

GRÜNDUNG

Die Planfläche sowie die sonstigen Freiflächen (Art. 8 a BayBO) sind unter Verwendung bodenständiger Büsche und Sträucher grünerisch anzulegen und zu unterhalten.
Nachfolgend aufgeführte Pflanzungen sind eine Vegetationsperiode nach Durchführung der Baumaßnahmen unter Aufsicht eines Landschaftsgärtners herzustellen:

- Sicht- und Schallschutzpflanzung - Westseite (Zubringer-Einfahrt)**
 - Führunggehölze:** Kiefern - Pinus sylvestris
 - Bergahorn - Acer pseudo-platanus
 - Feldahorn - Acer campestre
 - Meibuche - Carpinus betulus
 - Stieleichen - Quercus pedunculata
 - Schneeball - Viburnum Lentana
 - Haselnuß - Corylus avellana
 - Holunder - Sambucus nigra
- Reitplatz - Reithalle**
 - Führunggehölze:** Zitterpappel - Populus tremula
 - Deckgehölze:** Schwarzerele - Alnus inona
 - Felsenbirne - Amelanchier canadensis
- Trafostation**
 - Führunggehölze:** Fichten - Picea excelsa
 - Deckgehölze:** Feldahorn - Acer campestre
- Sicht- und Schallschutzpflanzung - Südseite (Brücke)**
 - Führunggehölze:** Kiefer - Pinus sylvestris
 - Lärchen - Larix laricina
 - Bergahorn - Acer pseudo-platanus
 - Rotbuche - Quercus rubra
 - Akazien - Robinia pseudacacia
 - Meibuche - Carpinus betulus
 - Feldahorn - Acer campestre
 - Eberesche - Sorbus aucuparia
 - Traubeneiche - Quercus caroliniana
 - Zitterpappel - Populus tremula
 - Holunder - Sambucus nigra
 - Feuerahorn - Acer glabrum
 - Linden - Tilia cordata
 - Ulmen - Ulmus hollandica
 - Kornelkirsche - Cornus mas
 - Kornelkirsche - Cornus alba
 - Wildhagele - Corylus avellana
 - Sanddorn - Hippophae rhamnoides
 - Liguster - Ligustrum vulgare
 - Faulbaum - Rhamnus frangula
 - Schneeball - Viburnum lentana
 - Schneeball - Viburnum opulus
 - Kirschlorbeer - Prunus cerasifera
 - Stachelweissel - Prunus spinosa
 - Schlehorn - Prunus spinosa
 - Wildspindel - Rhamnus cathartica
- Vor den Zentralgebäude**
 - Serbische Fichten - Picea omorica
 - Kornelkirsche - Cornus mas
 - Forsythien - Forsythia intermedia
 - Spierstrauch - Spiraea arguta
 - Spierstrauch - Spiraea nipponica
 - Aralien - Aralia elata
 - Fleckenpflanze - Saxifraga cernifolia
 - Weigeln - Weigelia Eva Rathke
 - Bergkiefern - Pinus montana
 - Parkrosen - in Sorten
- 3 Bungalows (Südhang)**
 - Flieder - Syringa vulgaris
 - Flieder - Syringa chinensis
 - Spierstrauch - Spiraea vanhouttei
 - Kokultzien - Kokultzia ambigua
 - Felsenbirne - Amelanchier canadensis
 - Parkrosen - in Sorten
 - Felsenispel - Cotoneaster multiflora
- Bungalows (Osthang)**
 - Nochelnuß - Pseudotsuga menziesii
 - Douglas-Fichten - Pseudotsuga menziesii
 - Schwarzkiefern - Pinus nigra
 - Hartriegel - Cornus alba sibirica
 - Hartriegel - Cornus stolonifera
 - Hartriegel - Cornus mas
 - Duftschneeball - Viburnum burkwoodii
 - Duftschneeball - Viburnum fragrans
 - Erlen - Alnus glutinosa
 - Felsenbirne - Amelanchier canadensis
 - Felsenispel - Cotoneaster multiflora
- Tennisplatz - Reitplatz**
 - Führunggehölze:** Douglas-Fichten - Pseudotsuga menziesii
 - Zitterpappel - Populus tremula
 - Deckgehölze:** Bergkiefer - Pinus montana
 - Feuerahorn - Acer glabrum
 - Blumenhartriegel - Cornus florida
 - Blumenhartriegel - Cornus kousa
 - Blumenhartriegel - Cornus kousa chinensis
- Parkplatz und Bungalows**
 - Bungalows:** großfruchtige Haselnuß - in Sorten
 - Duftschneeball - Viburnum fragrans
 - Duftschneeball - Viburnum burkwoodii
 - Duftschneeball - Viburnum judaicum
 - Duftschneeball - Viburnum tomentosum
 - Spierstrauch - Spiraea nipponica
 - Fleckenpflanze - Potentilla Trichomanis
 - Felsenispel - Cotoneaster multiflora
- Parkplatz**
 - Führunggehölze:** Rotbuche - Quercus rubra
 - Akazien - Robinia pseudacacia
 - Unterpflanzung:** Kornelkirsche - Cornus mas
 - Pfeifenstrauch - Philadelphus coronarius
- Bodendecker**
 - rotblühende Schneebere - Symphoricarpos chenaultii
 - Hemlock
- Parkplatz - Nordwest**
 - Fichten - Picea excelsa
 - Silberahorn - Acer saccharinum
 - Feldahorn - Acer campestre
 - Meibuche - Carpinus betulus
 - Feuerahorn - Acer glabrum
- Bungalows**
 - Bepflanzung wie Pkt. 7 Bungalows (Osthang)
- Randbepflanzung**
 - Linden - Tilia cordata
 - Linden - Tilia intermedia
- Wohnbereiche - Überall**
 - Felsenispel - Cotoneaster multiflora



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung:**
 - SO** Sondergebiet nach § 10 BauVO
- Maß der baulichen Nutzung:**
 - Soweit sich aus sonstigen Festsetzungen nicht geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:
 - 2.1 Zulässig 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoss am Hang und Erdgeschoss und 1 Obergeschoss -- GRZ = 0,4; GFZ = 1,0
 - 2.2 Zulässig 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoss und 2 Obergeschosse -- GRZ = 0,4; GFZ = 1,0
 - 2.3 Zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss -- GRZ = 0,4; GFZ = 0,8
 - 2.4 Zulässig 1 Vollgeschoss und Dachgeschoss als Höchstgrenze - Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss -- GRZ = 0,4; GFZ = 0,8
 - 2.5 Zulässig nur Erdgeschoss -- GRZ = 0,4; GFZ = 0,8
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:**
 - 3.1 offene Bauweise
 - 3.2 Baugrenze
- Verkehrsmittel:**
 - 4.1 Straßenverkehrsflächen (Mit Angabe der Ausbaubreite)
 - 4.1.1 Erschließungswege
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 - 4.3 Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über der Straßenebene durch nichts behindert werden.
- Flächen für Versorgungsanlagen:**
 - 5.1 Umformierung der OBAG
- Führung ober- und unterirdischer Versorgungsleitungen:**
 - 6.1 Hochspannungsleitung der OBAG
 - 6.2 Hauptwasserleitung (Zweckverband Fernwasserversorgung Bayerischer Wald)
 - 6.3 Abwasserkanal (betriebsfahiger Kanal zur Sammelkläranlage Kalleneck)
- Grünflächen:**
 - 7.1 Vorhandene und zu erhaltende Bepflanzungen aus bodenständigen Laub- und Nadelbäumen.
 - 7.2 Ergänzende Bepflanzungen mit Blumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste unter "GRÜNDUNG".
 - 7.3 Schallschutzpflanzung wegen der zu erwartenden Lärmentwicklung durch den Autobahnzubringer-Verkehr.
 - 7.4 Freiflächen als landwirtschaftliche Wiesen (Mäh- oder Weidetrieb)
 - 7.6 Kinderspielfläche
- Sonstige Festsetzungen:**
 - 8.1 Flächen für betriebliche Stellplätze
 - 8.2 Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
 - 8.3 Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.
 - 8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

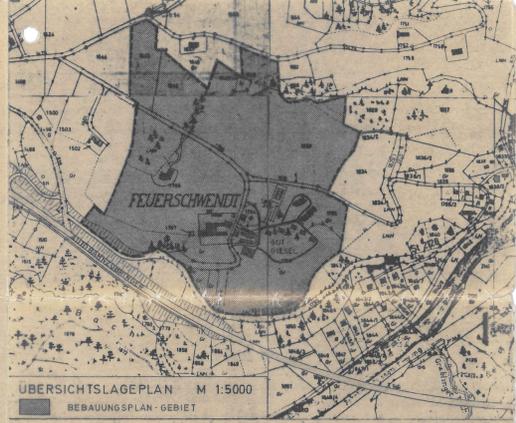
- Kennzeichen und nachrichtliche Übernahmen:**
 - 9.1 Betriebliches Verwaltungs- und Versorgungsgebäude
 - 9.2 Betriebliches Hallenbad
 - 9.3 Betrieblicher Kinderhort
 - 9.4 Betriebliches Freibad
- Kennzeichen der bayerischen Flurkarten:**
 - 10.1 Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen
 - 10.2 Wohngebäude und Ferienhäuser
 - 10.3 Wirtschaftsgebäude (Nebengebäude)
 - 10.4 Böschung
 - 10.5 Abgemerkter Weg
 - 10.6 Höhenlinien
 - 10.7 Flurstücknummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen nach § 9 BauVO
- Bauweise:**
 - 0.1 Freistehende Einzelhäuser = offen.
 - 0.2 Reihenbungalows mit max. 10 Einheiten.
 - Mindestgröße der Baugrundstücke:**
 - 0.21 Keine Parzellierung zugelassen.
 - Flächrichtigung:**
 - 0.31 Die einzuhaltende Flächrichtigung verläuft parallel zum Mittel-Altluß.
 - 0.32 Bei den geplanten 6 Luxus-Bungalows (ohne Küchen) im südlichen Bereich des Planungsgebietes auf Fl.Nr. 1766 sind die Fenster der Schlafräume auf der zur Straße (Staatsstraße 2118 und Autobahnzubringer PA 93) abgewandten Seite anzuordnen. Bei anderweitiger Anordnung wären bei den Schlafräumen Fenster mit integrierter und schalldämmender Lüftung zu realisieren.
 - Einfriedung:**
 - 0.42 Einfriedung der Wiesen bzw. Weidekoppeln mit Holzpfosten und ausgeprägten, unbesägten Erdbänken in der Übliehen, landschaftlich passenden Gestaltung.
 - Nebengebäude - Garagen:**
 - 0.51 Garagen als Reihengaragen mit Satteldach. Satteldach 18 - 22° Neigung, Dachdeckung mit Ziegel rotbraun, Dachvorsprung - Giebel und Traufe mind. 0,80 m, Sockelgeschoss massiv, weiß verputzt, Überbau - senkrechte Holzverkleidung.
 - 0.52 Landwirtschaftliche Gebäude mit Satteldach Dachneigung 18 - 22°, Dachdeckung mit Ziegel rotbraun, Dachvorsprung - Giebel und Traufe mind. 0,80 m, Sockelgeschoss massiv, weiß verputzt, Überbau - senkrechte Holzverkleidung.
 - Gestaltung der Ferienhausanlagen:**
 - 0.61 Dachform: Satteldächer oder Satteldach mit Abwalnung (Krüppelwaln) 18 - 22°
 - 0.62 Dachneigung: 18 - 22°
 - 0.63 Dachdeckung: Flachdachpfannen rotbraun angeblättert oder naturrot
 - 0.64 Dachüberstand: Traufe mind. 0,80 m, Giebel mind. 1,00 m
 - 0.65 Knietock: Zu 2.1 - 2.2 - 2.3 unzulässig
 - Zu 2.4 - 2.5 max. 2,00 m bis OK. Pfette zulässig, mit Verkleidung aus Holz
 - 0.66 Dachgäuben: zulässig bis 1,50 qm Fensterfläche
 - 0.67 Traufhöhen: zu 2.1 = max. 8,75 m; zu 2.2 = max. 8,75 m; zu 2.3 = max. 6,00 m; zu 2.4 = max. 5,00 m; zu 2.5 = max. 3,50 m
 - 0.68 Sockelhöhen: max. 0,30 m über fertigen Gelände.

WEITERE HINWEISE

- Planunterlagen:** Amtl. Lageplan des Vermessungsamtes Passau aus dem Jahre 1975. (Zur Maßnahme nicht geeignet). Ergänzung des Baubeschlusses und der ver- und entorgungstechnischen Einrichtungen, erfolgte am 15.09.79. Die Höhenkonturen wurden aus einer Flurkarte des Landesvermessungsamtes übertragen. Eine Brtl. Überplanung erforderlich.
- Untergrund:** Aussagen und Rückmeldungen auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.
- Nachrichtliche Übernahmen:** Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
- Urheberrecht:** Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.
- Hinweis nach § 155 Satz 1:** "Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung des Bebauungsplanes (§§ 11 und 12 des Bundesbaugesetzes) unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist dabei darzulegen."
- Hinweis nach § 44 a Abs. 3:** "Auf die Vorschriften des § 44 a Abs. 1 Sätze 1 und 2 über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 I bis 44 des Bundesbaugesetzes und des § 44 c Abs. 2 des Bundesbaugesetzes über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht Fristgemäßiger Geltendmachung wird hingewiesen."



1. AUSLEGUNG
Der Bebauungsplan-Entwurf vom 22.10.1986 wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BauVO vom 22.10.1986 bis 22.10.1986... in der Gemeinde v. Wald öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ordentlich durch ... bekannt gemacht.
Neukirchen v. Wald, den 22.10.1986
(1. Bürgermeister)

2. SATZUNG
Erstellt am 10.9.87 als Lösung des ...
Neukirchen v. Wald, den 10.9.1987
(1. Bürgermeister)

3. GENEHMIGUNG
Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan nach Maßgabe aus Bescheid vom 24.11.1987... Nr. II 1 a vom 24.11.1987... gem. § 11 BauVO (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 25.11.1969 GVB1 S.) genehmigt.
Passau, den 6. NOV 1987
Regierungsamt (Landratsamt Passau)

AUSLEGUNG NACH DER GENEHMIGUNG
Der genehmigte Hauptplan wurde mit Begründung vom 21.11.1987 bis ... in Neukirchen v. Wald gem. § 12 Satz 1 BauVO öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 24.11.87 ordentlich durch ... bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BauVO rechtsverbindlich.
Neukirchen v. Wald, den 24.11.1987
(1. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN FERIENSIEDLUNG FEUERSCHWENDT

GEMEINDE NEUKIRCHEN V.W. L.K.R. PASSAU

M. 1:1000

ARCHITEKT HANS WÜRMSEHER

HOCHSTR.20-3599RUHSTORF A.D. ROTT