



ENERGIEGRUNDSTÜCK

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

AUSGLEICHSFLÄCHE

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

LAGEPLAN M 1:1000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHEN nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauNVO sowie §§ 1-11 BauNVO)
 - SO Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 + 2 BauNVO, TOURISMUS
- Mass der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie § 16 BauNVO)

2.1	0,4	Grundflächenzahl bei SO 1
2.2	0,8	Geschossflächenzahl bei SO 1
2.3	0,3	Grundflächenzahl bei SO 2 + SO 3
2.4	0,6	Geschossflächenzahl bei SO 2 + SO 3
2.5	IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 4 Vollgeschosse
2.6	III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 3 Vollgeschosse
2.7	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 2 Vollgeschosse
2.8	I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 1 Vollgeschoss
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 0 offene Bauweise
 - 3.2 ABW abweichende Bauweise
 - 3.3 Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 4.2 private Straßenverkehrsfläche/Wege
 - 4.3 Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von jeweils 110,0m und 3,0m Anfahrtsicht
- Hauptversorgung- und Abwasserleitung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - 5.1 Best. Trinkwasserleitung
 - 5.2 Best. Entlüfterschacht Wasser
 - 5.3 Best. Oberflurhydrant
 - 5.4 Best. Schmutzwasserkanal mit Schacht
 - 5.5 gepl. Schmutzwasserleitung
 - 5.6 best. Oberflächenwasserleitung
 - 5.7 neu gepl. Oberflächenwasserleitung
 - 5.8 neue Mulden-Rigole als Versickerungsanlage
 - 5.9 unterirdische Niederspannungsentleitung der BAYERNWERK NETZ GMBH
 - 5.10 unterirdische Mittelspannungsentleitung der BAYERNWERK NETZ GMBH
 - 5.11 Best. Trafobäude
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 6.1 private Grünflächen
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
 - 7.1 neu zu pflanzende Gehölze (siehe Pflanzschema 1 + 2)
 - 7.2 neu zu pflanzende Bäume und Gehölze
 - 7.3 zu erhaltende, bestehende Bäume
 - 7.4 zu erhaltende Hecken-/Baum-Randstrukturen bzw. best. Wald
 - 7.5 best. Sukzessionswald
 - 7.6 Ausgleichsfläche als artenreiche Wiese mit Reptilienbausteinen
 - 7.7 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 7.8 Landschaftsschutzgebiet
- Sonstige Festsetzungen** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 8.2 Gebiete unterschiedlicher Nutzung
 - 8.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (Stellflächen für Gäste und Mitarbeiter)
 - 8.4 Umgrenzung von Flächen für Wohnmobil-Stellplätze
 - 8.5 PD Dachform: Pultdach bei Bestandsgebäuden und Neubauten
 - 8.6 SD Dachform: Satteldach bei Bestandsgebäuden und Neubauten
 - 8.7 FD Dachform: Flachdach bei Bestandsgebäuden
 - 8.8 Anbauzone 7,50 m (zur Kreisstrasse FRG 8)
 - 8.9 Baumfallgrenze 25,0 m, gemessen vom Baumstamm aus
 - 8.10 Fläche für Langlaufloipe
 - 8.11 Regenrückhalteleisch; Inhalt = 920 m³
 - 8.12 Holz-Schallschutzwand
 - 8.13 Grenze Bauabschnitt I und II bei SO 3
 - 8.14 Bauabschnitt 1
 - 8.15 Bauabschnitt 2
 - 8.16 FUSSGÄNGER-ÜBERGANG (ZEBRASTREIFEN)
 - 8.17 MÜLLTONNEN-SAMMELPLATZ

PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- 1105 BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEINE
- FLURNUMMER
- BEST. GEBÄUDE
- 750 HÖHENSCHICHTLINIEN
- BEST. WALD UND BEST. PFLANZUNGEN
- KARTIERTES BIOTOP MIT NUMMER
- BUS-HALTESTELLE

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.08.2024 hat in der Zeit vom 21.11.2024 bis 10.01.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.08.2024 hat in der Zeit vom 21.11.2024 bis 10.01.2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2025 bis 08.10.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2025 bis 06.10.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegerät) im Rathaus, Baumart, während der üblichen Dienststunden bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Gemeinde Neureichenau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.03.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.03.2026 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Neureichenau, den 07. April 2026
Kristina Urmann, 1. Bürgermeisterin (Siegel)
- Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Freyung, den
(Unterzeichner-in) (Siegel Genehmigungsbehörde)
- Ausgefertigt

Gemeinde Neureichenau, den 10. April 2026
Kristina Urmann, 1. Bürgermeisterin (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13. April 2025 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Neureichenau, den 13. April 2025
Kristina Urmann, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
"SO TOURISMUS
GUT RIEDELSBACH"
SONDERGEBIET gem. § 11 Abs. 1+2 BauNVO
A1: BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE NEUREICHENAU
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

ENDAUSSFERTIGUNG

GEMEINDE NEUREICHENAU
Neureichenau, den 10. April 2026
Kristina Urmann, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

ENTWURFSVERFASSER
Hauzenberg, den 23.03.2026
Ludwig A. Bauer, (Siegel)

PLANERSTELLUNG	A 5	20.08.2024
1. ÄNDERUNG	A 5	22.07.2025
2. ÄNDERUNG	A 5	23.03.2026
ENDAUSSFERTIGUNG	A 5	23.03.2026

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
91051 HAUZENBERG