

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), des Artikels 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (BayRS2132-1-B) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), sowie des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Neureichenau folgende Ergänzungssatzung.

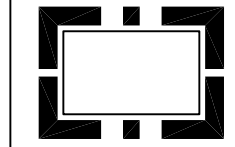
§ 1  
Die im Lageplan gekennzeichnete Fläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil am Klausenweg einbezogen (§ 34 BauGB).

§ 2  
(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

(2) Festsetzungen durch Planzeichen

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung

(3) Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher, qualifizierter Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.



- § 3 Inkrafttreten
- a. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.09.2018 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- b. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 10.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2018 bis 26.11.2018 beteiligt.
- c. Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 10.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2018 bis 26.11.2018 öffentlich ausgelegt.
- d. Die Gemeinde Neureichenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.01.2019 die Ergänzungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.09.2018 als Satzung beschlossen.

Neureichenau, 3.0. Jan. 2019  
  
 W. Bermann  
 Erster Bürgermeister



e. Ausgefertigt  
 Neureichenau, 3.1. Jan. 2019  
  
 W. Bermann  
 Erster Bürgermeister



f. Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung wurde am 06. Feb. 2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Neureichenau, 07. Feb. 2019  
  
 W. Bermann  
 Erster Bürgermeister



**GEMEINDE NEUREICHENAU  
 LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU**

**ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN BEREICH  
 NEUREICHENAU - KLAUSENWEG**

- vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -

Masstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 10.09.2018

Entwurfsverfasser:

HUBER PLANUNGS-GMBH  
 Hubertusstrasse 7, 83022 Rosenheim  
 Tel. 08031 381091, Fax 37695  
 HUBER.PLANUNGS-GMBH@t-online.de



GEMEINDE NEUREICHENAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN BEREICH  
NEUREICHENAU - KLAUSENWEG

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 10.09.2018

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091, Fax 37695  
Huber.Planungs-GmbH@t-online.de

## **Grund der Aufstellung**

Für eine Erweiterungsfläche für eine Kindergarten-Erlebnisgruppe soll Baurecht geschaffen werden. Die Gebäude dürfen lt. Vorgaben des Grundeigentümers nur auf Punktfundamenten errichtet und sollen später wieder abgebaut werden (Pachtdauer 25 Jahre).

## **Bestand**

Das Gelände wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt (Wiese) und ist im Flächennutzungsplan als WA Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die unmittelbar angrenzende Bebauung des Ortes Neureichenau entspricht der Gebietsart MD Dorfgebiet.

Die Fläche grenzt an das Landschaftsschutzgebiet 00547.01 *Bayerischer Wald*.

Südöstlich des Ortsrandes befindet sich das Biotop 7248-0203-001 *Hangwald*.

## **Planung**

Geplant ist die Errichtung einer Kindergarten-Erlebnisgruppe am bestehenden Kindergarten. Innerhalb der in Paragraph 1 der Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, wobei die Festsetzungen durch Text und Planzeichen vorrangig zu beachten sind.

Der Ort Neureichenau ist eine größere, dörflich entwickelte Siedlung, in der eine maßvolle Entwicklung ortsplanerisch gut möglich ist. Die geplante Bebauung schließt direkt an die bestehende Bebauung an. Die geringfügige Ergänzung gegenüber der bereits bestehenden umfangreichen Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gut vereinbar.

## **Erschließung**

Die Straßenerschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße.

Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung erfolgen über die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Löschwasserversorgung ist über die bestehende Trinkwasserleitung gesichert.

## Denkmalschutz

Die im Südwesten befindliche Kirche befindet sich zwar in der Nähe der geplanten Bebauung, ist aber durch die bestehenden größeren Bebauungen von der geplanten Neubebauung getrennt, so dass hier keine Sichtbeziehung auf das Baudenkmal beeinträchtigt wird.

## Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

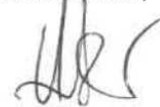
Der Ausgleich erfolgt entsprechend der Bayer. Kompensationsverordnung und wird mit dem Bauantrag geregelt. Die Eingriffsfläche beträgt ca. 0,19 ha.

Neureichenau, 31. Jan. 2019



W. Bermann  
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 10.09.2018



Huber Planungs-GmbH

