

# B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



## NEUREICHENAU - HOCHFELD

---

GEMEINDE

NEUREICHENAU

LANDKREIS

FREYUNG / GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

INHALT:	Seite
A Stand der Planung .....	2
B Verfahrensvermerke .....	3 - 4
C Satzung .....	5
D Begründung .....	6 - 24
E Anlagen .....	25 - 30

ARCHITEKTEN

STADTPLANER

INGENIEURE

---

MARKTPLATZ 18  
94065 WALDKIRCHEN  
TELEFON 08581 9603-0  
TELEFAX 08581 3671  
MAIL info@ssp-architektur.de  
www.ssp-architektur.de

---

SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR. 41616

## A STAND DER PLANUNG

VORENTWURF

WALDKIRCHEN , DEN 01.06.2023

## B VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „ Neureichenau – Hochfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2023 hat in der Zeit vom 22.05.2023 bis 26.06.2023 stattgefunden.
3. Zu den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 03.08.2023 bis 11.09.2023 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2023 bis 11.09.2023 öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Neureichenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.10.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.06.2023 als Satzung beschlossen.

....., den **04. DEZ. 2023**  
Gemeinde Neureichenau



.....  
Bürgermeisterin Urmann

6. Ausgefertigt

....., den. **05. DEZ. 2023**  
Gemeinde Neureichenau



(Siegel)

  
.....  
Kristina Urmann, 1. Bürgermeisterin

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ~~06.12.23~~ **05.12.23** gemäß § 10 Abs. 3 HS2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Neureichenau 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den. **06. DEZ. 2023**  
Gemeinde Neureichenau



(Siegel)

  
.....  
Kristina Urmann, 1. Bürgermeisterin

## C SATZUNG

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) hat die Gemeinde Neureichenau folgende Aufstellung beschlossen:

### Bebauungsplan „Neureichenau-Hochfeld“

#### § 1 Geltungsbereich

Die Flurnummern 66, 67, 68 und 112 (T) der Gemarkung Neureichenau bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 vom 22.05.2023. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
- (3) Gebäude nach § 4 BauNVO (3) Punkt 5 sind nicht zulässig.

#### § 3 Textliche Festsetzungen

vgl. Abschnitt D \_ Seite 11 - 16

#### § 4 Inkrafttreten

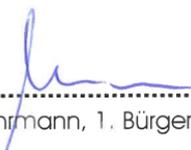
Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neureichenau, den **05. DEZ. 2023** .....

Gemeinde Neureichenau



(Siegel)

  
.....  
Kristina Uhrmann, 1. Bürgermeisterin

## D BEGRÜNDUNG

I	Zeichenerklärung für die bauliche Festsetzung .....	Seite	7 - 10
II	Textliche Festsetzungen .....	Seite	11 - 16
III	Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise .....	Seite	17
IV	Hinweise zum Bebauungsplan .....	Seite	18
V	Erläuterung		
	1. Planrechtliche Voraussetzung .....	Seite	19
	2. Lage und Größe des Baugrundstückes .....	Seite	19
	3. Verkehr .....	Seite	20
	4. Ver- und Entsorgung .....	Seite	20
	5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	Seite	21 - 23
	6. Zweck und Ziel des Bebauungsplanes .....	Seite	24

## I ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet, lt. § 4 BauNVO,  
Gebäude nach § 4 BauNVO (3) Punkt 5 sind nicht zulässig

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1. Grundflächenzahl

0.3 Max. zulässige Grundflächenzahl  
lt. Definition § 19 BauNVO

Diese zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um max. 50 % überschritten werden.

Dabei werden Terrassen, Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige Zuwegungen auf die zulässige Grundfläche dann nicht angerechnet, wenn sie in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden und dem ortsüblichen Rahmen entsprechen.

#### 2.2. Geschossflächenzahl

0.8 **Parzelle 1 und 2**  
Max. zulässige Geschossflächenzahl 0.8  
lt. Definition § 20 BauNVO

0.6 **Parzelle 3**  
Max. zulässige Geschossflächenzahl 0.6  
lt. Definition § 20 BauNVO

#### 2.3. Höhe der baulichen Anlagen

WH 9,5 Max. zulässige Wandhöhe.  
Angabe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut des jeweiligen Baukörpers : 9,50 m

## 2.4. Wohneinheit

WE 8 **Parzelle 1 und 2**  
Max. zulässige Wohneinheit pro Wohngebäude : 8

WE 3 **Parzelle 3**  
Max. zulässige Wohneinheit pro Wohngebäude : 3

## 2.5. Dachform – Dachneigung

SD 15-35°  
Zulässige Dachform:  
>Satteldach 15-35°  
>Nebengebäude untergeordnete Gebäudeteile  
sind in der Dachform frei

### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

3.1. 0 offene Bauweise

3.2.  Baugrenze

3.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### 4. Verkehrsflächen

4.1.  Straßenverkehrsflächen, Gehwege  
einschl. Mehrzweckflächen

4.2.  Straßenbegrenzungslinie,  
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

## 5. Grünflächen

- 5.1.  Grünfläche mit Pflanz- und Pflegegebot auf privatem Grundstück (gemäß Textliche Festsetzung Ziffer 2.2.)
- 5.2.  Straßenbegleitgrün mit Pflanz- und Pflegegebot auf öffentlichem Grundstück (gemäß Textliche Festsetzung Ziffer 2.3.)
- 5.3.  Pflanzgebot von Bäumen (gemäß Textliche Festsetzung Ziffern 2.2.) nach Pflanzliste (gemäß Textliche Festsetzung Ziffer 2.5) Standort frei wählbar

## 6. Sonstige planliche Festsetzungen

- 6.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 6.2.  Umgrenzung von Flächen für Kfz-Stellplatz

## II TEXTLICHE FESTSETZUNG

### 1. Gestaltung der baulichen Anlagen

(Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 4 BauBG und Art. 81 BauBO)

#### 1.1. Hauptgebäude

Überschreitungen von Baugrenzen durch Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen, Erker und Balkone sind zulässig, wenn sie im Verhältnis zu der ihnen zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten und von den Grundstücksgrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

#### 1.2. Garagen und Nebengebäude

Zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muss ein Abstand von mindestens 5,0 m als Stauraum freigehalten werden.

Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO wird nicht eingeschränkt.

Garagen und Nebengebäude nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1 dürfen die Baugrenze überschreiten.

#### 1.3. Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe 9,5 m an der Traufe ist angegeben von natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut, lt. Definition Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO.

#### 1.4. Dachdeckung

Es werden Dächer zugelassen mit Dachdeckung in Metall bzw. Dachstein naturrot und grau.

#### 1.5. Dachform / Dachneigung

Satteldach zulässig, Dachneigung 15-35°  
Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind in der Dachform frei.

#### 1.6. Außenwände

- Außenwände und Fassaden sind zu proportionieren und zu gliedern.
- Material- und Farbwahl sollen harmonisch abgestimmt sein.
- Grelle Farben sind zu vermeiden.
- Empfohlen sind Putz-, Stein-, Holz- bzw. Metallverkleidung.
- Das Material des Daches ist in die Abstimmung mit einzubeziehen.

#### 1.7. Stellplätze

Für jede WE ist 1 Stellplatz auf dem Baugrundstück zu errichten, die auch außerhalb der Baufenster und der für die Garagen festgesetzten Flächen zulässig sind.  
Die Flächen vor den Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.

#### 1.8. Abstandsflächen

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächen.  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

## 2. Grünordnerische Festsetzungen

### 2.1. Rechtsgrundlagen und Herstellung der Bezüge

Der Grünordnungsplan ist integriert in den Bebauungsplan und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage der § 1a, § 9, Abs. 1, § 9 Abs. 1a und § 200a BauGB.

### 2.2. Grünflächen mit Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

Die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlichen Flächen (vgl. zulässige Grundfläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Die Bepflanzung der Grünflächen muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen (einschl. Obstbäumen) erfolgen. Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist je ein Baum I. oder II. Ordnung (wahlweise Obstbaum) zu pflanzen.

Die bevorzugt zu verwendenden Baum- und Straucharten sind unter Punkt 2.6. Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Der Anteil von Nadelgehölzen darf nicht mehr als 10 % der Gesamtbepflanzung betragen.

Im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ist eine Zone von mind. 1,0 m als Stauraum für die Schneeräumung mit Gras anzusäen und von sonstiger Bepflanzung freizuhalten.

Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) in einer Gesamtgröße von mehr als 20 m<sup>2</sup> (Summe aller Schotterflächen) ist unzulässig.

### 2.3. Straßenbegleitgrün

Entlang der Straße ist auf öffentlichem Grundstück das Straßenbegleitgrün als Magerrasen anzulegen

Die Fläche darf für Zufahrten durchbrochen werden.

Die Fläche ist 2-schürig, frühestens 1. Juli zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen, Düngung und Pflanzenschutzmittel sind nicht gestattet.

#### *Hinweise:*

*Die Vorschriften der Art 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m, zu landwirtschaftlichen Flächen mindestens 4 m einzuhalten.*

*Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Versorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.*

#### 2.4. Festsetzungen zur Bodenversiegelung

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

KFZ-Stellplätze, Terrassen und Wege um die Gebäude sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder aus wassergebundener Decke. Nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sind, soweit bodentechnisch möglich, breitflächig, wenn dies nicht möglich ist, linienhaft in Mulden auf den betroffenen Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Für das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird zur Verzögerung des Abflusses eine Regenwasserpufferanlage vorgeschlagen.

#### 2.5. Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen wie Thujen oder Scheinzypressen, bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig. Für Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sowie auf Ausgleichsflächen sind folgende standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

##### Bäume I. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt,  
Stammumfang in 1m Höhe: 14-16cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Linde
Fagus sylvatica	Rotbuche

##### Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 1x verpflanzt  
Stammumfang in 1m Höhe: 14-16cm

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Geschlossene Gehölzpflanzung:

10% Heister Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 150 – 200cm,  
wahlweise Solitärs, Mindesthöhe 100 cm

90% Sträucher, Mindestqualität verpflanzt, Höhe 60 – 100cm

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose oder ähnlich
Sambucus nigra	Holunder

Obstbäume für private Flächen:

Äpfel: Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Goldrenett Malerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Herrnhut, Zabergäu

Birnen: Augustbirne, Bunte Juli, Conference, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Elsa, Petersbirne, Prinzessin Marianne

Zwetschgen: Schönberger Zwetschge, The Czar, Wangenheims, Frühzwetschge

Auf autochthones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten. Die Pflanzungen sind freiwachsend zu gestalten, kein Rückschnitt, kein Formschnitt.

## 2.6. Einfriedungen

Zwischen Einfriedung und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum für Schnee von mindestens 1,0 m freizuhalten. Private Einfriedungen dürfen nicht auf öffentlichen Grundstücken liegen und sind auf dem eigenen Grundstück zu errichten (gemäß Textliche Festsetzung Ziff. 2.5.).

Einfriedungen sind nur als

- Zäune ohne Sockel mit einer max. Höhe von 1,20 m. Die Bodenfreiheit der Einzäunung ist mit mindestens 10 cm anzusetzen.
- Hecken aus heimischen Laubgehölzen (gemäß Textliche Festsetzung Ziff. 2.6.).

## 2.7. Geländemodellierung / Aufschüttungen

Veränderung der natürlichen Geländeoberflächen durch Abgraben oder Aufschüttungen über Höhe = 2,00 m nicht zulässig.

Das ursprüngliche natürliche Urgelände (vor Erstellung des Parkplatzes) ist in der Planzeichnung (Anlage 5) durch Höhenlinien (vgl. Pkt. 1.4 Zeichenerklärung für planliche Hinweise) dargestellt.

## 2.8. Erneuerbare Energien

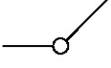
Die Erzeugung von erneuerbaren Energien ist anzustreben.

## 2.9. Zeitliche Vorgaben

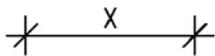
Die vorgenannten Grünordnerischen Maßnahmen einschließlich aller Vermeidungsmaßnahmen sollen möglichst zeitgleich mit den Eingriffen vorgenommen werden, sind jedoch spätestens in der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Vorhabenträger sind der Eingriffsverursacher auf Privatflächen, bzw. die Gemeinde Neureichenau auf öffentlichen Flächen.

### III ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

#### 1. Bestehende Anlagen (Nachrichtliche Übernahme)

- 1.1.  Vorhandene Flurstücksgrenze
- 1.2.  Vorhandene Flurstücksnummern
- 1.3.  Vorhandene Bebauung
- 1.4.  Höhenlinien natürliche Geländeoberfläche (Angabe in m üNN)

#### 2. Geplante Anlagen

- 2.1.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2.2.  Parzellennummerierung
- 2.3.  Maßangabe
- 2.4.  Mögliche Bebauung

## IV HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1. Planunterlagen

Nur der Originalplan des Büros ssp planung gmbh ist zur genauen Maßentnahme geeignet.

Als Planunterlagen dient der Ausschnitt aus der Flurkarte M = 1:1000 der Gemeinde Neureichenau.

Aussagen über Untergrund und Bodenbeschaffenheit konnten weder aus amtlichen Karten noch Texten ermittelt werden.

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

## V ERLÄUTERUNG

### 1 Planrechtliche Voraussetzungen

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 20.03.2023 folgenden Aufstellungsbeschluss gefasst:

Der Gemeinderat beschließt für die Fl.Nrn. 66-68, Gemarkung Neureichenau den Bauungsplan „Neureichenau-Hochfeld“ aufzustellen. Der Umfang und Geltungsbereich kann hierbei den als Anlage („...“) beigefügten Lageplan entnommen werden. Es wird von der Möglichkeit des § 13 a BauGB Gebrauch gemacht. Von der Möglichkeit der in § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehenen Unterrichtung wird abgesehen. Es werden die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

#### 1.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neureichenau genehmigt mit Bescheid Nr. 420-1202/2-98 der Regierung von Niederbayern vom 26.04.1976, ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

### 2 Lage und Größe des Baugrundstücks

Das Planungsgebiet liegt ca. 250 m westlich des Zentrums von Neureichenau auf einem unbebauten Grundstück in Mitten einer bestehenden allgemeinen Wohngebietes. Ein Teil des Planungsgebietes ist ein bereits befestigter Parkplatz. Es erstreckt sich auf die Flurnummer(n) 66, 67, 68 und 112 (T) der Gemarkung Neureichenau.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch bestehende Wohnbebauung

Im Westen: Durch bestehende Wohnbebauung

Im Osten: Durch bestehende Wohnbebauung

Im Süden: Durch bestehende Wohnbebauung

Das Planungsgebiet ist ca. 0.3 ha groß und ist nach Süden geneigt.

### **3 Verkehr**

#### **3.1 Verkehrsmäßige Erschließung**

Das WA wird über die Ortsstraße Hochfeld erschlossen.

### **4 Ver- und Entsorgung**

#### **4.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser erfolgt über die Wasserversorgung der Gemeinde Neureichenau.

#### **4.2 Abwasserbeseitigung**

Das Baugebiet wird an die mechanisch - biologische Kläranlage der Gemeinde Neureichenau angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem.

#### **4.3 Energieversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG.

#### **4.4 Müllbeseitigung**

Die örtliche Müllbeseitigung ist durch ein Privatunternehmen gesichert. Die zentrale Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband "Abfallwirtschaft Donau-Wald".

## **5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **5.1 Rechtsgrundlagen**

Die §§ 13 - 15 BNatSchG sehen für die Bauleitplanung und damit auch für Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

### **5.2 Verfahren – Vereinfachte Vorgehensweise**

Bei der Beurteilung der Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ (Fassung 2021) herangezogen.

Die Ausgleichsflächen werden durch die Gestaltung der privaten Grünflächen und der Gestaltung der Baugrundstücke entsprechend des Grünordnungsplanes erreicht. Somit ist ein Ausgleich durch externe Flächen nicht erforderlich. Der Schutz von Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild ist durch die vorgenannten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt.

### **5.3 Methodik, Hinweise und Schwierigkeiten**

Besonders technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Flächennutzungsplan, Arten und Biotopschutzprogramm sowie die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden das Bodeninformationssystem des Bayerischen Geologischen Landesamtes und der Kartendienst zum Hochwasserschutz des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft herangezogen.

5.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung – Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur u. Landschaft

Abb. 5: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise		
<b>0. Planungsvoraussetzungen</b>	<b>JA</b>	<b>NEIN</b>
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan		
Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt, (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>1. Vorhabenstyp</b>	<b>JA</b>	<b>NEIN</b>
1.1 Größe des Geltungsbereichs		
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2 Art der baulichen Nutzung		
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Art des Vorhabens: Allgemeines Wohngebiet (WA)		
1.3 Maß der baulichen Nutzung		
Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	<b>JA</b>	<b>NEIN</b>
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie > Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), > Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete > Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Art der Maßnahmen: Grünordnung		
<b>3. Schutzgut Boden und Fläche</b>	<b>JA</b>	<b>NEIN</b>
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Art der Maßnahmen: Festsetzung durchlässiger Beläge		

	JA	NEIN
<b>4. Schutzgut Wasser</b>	JA	NEIN
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. <u>Erläuterung:</u> Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. <u>Erläuterung:</u> Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. <u>Art der Maßnahmen:</u> wasserdurchlässige Beläge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>5. Schutzgut Luft / Klima</b>	JA	NEIN
Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. <u>Erläuterung:</u> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6. Schutz Landschaftsbild</b>	JA	NEIN
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. <u>Erläuterung:</u> Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). <u>Art der Maßnahmen:</u> Ergänzung Planungsgebiet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

↓ ↓  
Sind alle  
Fragen mit „JA“  
beantwortet,  
besteht kein  
weiterer Aus-  
gleichsbedarf!

## 6 Zweck und Ziel des Bebauungsplanes

- 6.1 Die Gemeinde Neureichenau ist ein wichtiger Fremdenverkehrsort im Bayerischen Wald. Durch die politische Öffnung nach Osten hat Gemeinde zusätzlich eine wichtige wirtschaftliche Funktion erhalten.

Ziele der Planung sind die Schaffung von attraktiven Baugrundstücken zur Deckung des vorhandenen Wohnraumbedarfs. Hierdurch sollen auch junge Familien angesprochen werden. Durch die Ausweisung weiterer Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) werden auch die infrastrukturellen, öffentlichen und wirtschaftlichen Einrichtungen in Neureichenau gestärkt.

- 6.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete bauliche Entwicklung, sowie eine sinnvolle Erschließung der Grundstücke ergeben. Das kleine Baugebiet verbindet die neu ausgewiesenen Wohnflächen mit der bestehende Wohnstruktur.

Durch den Bebauungsplan soll ein räumliches Konzept geschaffen werden, in dem bestehende Flächen nachverdichtet werden.

Für die Bewohner, Kinder des Baugebietes, sowohl auch die Spaziergänger soll ein möglichst gefahrenfreier und attraktiver Aufenthaltsbereich im öffentlichen Raum geschaffen werden.

## E ANLAGEN

01	Übersichtsplan M = 1 : 2 500 mit Hinweis auf Plangebiet.....	Seite	26
02	Lageplan M = 1 : 1 000 mit Hinweis auf Plangebiet.....	Seite	27
03	Luffoto mit Biotopkartierung M = 1 : 1 000 .....	Seite	28
04	Auszug aus Flächennutzungsplan M = 1 : 5 000 .....	Seite	29
05	Planzeichnung M = 1 : 1 000 .....	Seite	30

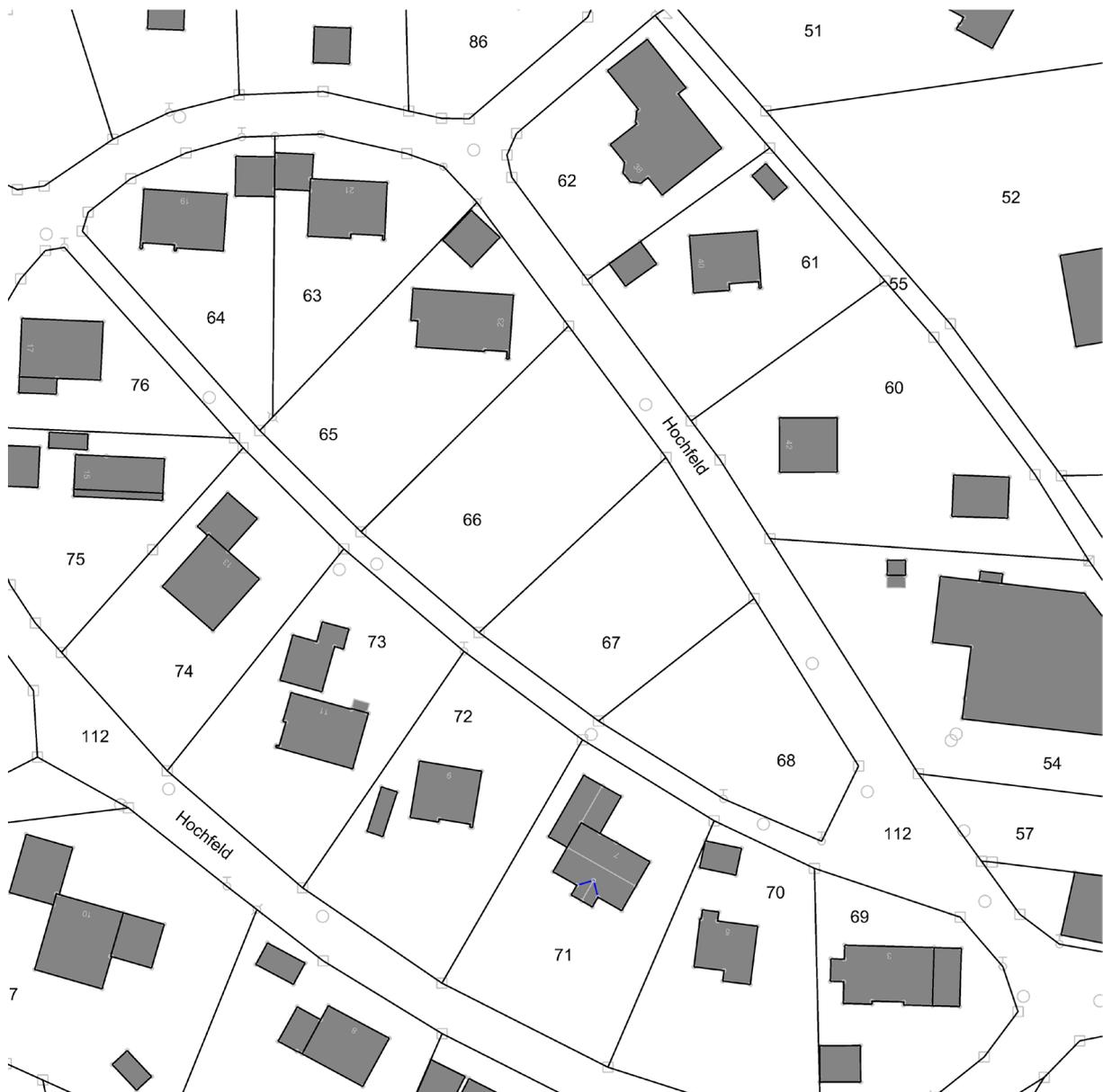
ANLAGE 1

Übersichtsplan M 1 : 2 500  
mit Hinweis auf Plangebiet



## ANLAGE 2

### Lageplan M 1 : 1 000



ANLAGE 3

Auszug Luffoto mit Biotopkartierung M 1 : 1 000



ANLAGE 4

Auszug aus Flächennutzungsplan M 1 : 5 000



# B E B A U U N G S P L A N

## MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



### NEUREICHENAU - HOCHFELD

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

NEUREICHENAU  
FREYUNG / GRAFENAU  
NIEDERBAYERN

ANLAGE 5  
PLANZEICHNUNG MIT SATZUNGSBEREICH UND GRÜNORDNUNG M 1 : 1 000

STAND DER PLANUNG

VORENTWURF

WALDKIRCHEN, DEN

01.06.2023

ARCHITEKTEN

STADTPLANER

INGENIEURE

MARKTPLATZ 18  
94065 WALDKIRCHEN  
TELEFON 08581 9603-0  
TELEFAX 08581 3671  
info@ssp-architektur.de  
www.ssp-architektur.de

SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR. 41616



PLANZEICHNUNG M 1:1 000

SYSTEMSCHNITT M 1:1 000

