEINDE NEUREICHENAU
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

VERFAHRENSVERMERKE:

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Änderungsbeschuß vom 16.11.98
Öffentliche Auslegung vom 30.03.99 bis 30.04.99
Satzungsbeschuß vom 28. JUNI 1999

Genehmigung

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

Inkrafttreten

Das Deckblatt wurde am 01. JULI 1999 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt ist damit rechtsverbindlich.

Neureichenau, den 01. JULI 1999

Sellner
1. Bürgermeister
(Hellauer)



Planungsträger	Gemeinde Neureichenau Dreisesselstr. 8 94089 Neureichenau
Maßstab	Lageplan M 1 : 1 000
Stand	31.05.1999 <i>Kritschel</i>

Bearbeit.	01.03.99.	Kr
Geändert		
Anlass:	§ 3 Abs. 2	31.05.99 Ba
BauGB		
Projekt Nr.		
B 84-1687-D 1		