

MARKT NEUKIRCHEN B. HL. BLUT
LANDKREIS CHAM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"AM POIND"
VORDERBUCHBERG

B.Nr. 17.6.1.
Bestandskraft: 18.12.2007.
Sg 50

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	11.04.2007
BEKANNTMACHUNG gem. § 2(1) BauGB	05.06.2007
BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3(1) BauGB	08.06. - 09.07.2007
BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE gem § 4(1) BauGB	08.06. - 20.07.2007
BILLIGUNGSBESCHLUSS	03.08.2007
AUSLEGUNG gem. §3(1) BauGB	20.08 - 21.09.2007
SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10BauGB	13.12.2007
Neukirchen b. Hl. Blut, den 1 8. Dez. 2007	

J. Berlinger
.....
1. Bürgermeister
Josef Berlinger
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs.6 BauGB-MaßnahmeG am **1.8. Dez. 2007** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan tritt damit gem. § 10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs.3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Neukirchen b. Hl. Blut, den **1 8. Dez. 2007**

J. Berlinger
.....
1. Bürgermeister
Josef Berlinger
1. Bürgermeister

- Aufgestellt: Grauhof, im April 2007
1. Änderung: Grauhof, den 10.05.2007
2. Änderung: Grauhof, den 02.08.2007
3. Änderung: Grauhof, den 12.12.2007

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "AM POINT" - VORDERBUCHBERG

Nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.08.1997 (BGBII Seite 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBII Seite 137) in Verbindung mit Art. 23ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und nach Art. 91 Bayerische Bauordnung hat der Marktrat Neukirchen b. Hl. Blut in seiner Sitzung am 13.12.2007 den Bebauungsplan "Am Point" als Satzung beschlossen.

§1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M1:5000 vom 03.08.2007 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§2

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan M1:5000 vom 03.08.2007
2. Lageplan M1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 12.12.2007
3. Textliche Festsetzungen vom 12.12.2007 (6 Seiten)

§3

INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs.3 BauGB in Kraft.

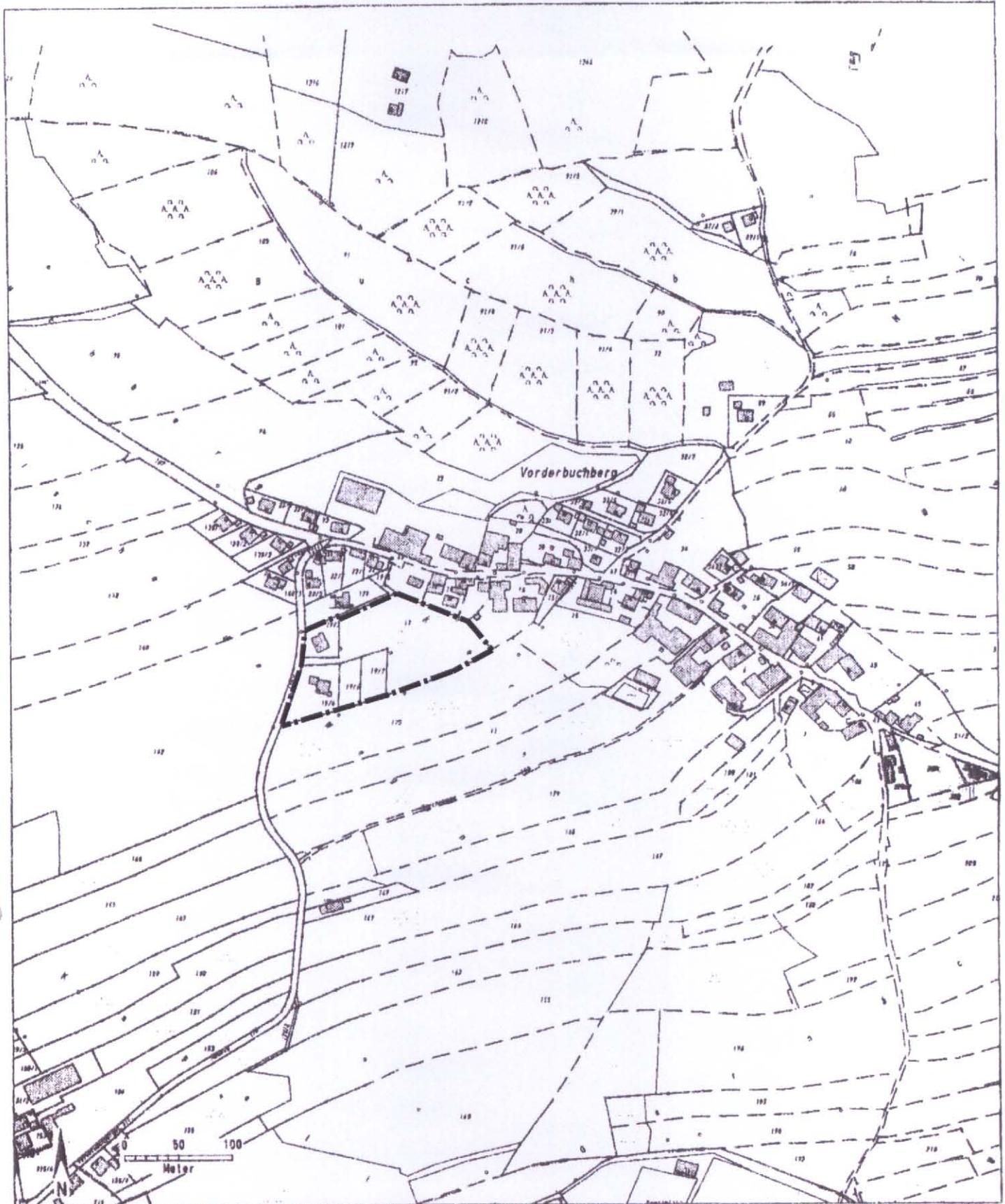
Neukirchen b. Hl. Blut, den **18. Dez. 2007**

Markt Neukirchen b. Hl. Blut

.....

.....

1. Bürgermeister
Josef Berlinger
1. Bürgermeister



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000

Gemarkung: Vorderbuchberg

Vermessungsamt Cham, 03.08.2007

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

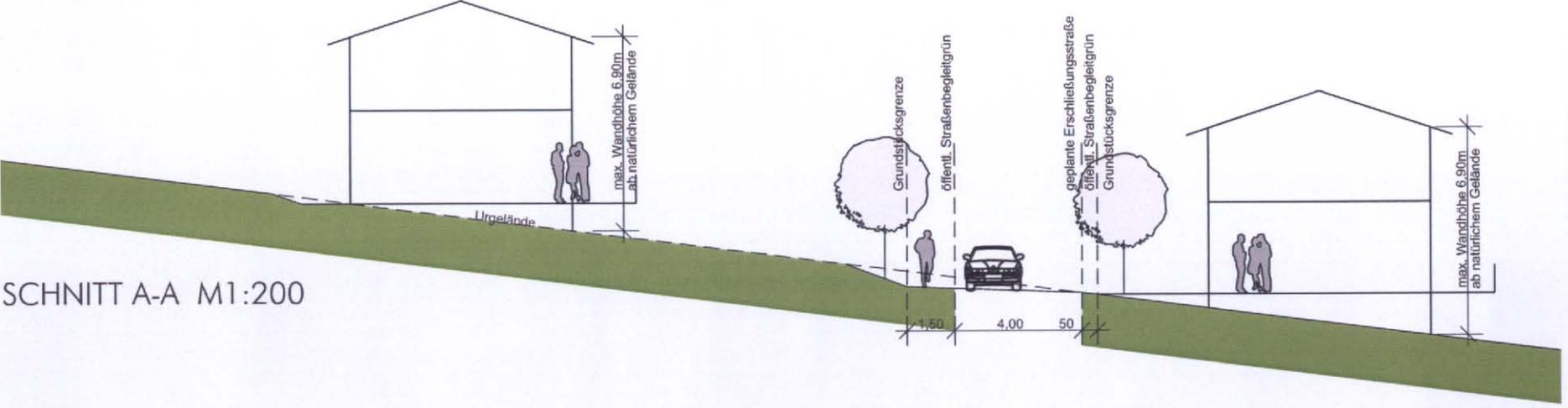
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

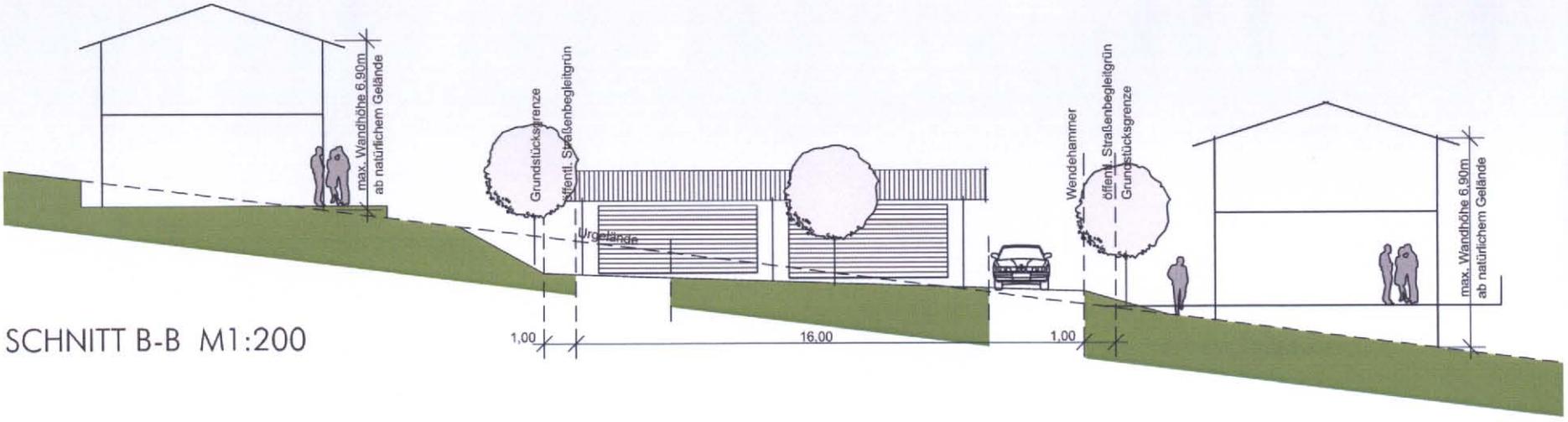


LAGEPLAN M1:1000

VERSION 03 | 12.12.2007



SCHNITT A-A M1:200



SCHNITT B-B M1:200

A FESTSETZUNG DURCH TEXT

1 BAUWEISE
offen

2 GEBÄUDE

Gebäudeform:	Längen-/Breitenverhältnis mind. 4:3
Dachform:	Satteldach (Walmdach ist nicht zulässig)
Dachneigung:	max. 26°
Dachdeckung:	Pfannen- oder Falzziegeldeckung in ziegelrot oder grau Alternativ Titanzink oder extensive Gründächer
Dachgauben:	sind nicht zulässig
Zwerggiebel:	Für Zwerggiebel ist die Maximalbreite auf 1/3 der Gebäuelänge festgelegt
Bauform	E+I Bei einer Neigung des natürlichen Geländes von mehr als 1,50m auf Haustiefe ist die Bauform U+E zu wählen (=Hanghaus).
Wandhöhe	max. 6,90m talseitig ab natürlichem Gelände Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, traufseitig gemessen.
Zahl der Wohnungen:	je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig
Fassade:	Holzverkleidung oder Putz
Farben:	Putze: weiß oder erdfarben, gebrochene Töne Holz: Lasuren, gedeckte Farben oder unbehandelt
Sockel:	sichtbar abgesetzte Sockel sind nicht zulässig, d.h. der Sockelanstrich muss der Fassadenfarbe entsprechen.

3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE, STELLPLÄTZE:

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Zusammengebaute Garagen sind aufeinander abzustimmen. Der zweite Satz hat Vorrang gegenüber dem ersten Satz. Die Wandhöhe der Garagen an der Traufseite wird auf max. 3,50m im Mittel über natürlichem Gelände festgesetzt. Bei Nutzungen im Sinne der § 4, Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVo, die über das reine Wohnen hinausgehen, sind evtl. erforderliche zusätzliche Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorzusehen. Stauräume dürfen nicht zugerechnet werden. Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,00 m ab der Grundstücksgrenze betragen und ist mit versickerungsfähigem Belag herzustellen. Für offene Unterstände (Carports etc.) ist ein Mindestabstand von 3m zur Straßenkante einzuhalten.

4 EINFRIEDUNGEN

- im Straßenbereich sind offene Vorgärten vorgesehen. Diese dürfen nur mit Gehölzen aus der Arten der Pflanzliste bepflanzt werden. Der Mindestabstand von der Straße für die Bepflanzung ist 1,00m.
- Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind nur mit Holz- oder Maschendrahtzäunen (Höhe max. 1,00m) ohne Sockel zulässig. Maschendrahtzäune sind grundsätzlich nur mit Hinterpflanzung zugelassen.

5 MAUERN UND AUFSCHÜTTUNGEN

Die Errichtung von Mauern und Geländeterrassierungen ist zu vermeiden. Es sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis 1,50m zugelassen. Erforderliche Stützmauern dürfen nur als Trockenmauern aus Natursteinen ausgebildet werden. Der natürliche Geländeverlauf soll weitgehend erhalten bleiben. Die Höhe erforderlicher Stützmauern wird auf max. 1,00m über natürlichem Gelände begrenzt.

6 OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG UND BELÄGE

Die Befestigung von Gehwegen, Garagenvorplätzen, Stellplätzen und Einfahrten ist mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. wassergebundener Wegdecke, breitfugigem Pflaster (Rasenfugenpflaster), Schotterrasen oder Kies vorzunehmen.

7 BODENSCHUTZ

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und sachgemäß zu lagern, um für spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen. Grundsätzlich ist die Oberfläche so wenig wie möglich zu versiegeln; wasserdurchlässige Deckschichten sind zu bevorzugen.

8 WERBEANLAGEN

Die Errichtung, Aufstellung und Anbringung von kleinen Werbeanlagen bis 0,5qm ist zulässig.

9 ABSTANDSFLÄCHEN

Es sind die Abstandsflächen der BayBO Art. 6 einzuhalten.
Abweichungen von den Abstandsflächen nach BayBO Art. 7 Abs. 1 sind für Nebengebäude und Garagen zugelassen, die mittlere Wandhöhe wird dabei auf max. 3,50m über natürlichem Gelände festgesetzt.

B FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Dorfgebiet gem. §5 der BauNVO (1990)

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II

zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze,
Bei einer Neigung des natürlichen Geländes von mehr als 1,50m auf
Haustiefe ist die Bauform U+E zu wählen (=Hanghaus).
GRZ = max. 0,3; GFZ = max. 0,6

3 BAUWEISE



Offene Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.
Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden
an der Grundstücksgrenze nach Art. 7, Abs. 4 BayBO zulässig, auch
wenn diese Gebäude mit dem Hauptgebäude verbunden sind.



Baugrenze



Baulinie

4 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN



Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Maßangabe



Straßenbegrenzungslinie,,
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5 GRÜNORDNUNG



Öffentlicher Grünstreifen / Mischfläche mit Maßangabe



Pflanzgebot für Bäume auf privatem Grund



Baumbestand zu erhalten

6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanes



Es sind nur Einzelhäuser zulässig



Festgesetzter Garagenstandort, Zufahrt in Pfeilrichtung

C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

GRÜNORDNUNG FÜR PRIVATGÄRTEN

Pro 200m² Grundstücksfläche ist je ein Baum aus der Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzqualität: Solitär, Stammbusch oder Hochstamm.

Gehölzpflanzungen müssen zu mind. 75 % aus Arten der Pflanzliste bestehen. Die Bepflanzung ist im Eingabeplan darzustellen und bis zur Bezugsfertigkeit des Wohnhauses durchzuführen.

Die bereits bebauten Parzellen 19/3 und 19/4 sind entsprechend den Anforderungen nachzubegrünen.

Nach Art. 42 BGB ist für Pflanzen mit mehr als 2m Wuchshöhe ein Grenzabstand von 2m einzuhalten, falls der Nachbar dies verlangt. An den Bebauungsplangrenzen ist dieser Abstand zwingend einzuhalten.

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ist entlang der südlichen Seite der Parzellen 1, 5, 6 und 8 eine ein- bis zweireihige freiwachsende Anpflanzung aus heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Schnitthecken zur Straße oder zur freien Landschaft ist unzulässig.

2 PFLANZVERBOTE

Pflanzverbot gilt für alle Nadelgehölze.

Weiterhin besteht ein Pflanzverbot für alle Cotoneaster- Arten als flächige Pflanzung größer als 1 m² und für alle Nadelgehölze als Hecke.

3 PFLANZLISTE FÜR GEHÖLZE

BÄUME

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuss	Juglans regia
Salweide	Salix caprea

Sowie alle robusten Obstsorten als Hochstämme

STRÄUCHER

Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Alpenrose	Rosa pendulina
Schwarzer Holunder	Sambucus niger
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

KLETTERPFLANZEN

Efeu	Hedera helix
Waldgeißblatt	Lonicera opulus

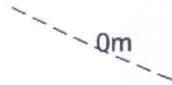
D PLANLICHE HINWEISE



Flurstücksgrenze mit Grenzstein

19/3

Flurstücksnummer



Höhenschichtlinie



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung



Parzellennummer



Geplantes Wohngebäude mit Firstrichtung parallel zum Mittelstrich

E TEXTLICHE HINWEISE

1 LANDWIRTSCHAFT

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- a) Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- b) Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handeldünger und bei Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
- c) Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

2 SOLARENERGIE

Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind grundsätzlich zugelassen und erwünscht. Eine Aufständerung aus der Dachebene heraus ist nicht zulässig.

3 NIEDERSCHLAGSWASSER

Niederschlagswasser sollte in Zisternen für die Gartenbewässerung gespeichert werden.