



BEBAUUNGSPLAN

BINDERBERG - ERWEITERUNG DECKBLATT NR. 02

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

NEUREICHENAU
FREYUNG-GRAFENAU
NIEDERBAYERN

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2021 hat in der Zeit vom 16.02.2022 bis 21.03.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2021 hat in der Zeit vom 24.02.2022 bis 21.03.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.05.2022 bis 15.07.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis 11.07.2022 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2023 bis 22.02.2023 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2023 bis 22.02.2023 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.03.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.01.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Neureichenau, den 03.04.2023

1. Bürgermeister (Siegel)

9. Ausgefertigt

Gemeinde Neureichenau, den 04.04.2023

1. Bürgermeister (Siegel)

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 06.04.23 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Neureichenau, den 06.04.2023

1. Bürgermeister (Siegel)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (ENTSPRECHEND § 4 BAUNVO; NICHT ZUGELASSEN SIND NUTZUNGEN NACH § 4, ABS. 3)
 - GRZ MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL 0,3
 - GFZ MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,6
 - MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: III
HANGBAUWEISE MIT UNTERGESCHOSS, ERDGESCHOSS, DACH- BZW. OBERGESCHOSS AB EINER GELÄNDENEIGUNG VON MEHR ALS 1,50 M AUF DIE HAUSTIEFE
- OFFENE BAUWEISE
 - DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEM. ART. 6 BAYBO SIND EINZUHALTEN.
 - MAX. WANDHÖHEN, GEMESSEN VOM GEPLANTEN GELÄNDE BIS SCHNITTPUNKT AUSSENWAND/DACHHAUT
TALSEITS MAX. 9,50 M, BERGSEITS 6,50 M
 - BODENDENKMALPFLEGERISCHE BELANGE:
ES WIRD DARAUF HINGEWIESEN, DASS EVTL. ZU TAGE TRETENDE BODENDENKMÄLER DER MELDPFLICHT AN DAS BAYER. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ODER DIE UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE GEM. ART. 8 ABS. 1-2 BAYDSCHG UNTERLIEGEN.
 - FENSTER- UND TÜRÖFFNUNGEN:
DIE IM URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLAN BINDERBERG UNTER PKT. 0.7.4 UND PKT. 0.7.5 ENTHALTENEN FESTSETZUNGEN FINDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES DECKBLATTS 2 KEINE ANWENDUNG:
- WEITERE FESTSETZUNGEN
 - DACHFORMEN
FLACHDÄCHER, PULT- UND SATTELDÄCHER BIS ZU EINER DACHNEIGUNG VON 25°, AUSG. BESTAND
 - DACHEINDECKUNG
ZIEGEL- ODER BETONDACHSTEINE ROT, BRAUN ODER GRAU.
BLEIDÄCHER SIND UNZULÄSSIG, UNBESCHICHTETE METALL-, ZINK- UND KUPFERDECKUNGEN ÜBER 50 M² SIND NUR IN VERBINDUNG EINER VORREINIGUNG, DIE NACH BAUART ZUGELASSEN IST, ZULÄSSIG.
 - SCHUTZ VON WASSER UND BODEN
DIE VERSIEGELUNG IST AUF DAS UNUMGÄNGLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN.
DIE GRUNDWASSERERNEUERUNG SOLL DURCH WASSERDURCHLÄSSIGE UND BEWACHSENE BODENOBERFLÄCHEN GEFÖRDERT WERDEN.
 - GARAGEN- UND STELLPLATZFUHRTEN BZW. STELLPLÄTZE SIND MÖGLICHSIT VERSICKERUNGSFÄHIG AUSZUBILDEN, UM DEN ANFALL VON OBERFLÄCHENWASSER MÖGLICHSIT GERING HALTEN ZU KÖNNEN.
 - BAUMFALLBEREICH
DIE IM PLAN EINGETRAGENEN BAUMSTURZZONEN ZU DEN ANGRENZENDEN WALDFLÄCHEN SIND ZU BEACHTEN.
DURCH EINE ENTSPRECHENDE STATIK IST NACHZUWEISEN, DASS DAS GEBÄUDE UND DAS DACH DES GEBÄUDES EINEN BAUMSCHLAG WIDERSTEHEN, SO DASS SICH IM GEBÄUDE BEFINDLICHE PERSONEN NICHT VERLETZT WERDEN KÖNNEN. EINE HAFTUNG DES ANGRENZENDEN GRUNDSTÜCKS- ODER BAUMBESITZERS WEGEN EVTL. UMFALLENDER BÄUME UND DARAUSS ENTSTEHENDER SCHÄDEN WIRD AUSDRÜCKLICH AUSGESCHLOSSEN.
EINE HAFTUNGSFREISTELLUNG FÜR DEN ANGRENZENDEN WALDBESITZER IST ERFORDERLICH.
 - GEHÖLZPFLANZUNGEN
BEI DER DURCHFÜHRUNG VON GEHÖLZPFLANZUNGEN SIND DIE ENTSPRECHENDEN ABSTANDSVORSCHRIFTEN VON VER- UND ENTSORGUNGSUNTERNEHMEN, NACHBARRECHT, USW. ZU BEACHTEN.
ENTLANG LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHEN IST FÜR GEHÖLZE, DIE EINE HÖHE VON 2,0 M ÜBERSCHREITEN, EIN PFLANZABSTAND VON 4,0 M EINZUHALTEN.

ALLE ÜBRIGEN PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS "BINDERBERG-ERWEITERUNG" BLEIBEN UNBERÜHRT.

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN



- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 2. ÄNDERUNG**
- BAUGRENZE**
DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 BAYBO IN DER JEWELNS GÜLTIGEN FASSUNG SIND EINZUHALTEN.
- PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN NICHT EINGEZÄUNT ZUR ERSCHLISSUNG DER BAUPARZELLEN**
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**
- SCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE**
WA --> ART DER BAULICHEN NUTZUNG
III --> ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0,3 --> GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ MAX.
0,6 --> GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ MAX.
o --> OFFENE BAUWEISE
SD, PD, FD --> DACHFORMEN
Hmax --> MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHEN
- Baumfallbereich mit besonderen statischen Vorkehrungen**
- EINZELGEHÖLZ ZU ERHALTEN**
- EINZELGEHÖLZ GEPLANT**
- GEHÖLZGRUPPE (BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNG), GEPLANT**

HINWEISE

- 27 **FLURNUMMERN**
- 20 **PARZELLENNUMMERN**
- GEHÖLZBESTAND**
- BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN**
- HÖHENLINIEN MIT MASSANGABEN**
- BESTEHENDE GEBÄUDE**
- BEBAUUNGSVORSCHLAG MIT FIRSTRICHTUNG**
- GARAGE MIT ZUFUHR**
- 20-KV FREILEITUNG MIT SCHUTZZONE**
- ABFALLWIRTSCHAFT:**
DIE EINZELNEN PARZELLEN KÖNNEN WEGEN FEHLENDER WENDEMÖGLICHKEIT NICHT DIREKT VON DEN MÜLLFAHRZEUGEN ANGEFAHREN WERDEN. DIE ABFALLTONNEN MÜSSEN AN GEEIGNETER STELLE ZUR LEERUNG BEREIT GESTELLT WERDEN.