

Gemeinde Neukirchen vorm Wald

Bebauungsplan „Neukirchen Süd“ mit integrierten Grünordnungsplan Änderung durch Deckblatt 6 -Endfassung-

Inhalt

- A. Begründung mit Übersichtsplan**
- B. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**

- C. Textliche Festsetzungen**
- D. Verfahrensvermerke**
- E. Anlage 1: Übersichtsplan M 1/10000**
- F. Anlage 2: Luftbild ohne Maßstab**
- G. Anlage 3: Lageplan 1:1000 mit planerischen Festsetzungen**

Entwurf vom	12.02.2024
Entwurf geändert	21.04.2024
Endfassung	21.04.2024

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro
Stefan Rischka
Niederndorf 6
94107 Untergriesbach
Tel.: 08593/4779054
Fax: 08593/94779053
rischka-pb@gmx.de



A. BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes "Neukirchen Süd" durch Deckblatt 6

1.0 planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 **Ziel u. Zweck Planung** Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat die Änderung des Bebauungsplanes „Neukirchen Süd " durch Deckblatt 6 in seiner Sitzung vom 22.02.2024 beschlossen.

Ziel und Zweck der Änderung ist die Baugrenze anzupassen, damit das geplante Wohnhaus gedreht werden kann und die Zufahrt zur Garage auf der südlichen Seite der Parzelle erstellt und die Länge der Zufahrt verkürzt werden kann. Die GRZ und GFZ sowie die Wandhöhen bleiben unverändert. Die Änderung führt dazu, dass weniger Fläche bei gleicher Bebauung versiegelt wird.

- 1.2 **Flächen-nutzungsplan** Für die Gemeinde Neukirchen vorm Wald besteht noch kein Flächennutzungsplan. Die Erstellung des Flächennutzungsplans ist in Arbeit. Die nun geplante Änderung steht der beabsichtigten Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

2.0 Beschreibung des Plangebietes

- 2.1 **Lage** Die Änderung durch Deckblatt 6 betrifft die Parzelle 26 bezüglich Dachform, Dachdeckung und Baugrenze

- 3.0 **Grünordnung** Die Belange der Grünordnung bleiben mit der Änderung durch das Deckblatt 6 unberührt.

4.0 Vereinfachte Änderung

Durch die Änderung werden die Grundzüge der bestehenden Bauleitplanung nicht berührt. Eine vereinfachte Änderung nach §13 Abs. 1 BauGB ist daher zulässig. Hinsichtlich der weiteren Nutzung des Grundstückes gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Neukirchen Süd" mit den Deckblättern 1, 2, 3, 4 und 5.

5.0 Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Neukirchen Süd“ in der Urfassung vom 16.12.1999



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Neukirchen Süd“ mit Änderung durch DB 6



B. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

KEINE ABHANDLUNG ERFORDERLICH, DA SICH WEDER GRZ NOCH GFZ ÄNDERN.

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzen die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Neukirchen Süd“, wobei die Nummerierung der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch im Deckblatt Nr. 6 beibehalten werden.








0.2 Gebäude

0.2.1 Wohngebäude

Dachform: Satteldach, Walmdach Dachdeckung: rot, antrazith

Planzeichen als Festsetzung (im Deckblatt Nr. 6 verwendet)

- Nummerierung der Planzeichen gem. des rechtskräftigen Bebauungsplan Neukirchen Süd -

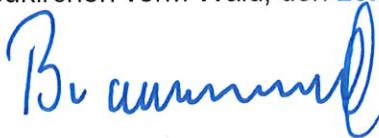
3.5		BAUGRENZE
9.3		PRIVATE GRÜNFLÄCHEN ALS HAUSGARTEN
15.3.1		STELLPLATZ
15.13	 	GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN "NEUKIRCHEN SÜD" GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN "NEUKIRCHEN SÜD Deckblatt Nr. 6"
16.1		GEBÄUDEDARSTELLUNG
16.8		PARZELLENUMMER

D. VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **22.02.2024** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **06.03.2024** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerbeteiligung) entfällt nach § 13 Abs.1 BauGB
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entfällt nach § 13 Abs. 1 BauGB
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom **12.02.2024** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bzw. die betroffene Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit ab **07.03.2024** bis **15.04.2024** beteiligt.
5. Der betroffenen Öffentlichkeit und der TÖB wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme ab **26.04.2024** bis **03.06.2024** gegeben.

Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
6. Öffentliche Auslegung: entfällt nach § 13 Abs.1 BauGB
7. Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **20.06.2024** die Änderung des Bebauungsplanes durch **Deckblatt 6** gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **21.04.2024** als Satzung beschlossen.

Neukirchen vorm Wald, den **20.06.2024**



Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister
der Gemeinde Neukirchen vorm Wald



8. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Bebauungsplanes durch **Deckblatt 6** mit Bescheid vom **24. JULI 2024** AZ **61.0.01 (30)** gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Passau, den ... **24. JULI 2024**



EMMER
Reg. Rat



9. Ausgefertigt
Neukirchen vorm Wald, den 05. AUG. 2024

Erwin Braumandl



Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister
der Gemeinde Neukirchen vorm Wald

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 05. AUG. 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung 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 wird hingewiesen.

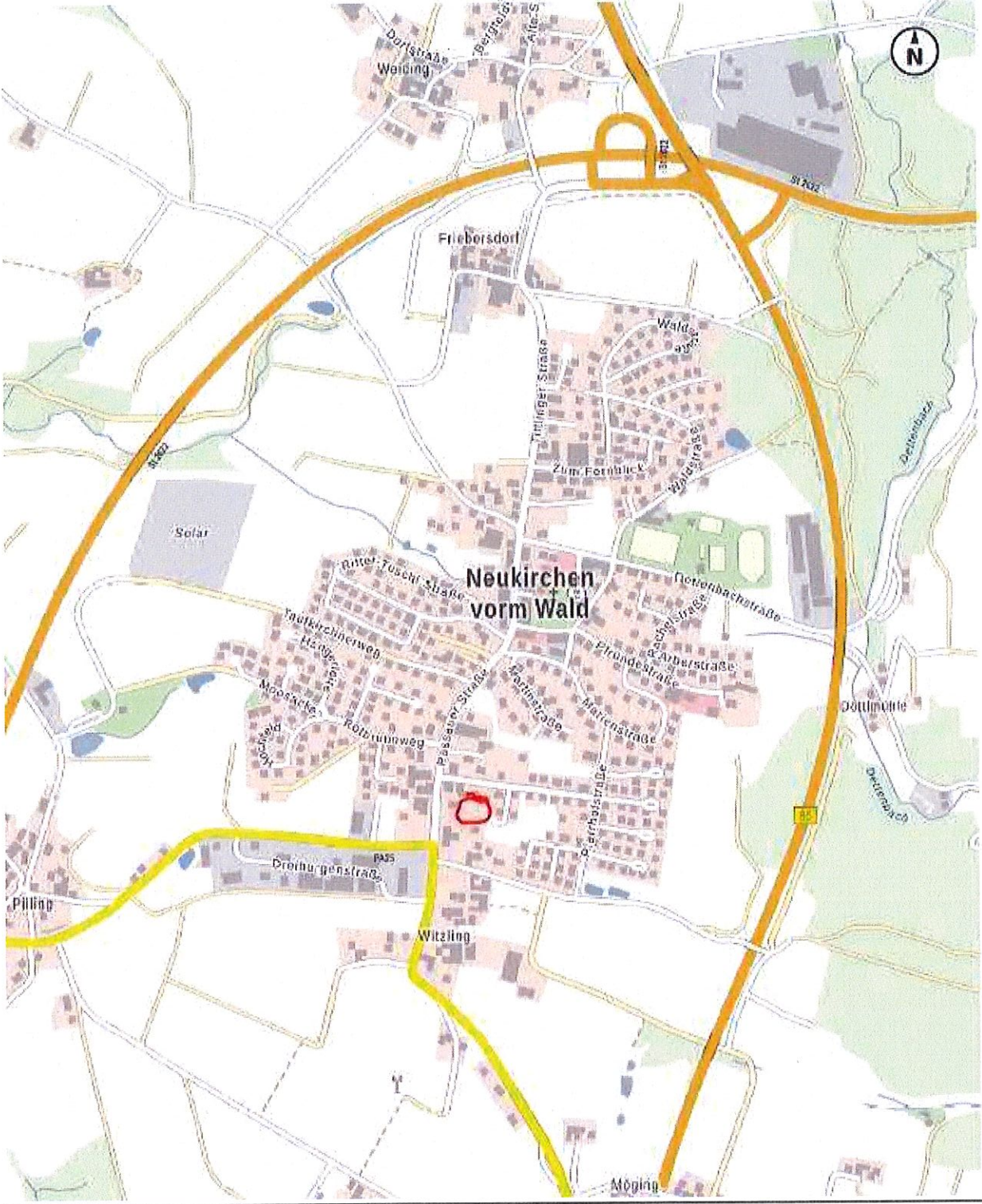
Neukirchen vorm Wald, den 05. AUG. 2024

Erwin Braumandl

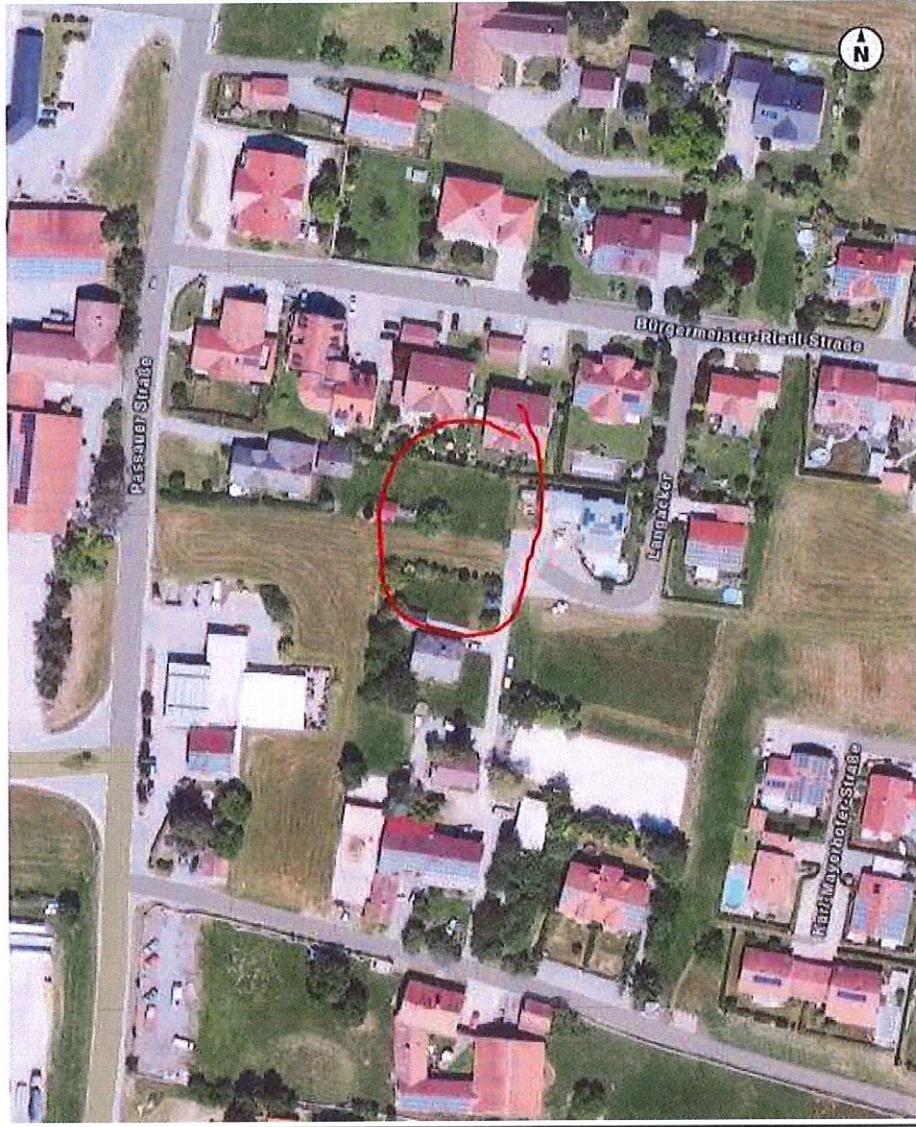


Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister
der Gemeinde Neukirchen vorm Wald

E. Anlage 1: Übersichtsplan 1:10000



F. Anlage 2: Luftbild ohne Maßstab



G. Anlage 3: Lageplan 1:1000 mit planerischen Festsetzungen



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -

Giselastraße 14
94032 Passau

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 19.10.2023

Flurstück: 3058/3
Gemarkung: Neukirchen vorm Wald

Gemeinde: Neukirchen vorm Wald
Landkreis: Passau
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: Herr Sageder



Gemeinde Neukirchen vorm Wald

i.A. *[Signature]*
Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle