



Gmkg. Altreichenau  
**A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Die Gemeinde Neureichenau erlässt aufgrund des § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches folgende Satzung:

**B. Festsetzungen durch Planzeichen**

- Baugrenze  
Mindestabstand 8 m zur Grundstücksgrenze Reichenberger Straße
- Fläche für Ortsrandeingrünung  
Pflanzung heimischer Obstbaumhochstämme, Laubbäume und Sträucher
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

§ 1 Die Grundstücke Fl.Nr. 7/1, 10 und 365 Gmkg. Altreichenau werden in den im Zusammenhang bebauten Ort Altreichenau einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, Maßstab 1:1.000. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB sowie nach den Festsetzungen dieser Satzung.

**D. HINWEISE**

1. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

- 2. Flurgrenze
- 3. Flurnummer, zum Beispiel 365
- 4. Maßangabe, zum Beispiel 8,0

**E. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17. Nov. 2014 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 3.0. Dez. 2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 15.12.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 29.12.2014 bis 10.02.2015 beteiligt.
3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 15.12.2014 wurde mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.01.2015 bis einschl. 18.02.2015 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Neureichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.02.2015 die Ergänzungssatzung gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 23.02.2015 als Satzung beschlossen.

Neureichenau, 09. März 2015

Walter Bernmann  
 Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Neureichenau, 10. März 2015

Walter Bernmann  
 Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung wurde am 13. März 2015 gem. § 10 (3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Neureichenau, 16. März 2015

Walter Bernmann  
 Erster Bürgermeister



**GEMEINDE NEUREICHENAU  
 LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU**

**ERGÄNZUNGSSATZUNG  
 ALTREICHENAU -  
 REICHENBERGER STRASSE**

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Masstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 15.12.2014  
 redaktionell ergänzt: 23.02.2015

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH  
 Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim  
 Tel. 08031 / 381091, Fax 37695  
 huber.planungs-gmbh@t-online.de

**GEMEINDE NEUREICHENAU**

**LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU**

**ERGÄNZUNGSSATZUNG**

**ALTREICHENAU - REICHENBERGER STRASSE**

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten

Entwurf: 15.12.2014

Entwurfsverfasser

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091, Fax 37695

## **Lage im Raum**

Der Bereich der Ergänzungssatzung liegt im Südosten von Altreichenau an der Reichenberger Straße in einer Höhenlage von über 800 m üNN.

## **Bestand**

Die Planungsfläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist frei von Baum- und Strauchbewuchs. Sie grenzt im Süden und Westen an Wohnbebauung, im Osten und Norden grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

## **Erschließung**

Die Verkehrserschließung ist durch die Reichenberger Straße vorhanden.  
Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen sind ebenfalls vorhanden.  
Oberflächenwasser ist eigenverantwortlich zu versickern.

## **Schutzgebiete, geschützte Flächen**

Das gesamte Gebiet liegt im Nationalpark NP-00012 [BAY-04] Bayerischer Wald.  
Der Abstand zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes LSG-00547.01 [NDB-04] Bayerischer Wald beträgt mind. 100 m.

## **Denkmäler**

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.  
Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

## **Oberflächengewässer**

Es ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

## Planung

Geplant ist die Einbeziehung von Teilen der Grundstücke Fl.Nrn. 7/1, 10 und 365 Gmkg. Alteichenau in den im Zusammenhang bebauten Ort Alteichenau, um ca. sechs Bauparzellen zur Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern für ortsansässige Bürger schaffen zu können. Um sicherzustellen, dass ausreichend Abstand und Vorgartenzonen zur Reichenberger Straße eingehalten werden, wurde hier jeweils eine Baugrenze im Abstand von 8 m zur Grundstücksgrenze der Reichenberger Straße festgesetzt. Zur Einbindung in die Landschaft wurde ein 6 m breiter Grünstreifen um den räumlichen Geltungsbereich der Satzung im Norden, Osten und Süden festgesetzt. Er soll mit heimischen Laubbäumen, Laubsträuchern (Arten der potentiellen natürlichen Vegetation L3dT 'Hainsimsen-Tannen-Buchenwald') und Obstbaumhochstämmen bepflanzt werden.

Der Umgriff der Ergänzungssatzung wurde von der Gemeinde Neureichenau in Absprache mit dem Landratsamt festgelegt.

## Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Da es sich um eine Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB handelt, die nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, ist die Frage, ob und in welchem Umfang Ausgleich zu leisten ist, im Rahmen der Einzelbaugenehmigung nach der Kompensationsverordnung zu klären.

## Verfahren

Es werden die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 angewendet. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (Vereinfachtes Verfahren).

Neureichenau, 10. März 2015



Walter Bermann

Erster Bürgermeister

Rosenheim, 23.02.2015



Huber Planungs-GmbH