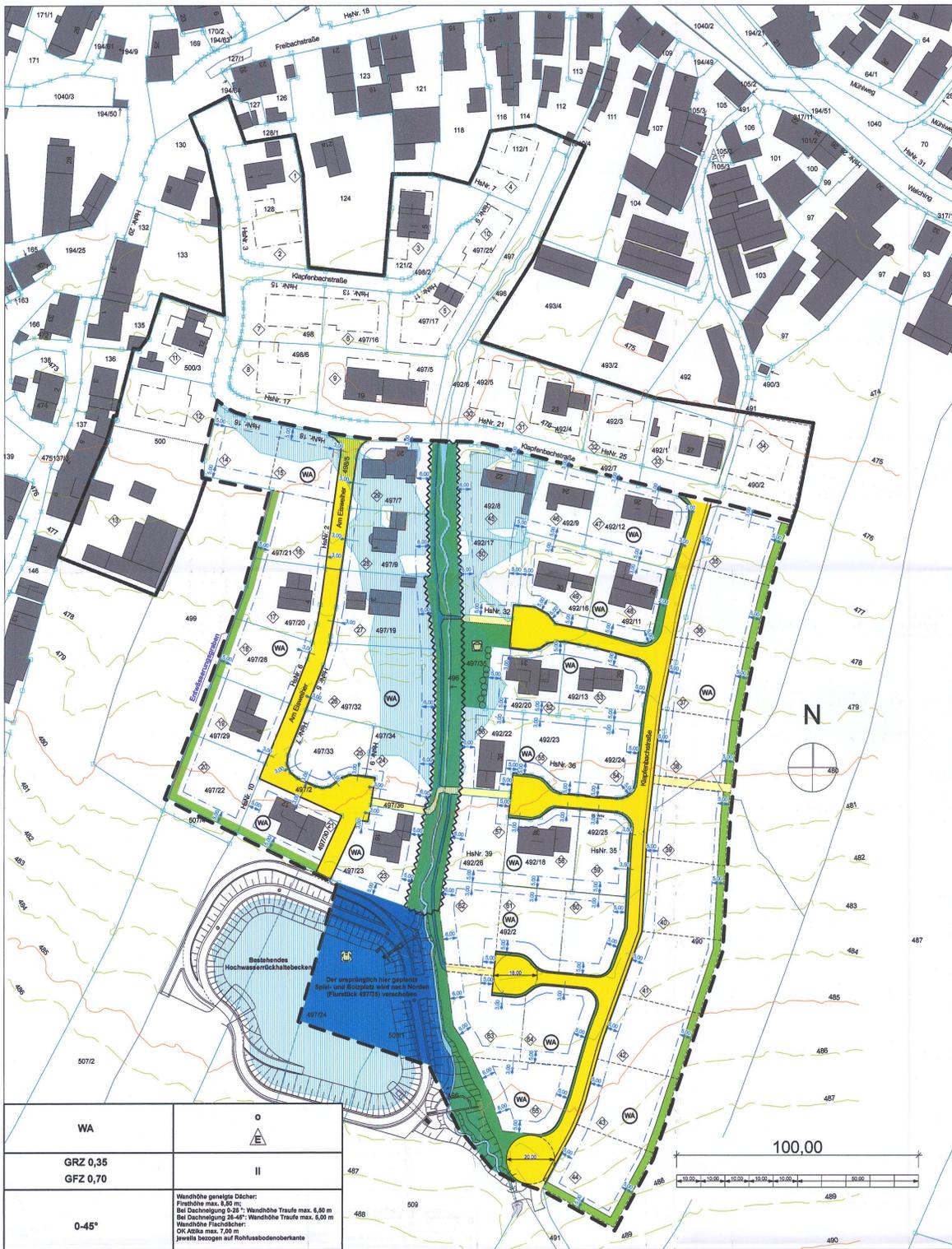


Planzeichnung M=1/1000



- ### Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22, 23 BauNVO)**
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)**
 Öffentliche Verkehrsfläche (Asphaltdecke und Pflasterbelag)
 Öffentliche Verkehrsfläche (Schotterdecke mit Splittbelag)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)**
 Straßenbegleitgrün (Öffentlicher Grünstreifen)
 Wiesenweg entlang des Klaffenbachs
 Öffentliche Grünfläche entlang des Klaffenbachs (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
 Geplanter Kinderspielplatz
 Bisheriger/alter Standort für den Kinderspielplatz
 Private Eingrünung zur freien Landschaft
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)**
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
 Hier: Mehr oder minder gut ausgeprägter Gewässersaum - Gewässer-Begleitgrün, Hochstaudenfur entlang des Klaffenbachs
 - Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der Fassung vom 19.11.2002 mit 1. Änderung vom 14.07.2005
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
 Parzellennummer
 Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)

- ### 7. Festsetzungen der Nutzungsschablone
- | Art der baulichen Nutzung | Zulässige Bauweise o = offen
E = nur Einzelhäuser zulässig |
|---|--|
| Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) | Maximal zulässige Vollgeschosszahl |
| Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) | |
| DNG = zulässige Dachneigung | WH = Maximale Wandhöhe der Hauptgebäude gemäß textlicher Festsetzungen |
- Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil (Teil B) zu entnehmen
- ### Hinweise durch Planzeichen (Teil B)
- Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern
 - Gebäudebestand aus digitaler Flurkarte
 - Vorhandenes Gelände in Metern ü. NN
 - Empfehlung Grundstücksgrenze
 - Maßzahl
 - Umgriff HÖxtrem (HQ1000) nach den Strömungsberechnungen von Prof. Metzka (§ 9 Abs. 6a BauNVO)

Festsetzungen durch Text (Teil C)

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus vom 10.09.2021 (GVBl. S. 953), und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Durch diese Festsetzungen werden die bisher gültigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans vom 19.11.2002 mit 1. Änderung vom 14.07.2005 ersetzt.

- Art der baulichen Nutzung**
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 1 (2) BauNVO festgelegt. Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.
- Im WA sind zulässig:**
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig i.S. des § 1 Abs. 5 BauNVO:**
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.**
Räume für Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO sind zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
Zulässig sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,35, die zulässige Geschossflächenzahl wird auf 0,70 festgesetzt. (Siehe auch Punkt 6. Hauptgebäude und Punkt 7. Garagen und Nebengebäude der Festsetzungen durch Text (Teil C).)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Satz Nr. 6. BauNVO).
- Bauweise**
Offen. Zulässig ist nur Einzelhausbebauung.
- Abstandsflächen**
Es gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.
Nebengebäude bis 75 m² nach Art. 57 (1) Satz 1a BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Hauptgebäude**
Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und Flachdach
Dachneigung: 0° bis 45°
Dachdeckung:
Kleinteilige rote bis braune oder grau- bis anthrazitfarbene Pfannen- oder Falzziegeldeckungen, Blechdächer aus Titan-Zink, Alu- oder Kupferblech,
Kiesdächer und extensive Gründächer.
Dachgauben: Zulässig ab einer Dachneigung von mindestens 25° mit max. 6,00 m² Vorderansichtfläche im Inneren. Drittel der jeweiligen Dachflächen, der Abstand vom Ortsgang muß beiderseits mindestens 2,00 m betragen.
Maximale Vorderansichtfläche 3,00 m² / Gaube.
Wandhöhen der Hauptgebäude:
Die maximalen Wandhöhen der Hauptgebäude sind in Abhängigkeit der zulässigen Dachneigung festgesetzt:
Bei Dachneigungen von 0° bis 28° ist für Hauptgebäude eine maximale Wandhöhe (Traufseite) von 6,50 m und eine Firsthöhe von 8,50 m ab EFOK (Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses) zulässig.
Bei Dachneigungen von 28° bis 45° ist für Hauptgebäude eine maximale Wandhöhe (Traufseite) von 5,00 m und eine Firsthöhe von 8,50 m ab EFOK zulässig.

Festsetzungen durch Text (Teil C)

- Hauptgebäude**
Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen Außenseite Außenwand und Dachhaut.
Bei Flachdächern beträgt die maximale Wandhöhe bis OK Attika 7,00 m ab EFOK.
Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen (gem. BayBO) ist das natürlich anstehende Gelände. In den Bauschneisen ist der Höhenwechsel zu führen. Das natürliche und das geplante Gelände mit Geländeübergängen ist stets genau darzustellen.
EFOK / Höhenlage für Hauptgebäude (§ 9 Abs. 3 BauNVO)
Für die Parzellennummer 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 52, 53, 57, 58, 59, 63, 64 und 65 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrofußbodenhöhe (EFOK max.) der Hauptgebäude max. 0,30 m über dem innerhalb der Gebäudeaußenkanten befindlichen Hochpunkte des natürlichen Geländes.
Für die Parzellennummer 48, 49, 50, 54, 55, 56, 60, 61 und 62 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrofußbodenhöhe (EFOK max.) der Hauptgebäude max. 0,50 m über dem innerhalb der Gebäudeaußenkanten befindlichen Hochpunkte des natürlichen Geländes.
- Garagen und Nebengebäude**
Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und Flachdach
Dachneigung: 0° bis 45°
Dachdeckung:
Kleinteilige rote bis braune oder grau- bis anthrazitfarbene Pfannen- oder Falzziegeldeckungen, Blechdächer aus Titan-Zink, Alu- oder Kupferblech,
Kiesdächer und extensive Gründächer.
Dachgauben bei Wohnraumerweiterungen auf den Garagen:
Zulässig mit max. 3,00 m² Vorderansichtfläche im Inneren Drittel der jeweiligen Dachflächen, der Abstand vom Ortsgang muß beiderseits mindestens 1,50 m betragen. Max. Vorderansichtfläche 3,00 m² / Gaube.
Nebengebäude bis 75 m² nach Art. 57 (1) Satz 1a BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Wandhöhen der Garagen, Carports und baulichen Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO:
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt im Mittel 3,00 m.
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 6,00 m.
Bei Pultdächern darf die höhere Wand (First) nicht entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden.
Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen (gem. BayBO) ist das natürlich anstehende Gelände. In den Bauschneisen ist der Höhenwechsel zu führen. Das natürliche und das geplante Gelände mit Geländeübergängen ist stets genau darzustellen.
EFOK / Höhenlage für Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 3 BauNVO)
Für die Parzellennummer 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 52, 53, 57, 58, 59, 63, 64 und 65 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrofußbodenhöhe (EFOK max.) der Garagen und Nebengebäude max. 0,30 m über dem innerhalb der Gebäudeaußenkanten befindlichen Hochpunkte des natürlichen Geländes.
Für die Parzellennummer 48, 49, 50, 54, 55, 56, 60, 61 und 62 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrofußbodenhöhe (EFOK max.) der Garagen und Nebengebäude max. 0,50 m über dem innerhalb der Gebäudeaußenkanten befindlichen Hochpunkte des natürlichen Geländes.
- Gestaltung des Geländes und der Stützmauern:**
Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.
Im 2 x 10 Meter Bereich entlang des Klaffenbachs sind Geländehöhen gegenüber der vorhandenen Geländeoberfläche nicht erlaubt.
Dies betrifft die Parzellen: 23, 24, 26, 27, 28, 29, 45, 60, 66, 67, 62, 63, 65.
- Garagen und Nebengebäude:**
Bei einer beidseitigen Grenzbebauung müssen aneinandersetzende Garagen und Nebengebäude in der Dachform einheitlich gestaltet werden. Der Nachbarbau muss sich an den Vorbauenden anpassen.
- Stellplätze:**
Für Wohnheime mit Stellplätzen für zwei PKW bereitgehalten werden. Zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist eine Fläche für Stauraum mit einer Tiefe von mindestens 5,00 m vorgeschrieben, die der Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

Festsetzungen durch Text (Teil C)

- Gründorferische Festsetzungen**
In den Bereichen "öffentliches Grün" und "private Ortsrandeingerünung" müssen ausschließlich Pflanzen aus der Liste Standortgerechte Laubgehölze für den Naturraum 402 "Cham-Further Senke" verwendet werden. Die "private Ortsrandeingerünung" erfolgt entlang der östlichen Seite der Parzellen 35-44, entlang der südlichen Seite der Parzellen 20-21 und 44 und entlang der westlichen Seite der Parzellen 16-20 mit einer ein- bis zweireihigen freiwachsenden Mischhecke.
Im Bereich "private Durchgrünung" müssen mindestens 60% heimische Gehölze aus der Liste Standortgerechte Laubgehölze für den Naturraum 402 "Cham-Further Senke" gepflanzt werden. Die Verwendung von Nadelgehölzen wird auf 10% begrenzt.
Schottergärten werden aufgrund der negativen ökologischen und visuellen Auswirkungen untersagt.
In Privatgärten ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder sonstiger Baum aus der Liste Standortgerechte Laubgehölze für den Naturraum 402 "Cham-Further Senke" zu pflanzen.
- Einfriedigungen:**
Garagenvorplätze (Stauräume) dürfen nicht eingezäunt werden.
Von der bestehenden Böschungsoberkante des nächstgelegenen Ufers bis zu den Bauvorhaben (auch Zaunanlagen) ist wegen des Hochwasserabflusses am Klaffenbach ein Abstand von mindestens 10 m freizuhalten. Auch Ufermauern und Einfriedigungen am Ufer sind in diesem Bereich nicht zulässig.
Dies betrifft die Parzellen: 23, 24, 26, 27, 28, 29, 45, 60, 66, 67, 62, 63, 65.
Festgelegt wird außerdem, dass Einfriedigungen sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm Höhe erstellt werden müssen.
- Maßnahmen zur Vermeidung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO):**
Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassererhöhende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wasserbundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserundurchlässige Betonpflaster mit sehr geringem Abflussabwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.
Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.
- Außenbeleuchtung:**
Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen dürfen Außenbeleuchtungen nur mit warmweißen LED ausgeführt werden.

Hinweise durch Text (Teil D)

- Landwirtschaft:**
Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugelände müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:
a) Geruchsmmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
b) Staubmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handeldünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
c) Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.
- Solarenergie:**
Solarenergieanlagen auf den Dächern sind grundsätzlich zugelassen und erwünscht.
- Niederschlagswasser:**
Für die Einleitung von genehmigungspflichtigen gesammelten Niederschlagswasser in Vorflur wie Klaffenbach oder Freibach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
Niederschlagswasser sollte in Zisternen für die Gartenbewässerung gespeichert werden.
- Unterkellerungen:**
Es wird empfohlen, in der Objektplanung die Notwendigkeit einer auftriebssicheren und wasserdichten Bauweise (z.B. Weiße Wanne) für Keller und sonstige unterirdische Gebäudeteile prüfen zu lassen.
- Hochwasserschutz:**
Durch die Fertigstellung der technischen Hochwasserschutzanlagen (Hochwasserrückhaltebecken "RH4") sind die Baugrunderwerke von einem hundertjährlichem Hochwasser HQ100-15 (mit Klimazuschlag) nicht mehr betroffen sondern nur noch im Falle eines Extremhochwassers HÖxtrem. Die baulichen Anlagen sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.
- Regelbeispiele**
Hauptgebäude mit Dachneigung 0°-28°:

 Max. Firsthöhe = +8,50 m
 Max. Wandhöhe (Traufseite) = +6,50 m
 EFOK = +0,00
 Hauptgebäude mit Dachneigung 28°-45°:

 Max. Firsthöhe = +8,50 m
 Max. Wandhöhe (Traufseite) = +5,00 m
 EFOK = +0,00
 Hauptgebäude mit Flachdächern:

 Max. Wandhöhe (OK Attika) = +7,00 m
 EFOK = +0,00
- Hochwasser-Überschneidungsflächen:**
Die Berechnung von HÖxtrem (HQ1000) für den Bereich Allgemeines Wohngebiet "Am Klaffenbach" - 2. Änderung wurde von Prof. R. Metzka erstellt und ist als Kopie der Begründung mit Umweltbericht angefügt. Die Strömungsberechnung für HQ 1000 innerhalb des Geltungsbereichs ergibt eine maximale Überschneidung mit Wasserflächen bis zu 10 Zentimetern.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.12.2021 hat in der Zeit vom 20.01.2022 - 01.03.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.12.2021 hat in der Zeit vom 20.01.2022 - 25.02.2022 stattgefunden. Darauf wurde im Schreiben vom 20.01.2022 hingewiesen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2022 - 25.04.2022 mit Schreiben vom 11.03.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2022 - 25.04.2022 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 10.03.2022 hingewiesen.
- Die Gemeinde Neukirchen b. Hl. Blut hat mit Beschluss des Marktrates vom 23.05.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der redaktionell überarbeiteten Fassung vom 20.05.2022 als Satzung beschlossen.
- AUSGEFERTIGT:
- Markt Neukirchen b. Hl. Blut, den 27.06.2022
- Markus Müller, Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 06.07.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 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.
- Markt Neukirchen b. Hl. Blut, den 06.07.2022
- Markus Müller, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET "AM KLAPPENBACH" - 2. Änderung

GEMEINDE NEUKIRCHEN BEIM HEILIGEN BLUT
LANDKREIS CHAM

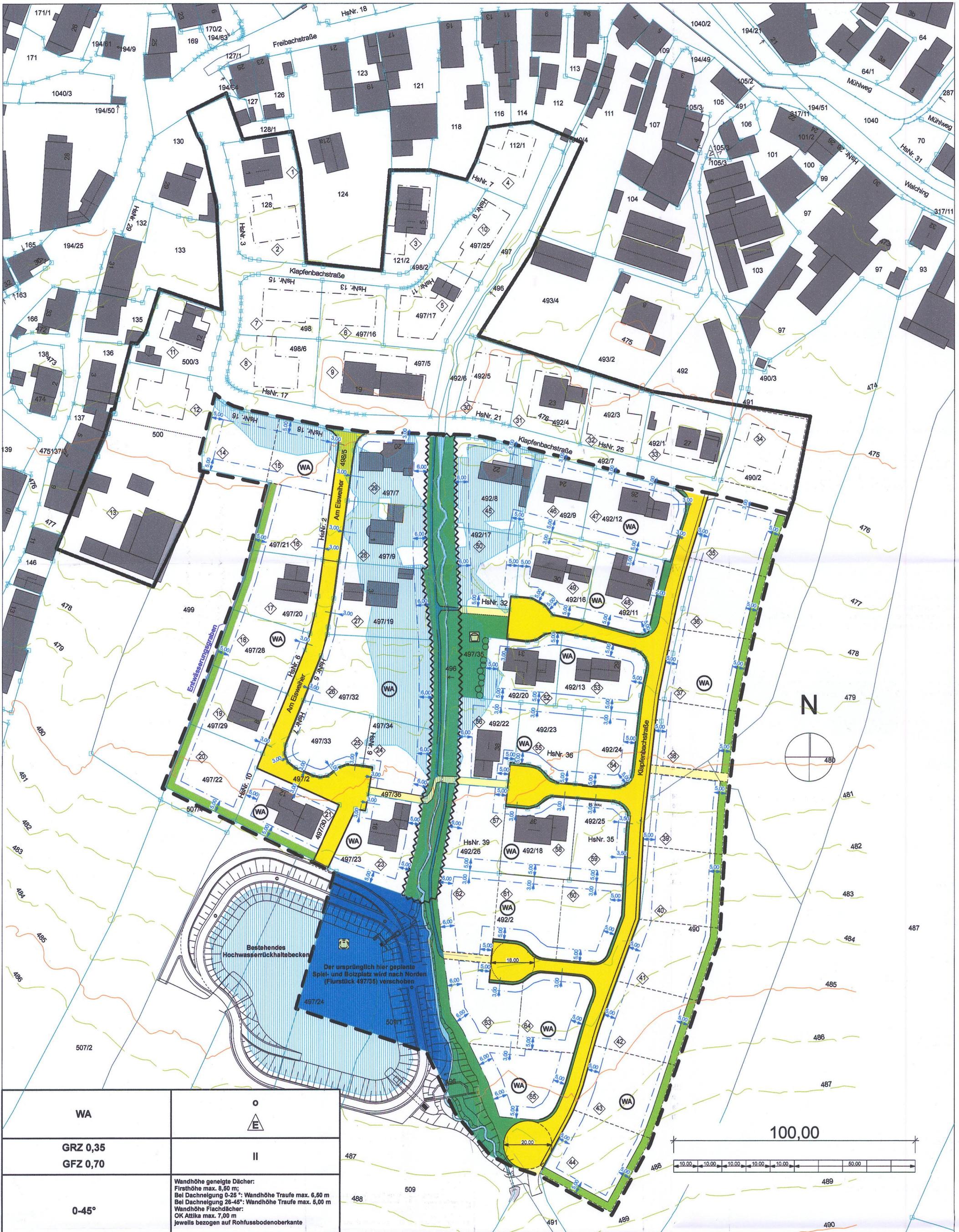


M=1/5000

Fassung vom 07.03.2022 - mit redaktioneller Ergänzung vom 20.05.2022

Architekturbüro Ludwig Pongratz
Dipl.-Ing. (FH) - Architekt und Stadtplaner
Wittmannstraße 5
93453 Neukirchen b. Hl. Blut
mail: Ludwig_Pongratz@PB-Pongratz.de

Planzeichnung M=1/1000



Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

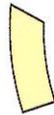
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche
(Asphaltdecke und Pflasterbelag)



Öffentliche Verkehrsfläche
(Schotterdecke mit Splittbelag)

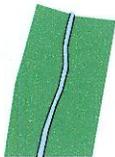


Straßenbegleitgrün
(Öffentlicher Grünstreifen)

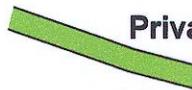


Wiesenweg entlang des Klapfenbachs

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche entlang des Klapfenbachs
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Eingrünung zur freien Landschaft



Geplanter Kinderspielplatz



Bisheriger/alter Standort für den Kinderspielplatz

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hier: Mehr oder minder gut ausgeprägter Gewässersaum -
Gewässer-Begleithölzer, Hochstaudenflur entlang des Klapfenbachs

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der Fassung vom 19.11.2002 mit 1. Änderung vom 14.07.2005



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Parzellennummer



Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)

7. Festsetzungen der Nutzungsschablone

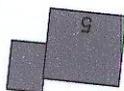
Art der baulichen Nutzung	Zulässige Bauweise o = offen  = nur Einzelhäuser zulässig
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	Maximal zulässige Vollgeschosszahl
DNG = zulässige Dachneigung	WH = Maximale Wandhöhe der Hauptgebäude gemäß textlicher Festsetzungen

Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil (Teil B) zu entnehmen

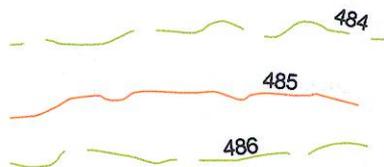
Hinweise durch Planzeichen (Teil B)



Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern



Gebäudebestand aus digitaler Flurkarte



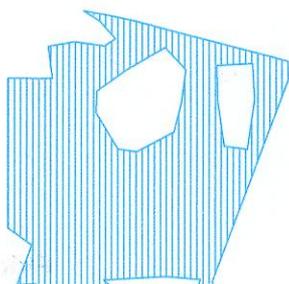
Vorhandenes Gelände in Metern ü. NN



Empfehlung Grundstücksgrenze



Maßzahl



Umgriff HQextrem (HQ1000)
 nach den Strömungsberechnungen von Prof. Metzka
 (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Festsetzungen durch Text (Teil C)

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus vom 10.09.2021 (GVBl. S. 663), und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Durch diese Festsetzungen werden die bisher gültigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans vom 19.11.2002 mit 1. Änderung vom 14.07.2005 ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 1 (2) BauNVO festgelegt. Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Im WA sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind i.S. des § 1 Abs. 5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Räume für Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,35, die zulässige Geschossflächenzahl wird auf 0,70 festgesetzt. (Siehe auch Punkt 6. Hauptgebäude und Punkt 7. Garagen und Nebengebäude der Festsetzungen durch Text (Teil C).

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Satz Nr. 6. BauGB).

4. Bauweise

Offen. Zulässig ist nur Einzelhausbebauung

5. Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO

Nebengebäude bis 75 m³ nach Art. 57 (1) Satz 1a BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Hauptgebäude

Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und Flachdach

Dachneigung: 0° bis 45°

Dachdeckung:

Kleinteilige rote bis rotbraune oder grau- bis anthrazitfarbene Pfannen- oder Falzziegeldeckungen, Blechdächer aus Titan-Zink, Alu- oder Kupferblech, Kiesdächer und extensive Gründächer,

Dachgauben: Zulässig ab einer Dachneigung von mindestens 25° mit max. 6,00 m² Vorderansichtfläche im inneren Drittel der jeweiligen Dachflächen, der Abstand vom Ortgang muß beiderseits mindestens 2,00 m betragen.

Maximale Vorderansichtfläche 3,00 m² / Gaube.

Wandhöhen der Hauptgebäude:

Die maximalen Wandhöhen der Hauptgebäude sind in Abhängigkeit der zulässigen Dachneigung festgesetzt:

Bei Dachneigungen von 0° bis 25° ist für Hauptgebäude eine maximale Wandhöhe (Traufseite) von 6,50 m und eine Firsthöhe von 8,50 m ab EFOK (Rohfußbodendeckenoberkante des Erdgeschosses) zulässig.

Bei Dachneigungen von 26° bis 45° ist für Hauptgebäude eine maximale Wandhöhe (Traufseite) von 5,00 m und eine Firsthöhe von 8,50 m ab EFOK zulässig.

Festsetzungen durch Text (Teil C)

6. Hauptgebäude

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen Außenseite Außenwand und Dachhaut.

Bei Flachdächern beträgt die maximale Wandhöhe bis OK Attika 7,00 m ab EFOK.

Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen (gem. BayBO) ist das natürlich anstehende Gelände.

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen. Das natürliche und das geplante Gelände mit Geländeübergängen ist stets genau darzustellen.

EFOK / Höhenlage für Hauptgebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für die Parzellennummer 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 52, 53, 57, 58, 59, 63, 64 und 65 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) der Hauptgebäude max. 0,30 m über dem innerhalb der Gebäudeaußenkanten befindlichen Hochpunktes des natürlichen Geländes.

Für die Parzellennummer 48, 49, 50, 54, 55, 56, 60, 61 und 62 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) der Hauptgebäude max. 0,50 m über dem innerhalb der Gebäudeaußenkanten befindlichen Hochpunktes des natürlichen Geländes.

7. Garagen und Nebengebäude

Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und Flachdach

Dachneigung: 0° bis 45°

Dachdeckung:

Kleinteilige rote bis rotbraune oder grau- bis anthrazitfarbene Pfannen- oder Falzziegeldeckungen, Blechdächer aus Titan-Zink, Alu- oder Kupferblech, Kiesdächer und extensive Gründächer,

Dachgauben bei Wohnraumerweiterungen auf den Garagen:

Zulässig mit max. 3,00 m² Vorderansichtsfläche im inneren Drittel der jeweiligen Dachflächen, der Abstand vom Ortgang muß beiderseits mindestens 1,50 m betragen. Max. Vorderansichtsfläche 3,00 m² / Gaube.

Nebengebäude bis 75 m³ nach Art. 57 (1) Satz 1a BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Wandhöhen der Garagen, Carports und baulichen Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt im Mittel 3,00 m.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 6,00 m.

Bei Pultdächern darf die höhere Wand (First) nicht entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen (gem. BayBO) ist das natürlich anstehende Gelände.

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen. Das natürliche und das geplante Gelände mit Geländeübergängen ist stets genau darzustellen.

EFOK / Höhenlage für Garagen und Nebengebäuden (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für die Parzellennummer 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 52, 53, 57, 58, 59, 63, 64 und 65 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) der Garagen und Nebengebäude max. 0,30 m über dem innerhalb der Gebäudeaußenkanten befindlichen Hochpunktes des natürlichen Geländes.

Für die Parzellennummer 48, 49, 50, 54, 55, 56, 60, 61 und 62 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) der Garagen und Nebengebäude max. 0,50 m über dem innerhalb der Gebäudeaußenkanten befindlichen Hochpunktes des natürlichen Geländes.

8. Gestaltung des Geländes und der Stützmauern:

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

Im 2 x 10 Meter Bereich entlang des Klappenbaches sind Geländeanhebungen gegenüber der vorhandenen Geländehöhe nicht erlaubt.

Dies betrifft die Parzellen: 23, 24, 26, 27, 28, 29, 45, 50, 56, 57, 62, 63, 65.

9. Garagen und Nebengebäude:

Bei einer beidseitigen Grenzbebauung müssen aneinanderstoßende Garagen und Nebengebäude in der Dachform einheitlich gestaltet werden. Der Nachbauende muss sich an den Vorbauenden anpassen.

10. Stellplätze:

Pro Wohneinheit muss Stellfläche für zwei PKW bereitgehalten werden. Zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist eine Fläche für Stauraum mit einer Tiefe von mindestens 5,00 m vorgeschrieben, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

Festsetzungen durch Text (Teil C)

11. Grünordnerische Festsetzungen

In den Bereichen "öffentliches Grün" und "private Ortsrandeingrünung" müssen ausschließlich Pflanzen aus der Liste Standortgerechte Laubgehölze für den Naturraum 402 "Cham-Further Senke" verwendet werden. Die "private Ortsrandeingrünung" erfolgt entlang der östlichen Seite der Parzellen 35 - 44, entlang der südlichen Seite der Parzellen 20 - 21 und 44 und entlang der westlichen Seite der Parzellen 16 - 20 mit einer ein- bis zweireihigen freiwachsenden Mischhecke.

Im Bereich "private Durchgrünung" müssen mindestens 60% heimische Gehölze aus der Liste Standortgerechte Laubgehölze für den Naturraum 402 "Cham-Further Senke" gepflanzt werden. Die Verwendung von Nadelgehölzen wird auf 10% begrenzt.

Schottergärten werden aufgrund der negativen ökologischen und visuellen Auswirkungen untersagt.

In Privatgärten ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder sonstiger Baum aus der Liste Standortgerechte Laubgehölze für den Naturraum 402 "Cham-Further Senke" zu pflanzen.

12. Einfriedungen:

Garagenvorplätze (Stauräume) dürfen nicht eingezäunt werden.

Von der bestehenden Böschungsoberkante des nächstgelegenen Ufers bis zu den Bauvorhaben (auch Zaunanlagen) ist wegen des Hochwasserabflusses am Klappenbach ein Abstand von mindestens 10 m freizuhalten. Auch Ufermauern und Einfriedungen am Ufer sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Dies betrifft die Parzellen:

23, 24, 26, 27, 28, 29, 45, 50, 56, 57, 62, 63, 65.

Festgelegt wird außerdem, dass Einfriedungen sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm Höhe erstellt werden müssen.

13. Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20

BauGB):

Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässige Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

14. Außenbeleuchtung:

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen dürfen Außenbeleuchtungen nur mit warmweißen LED ausgeführt werden.

Hinweise durch Text (Teil D)

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:

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

2. Solarenergie:

Solarenergieanlagen auf den Dächern sind grundsätzlich zugelassen und erwünscht.

3. Niederschlagswasser:

Für die Einleitung von genehmigungspflichtigen gesammelten Niederschlagswasser in Vorfluter wie Klapfenbach oder Freibach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Niederschlagswasser sollte in Zisternen für die Gartenbewässerung gespeichert werden.

4. Unterkellerungen:

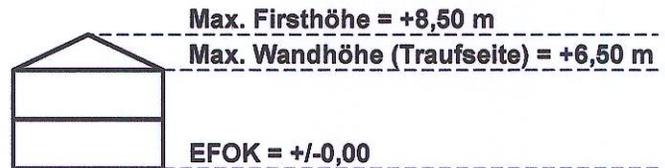
Es wird empfohlen, in der Objektplanung die Notwendigkeit einer auftriebssicheren und wasserdichten Bauweise (z.B. Weiße Wanne) für Keller und sonstige unterirdische Gebäudeteile prüfen zu lassen.

5. Hochwasserschutz:

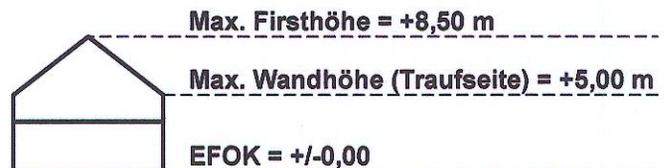
Durch die Fertigstellung der technischen Hochwasserschutzanlagen (Hochwasserrückhaltebecken "RH4a") sind die Baugrundstücke von einem hundertjährlichem Hochwasser HQ100+15 (mit Klimazuschlag) nicht mehr betroffen sondern nur noch im Falle eines Extremhochwassers HQextrem. Die baulichen Anlagen sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

6. Regelbeispiele

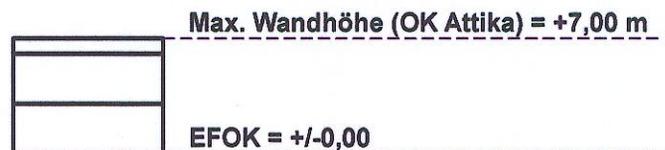
Hauptgebäude mit Dachneigung 0°- 25°:



Hauptgebäude mit Dachneigung 26°- 45°:



Hauptgebäude mit Flachdächern:



7. Hochwasser-/Überschwemmungsflächen:

Die Berechnung von HQextrem (HQ1000) für den Bereich Allgemeines Wohngebiet "Am Klapfenbach" - 2. Änderung wurde von Prof. R. Metzka erstellt und ist als Kopie der Begründung mit Umweltbericht angefügt. Die Strömungsberechnung für HQ 1000 innerhalb des Geltungsbereichs ergibt eine maximale Überschwemmung mit Wassertiefen bis zu 10 Zentimetern.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.12.2021 hat in der Zeit vom 20.01.2022 - 01.03.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.12.2021 hat in der Zeit vom 20.01.2022 - 25.02.2022 stattgefunden. Darauf wurde im Schreiben vom 20.01.2022 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2022 - 25.04.2022 mit Schreiben vom 11.03.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2022 - 25.04.2022 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 10.03.2022 hingewiesen.

Die Gemeinde Neukirchen b. Hl. Blut hat mit Beschluss des Marktrates vom 23.05.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der redaktionell überarbeiteten Fassung vom 20.05.2022 als Satzung beschlossen.

AUSGEFERTIGT:



Markt Neukirchen b. Hl. Blut, den 27.06.2022

.....
Markus Müller, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 06.07.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 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



Markt Neukirchen b. Hl. Blut, den 06.07.2022

.....
Markus Müller, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

2. Änderung
WA „Am Klapfenbach“

Begründung mit Umweltbericht

Markt Neukirchen b. Hl. Blut
Erster Bürgermeister Markus Müller
Marktplatz 2
93453 Neukirchen b. Hl. Blut



**Fassung vom 07.03.2022 -
mit redaktioneller Ergänzung vom 20.05.2022**

LAGEPLAN M 1/5000

Bereich 2. Änderung WA „Am Klapfenbach“ = rote Fläche



Gemeinde: Markt Neukirchen b. Hl. Blut
Landkreis: Cham
Regierungsbezirk: Oberpfalz

1. Lage

Der Markt Neukirchen b. Hl. Blut gehört zum Regierungsbezirk Oberpfalz und befindet sich im Landkreis Cham. Er liegt im sogenannten Hohen-Bogen-Winkel nordöstlich des Hohen Bogens im Grenzbezirk zur Tschechischen Republik. Der Markt erstreckt sich entlang der Staatsstraße 2154 sowie nördlich und südlich des Freibaches. Seit dem 1. Oktober 1982 ist Neukirchen b. Hl. Blut als Kleinzentrum mit dem Nahbereich seines Gemeindegebiets und dem Markt Eschkam eingestuft.

Das zum größten Teil bereits bebaute Wohngebiet „Am Klapfenbach“ schließt südlich an die Ortschaft Neukirchen b. Hl. Blut an.

2. Begründung (2. Änderung)

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans WA „Am Klapfenbach“ behandelt erforderliche Anpassungen der bisherigen städtebaulichen Planung für einen Teilbereich des ansonsten weiterhin gültigen Bebauungsplans. Für den Änderungsbereich erfolgt eine inhaltliche Überarbeitung. Die bisher gültigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans vom 19.11.2002 mit 1. Änderung vom 14.07.2005 werden ersetzt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Neukirchen b. Hl. Blut ist der Geltungsbereich 2. Änderung WA „Am Klapfenbach“ als Allgemeines Wohngebiet WA gekennzeichnet.

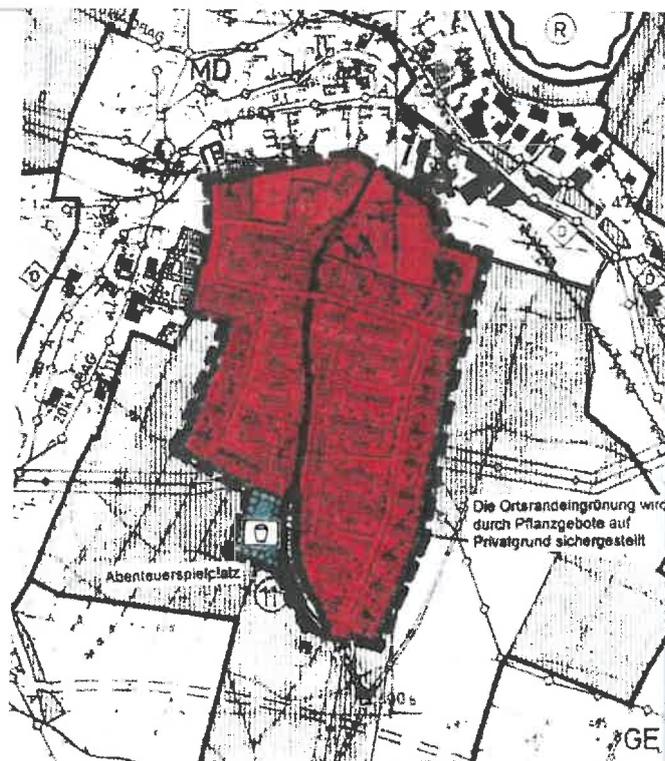


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Fl.Nr. 17.I.01 Neukirchen b. Hl. Blut 1. Änderung. pdf) der Marktgemeinde Neukirchen b. Hl. Blut.

3.2 Derzeit gültiger Bebauungsplan

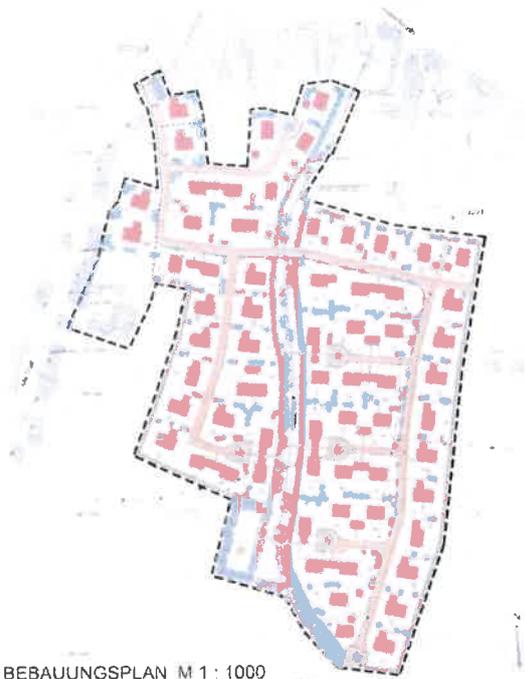


Abb.: Ursprünglicher Bebauungsplan B.Nr. 17.01.09 Am Klapfenbach.pdf – ohne Maßstab.

1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan „Am Klapfenbach“

Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bayerische Bauordnung hat der Marktrat in seiner Sitzung am 03.06.2005 die Änderung der Satzung über den Bebauungsplan „Am Klapfenbach“ vom 19.11.2002 wie folgt beschlossen:

1. Die Absätze „Dachform“ und „Dachneigung“ bei Nr. 3 der textlichen Festsetzungen (Gebäude) erhalten folgende Fassung:

Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach

Dachneigung: 15° - 35°; bei Pultdächern beträgt die Obergrenze für die Dachneigung 25°.

2. Die Satzungsänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Neukirchen b. Hl. Blut, 14.07.2005
Markt Neukirchen b. Hl. Blut

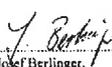

Josef Berlinger,
1. Bürgermeister

Abb.: Baugebiet „Am Klapfenbach“ 1. Änderung B.Nr. 17.01.09.I Am Klapfenbach 1. Änderung.pdf

3.3 Änderungsbereich – 2. Änderung WA „Am Klapfenbach“



Abb.: Der Änderungsbereich 2. Änderung WA „Am Klapfenbach“ ist rot dargestellt.

3.4 Verfahrenswahl

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen FNP derzeit als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Als Bereich im Anschluss an im Zusammenhang bebauter Ortsteile wird im Änderungsbereich eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1. Satz 2 BauGB von weniger als 20.000 m² für Wohnnutzungen begründet. Dabei umfasst das geplante Allgemeine Wohngebiet der 2. Änderung eine Gesamtfläche der Baugrundstücke von ca. 40.716 m². Bei einer zulässigen GRZ von 0,35 ergibt dies eine überbaubare Fläche von ca. 14.251 m².

Vorgenannte Kriterien erfüllen die Voraussetzungen des § 13 a BauGB, um die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufstellen zu können.

Nach Rücksprache mit dem LRA Cham und dem Markt Neukirchen b. Hl. Blut soll bei der Aufstellung das Normalverfahren zur Anwendung kommen.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des geplanten WA-Gebietes

Zwischen der Klapfenbachstraße im Norden und dem Hochwasserrückhaltebecken RH4a im Süden und zwischen der „Alten Tradt“ und dem Entenweg erstreckt sich das zum größten Teil bereits erschlossene Baugebiet „Am Klapfenbach“. In der Mitte des Geländes durchfließt der Klapfenbach das Neubaugebiet von Süden nach Norden. Der grabenartig ausgebildete Bach mit mehr oder minder gut ausgeprägtem Gewässersaum wird auch in der neuen Planung (2. Änderung) weitestgehend erhalten und für die Fußwegeanbindung und für die Unterbringung des Kinderspielplatzes genutzt. Das Baugebiet ist im Nordwesten über die größtenteils bereits erstellte Klapfenbachstraße an die Freibachstraße angeschlossen. Durch kammartige Stichstraßen und sich anschließende Fußwege wird der Klapfenbach weitestgehend von Bebauung freigehalten.

Das leicht nach Norden ansteigende Gelände ist bereits zur Hälfte mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Auch die noch freien Baugrundstücke sollen mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden. Die ca. 4,75 m breite Erschließungsstraße von der Freibachstraße mit Grünstreifen und Fußwegen ist bereits größtenteils erstellt. Die Erschließungsarbeiten der Parzellen 60, 61, 62, 63, 64 und 65 werden derzeit vorbereitet. Die 4,75 m breiten Stichstraßen wurden als Spielstraßen ausgebildet. Beidseitig wurden 50-100 cm breite öffentliche Grünstreifen angeordnet. Die einzelnen Parzellen haben eine Größe zwischen ca. 700 und ca. 1.600 m². Bei dem Entwurf wurde darauf geachtet, dass alle Gebäude bzw. Nebengebäude mit südorientierten Dachflächen errichtet werden können, um den einfachen Einbau von Photovoltaikanlagen und Absorbern zu ermöglichen. Auf den einzelnen Grundstücken sollen Zisternen zum Sammeln von Regenwasser für die Gartenbewässerung bzw. für das Brauchwasser (z.B. WC-Spülung) vorgesehen werden. Für die befestigten Flächen auf den Grundstücken werden nur durchlässige Flächenbefestigungen, nach Beanspruchung abgestuft, zugelassen.

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen hat das geplante WA-Gebiet eine Größe von rund 5,34 ha. Die mittlere Geländekote im Planungsbereich beträgt 482,50 ü.NN., wobei es von Norden nach Süden leicht ansteigt.

Zur genaueren Bestimmung der Baugrundbeschaffenheit müssen noch weitere Baugrundaufschlüsse durchgeführt werden, um evtl. Risikobereiche besser abzugrenzen. Bei den bisherigen Bodenproben wurde jeweils normal tragfähiger Boden festgestellt.

5. Geplante bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO festgelegt. Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Im WA sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Nicht zulässig sind i.S. des § 1 Abs. 5 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Ausnahmen:

Räume für Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO sind zulässig. Gebäude mit Ferienwohnungen (Gebäude mit ausschließlich Ferienwohnungen) sind nicht zulässig.

Das Baugebiet ist bereits größtenteils mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut. Auch die restlichen Baugrundstücke können mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden. Bei der Höhenentwicklung werden maximal II Vollgeschosse im gesamten Baugebiet vorgeschrieben.

6. Erschließung

1. Straßen und Wegeanbindung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Nordwesten über die bereits erstellte Klapfenbachstraße. Die Erschließungsstraße mit einer Breite von 4,75 m hat auf der einen Seite einen 1,50 m breiten Gehsteig und auf der anderen Seite einen ca. 1,00 m breiten Grünstreifen.

Die Stichstraßen wurden/werden als Spielstraßen ausgebildet.

Die Breite der Fahrbahn beträgt 4,75 m – beidseitig wird ein 50-100 cm breiter öffentlicher Grünstreifen zur Schneeablage angeordnet.

Die Wendepunkte am Ende der Straßenstiche mit einem Durchmesser von 16-20 m erhalten einen 1 m breiten öffentlichen Grünstreifen (Straßenbegleitgrün).

2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist, nach Aussagen der Marktgemeinde Neukirchen b. Hl. Blut, als gesichert anzusehen und erfolgt über das Versorgungsnetz des „Marktes Neukirchen b. Hl. Blut“ mit Geschäftssitz in 93453 Neukirchen b. Hl. Blut.

3. Abwasserbeseitigung

Die vorher quer durch das Baugebiet verlaufende Trasse des Mischwasserkanals DN 300 aus dem Ortsteil Mais wurde bereits dem Straßenverlauf des neuen Baugebietes am Klapfenbach angepaßt.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bereits größtenteils neu berechneten und erstellten Kanäle zur Kläranlage der Marktgemeinde Neukirchen b. Hl. Blut.

Für die Einleitung von genehmigungspflichtigen gesammelten Oberflächenwasser in Vorfluter wie Klapfenbach oder Freibach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Zur Entwässerung sanitärer Einrichtungen in Kellergeschossen ist zu beachten, dass die Rückstauenebene mindestens die Straßenhöhe an der Anschlußstelle ist, sofern von der örtlichen, zuständigen Behörde nichts anderes (Ortssatzung) festgelegt wurde.

4. Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser wird nach Rücksprache und Abstimmung mit dem Markt Neukirchen b. Hl. Blut über einen bestehenden Niederschlagswasserkanal mit Stauraum in den Freibach abgeführt (siehe wasserrechtliche Erlaubnis vom 10. Januar 2005, Az.: 54.2-641/14/17-He). Das Niederschlagswasser noch nicht erschlossener Flächen soll ebenfalls durch Stauraumkanäle oder Speicherrigolen mit Drosselabflussregelung abgeleitet werden. Das wild abfließende Oberflächenwasser aus dem südlichen Außenbereich wurde bei der Hochwasserschutzmaßnahme in 2020 berücksichtigt.

5. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Wohngebietes ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet. Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktüblich und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlage“ ist zu beachten.

6. Abfallentsorgung

Die Beseitigung des Hausmülls wird durch die Kreiswerke Cham gewährleistet. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

7. ÖPNV-Haltestelle

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle befindet sich in Walching 1/Walching 8, Streckenlänge ca. 500 Meter.

7. Landwirtschaft

Auf die landwirtschaftlichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches kommen keine auffälligen, unzumutbaren Auswirkungen zu.

Die an das geplante Wohngebiet „Am Klapfenbach“ angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können in bisherigem Umfang weiter problemlos bewirtschaftet werden und bringen augenscheinlich keine Beeinträchtigungen auf das geplante Allgemeine Wohngebiet mit sich. Die Marktgemeinde Neukirchen b. Hl. Blut verpflichtet sich jedoch, die Bauwerber des geplanten Allgemeinen Wohngebietes darauf hinzuweisen, daß den Landwirten die bisherige, ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Grundstücke, wie z.B. das Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie der für eine ertragreiche Bewirtschaftung notwendige Einsatz von zugelassenen Handelsdünger und Spritzmitteln zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung auch zukünftig uneingeschränkt gestattet werden muß. Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen müssen, wie die bei der Bewirtschaftung entstehenden Lärmimmissionen, von den Anliegern der Wohnbauflächen „Am Klapfenbach“ in Kauf genommen werden.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs 2. Änderung WA „Am Klapfenbach“ wurden bereits größtenteils an Bauwillige verkauft. Die Parzellen 60-65 befinden sich derzeit noch im Eigentum der Marktgemeinde und sollen demnächst an Bauwillige veräußert werden. Der Streifen östlich der Erschließungsstraße (Parzellen 35 – 44) ist noch in Privateigentum (Stand 11/2021).

9. Ermittlung der Brutto- und Nettobauflächen

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

(1)	Nettobauland	ca. 39.133 m ²
(2)	Straßenflächen	ca. 5.020 m ²
<hr/>		
(3)	Bruttobauland (1) + (2)	ca. 44.153 m ²
(4)	Öffentliches Grün	ca. 7.740 m ²
(5)	Private Grünstreifen / Privatgrün	ca. 1.582 m ²
<hr/>		
(6)	Bruttobaufläche (3) + (4) + (5) (= Fläche des Geltungsbereichs)	ca. 53.475 m ²
<hr/>		

Von der Bruttobaufläche (6) entfallen auf

Bruttobauland (3)	82,57 %
Öffentliche Grünflächen (4)	14,47 %

Private Grünstreifen / Privatgrün (5)	2,96 %
---------------------------------------	--------

Vom Bruttobauland (3) entfallen auf

Nettobauland (1)	88,63 %
Straßenflächen (2)	11,37 %

10. Maß der baulichen Nutzung

a)	Festgesetzte maximale Grundflächenzahl:	GRZ = 0,35
a)	Festgesetzte maximale Geschosflächenzahl:	GFZ = 0,70

c)	Zahl der Vollgeschosse:	II = max. 2 Vollgeschosse
----	-------------------------	---------------------------

Mögliche Grundflächenzahl:

40.716 m ² (Gesamtfläche der Baugrundstücke) x 0,35	= 14.251 m ²
--	-------------------------

Mögliche Geschosfläche:

40.716 m ² (Gesamtfläche der Baugrundstücke) x 0,70	= 28.501 m ²
--	-------------------------

11. Maßnahmen zur Grünordnung

Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnung trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Das geplante Baugebiet wurde vor der Bebauung als Grün- und Ackerland intensiv genutzt. Der Geltungsbereich ist größtenteils bereits bebaut. Der vor der Bebauung mehr oder minder gut ausgeprägte Gewässersaum entlang des Klapfenbachs hat sich inzwischen zu einem gut ausgeprägten Gewässerbegleitsaum entwickelt und bleibt erhalten. Er durchzieht als öffentlicher Grünstreifen das Baugebiet. Entlang des Klapfenbachs wird auch das Fußwegenetz mit möglichst kurzer Anbindung an die Freibachstraße und den Ortsteil Walching untergebracht.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Anpflanzung standortgerechter Feldgehölze gefördert.

In den Bereichen „öffentliches Grün“ und „private Ortsrandeingrünung“ müssen ausschließlich Pflanzen aus der Liste Standortgerechte Laubgehölze für den Naturraum 402 „Cham-Further Senke“ verwendet werden. Die Gehölze der Eingrünung müssen als freiwachsende Hecke gepflanzt und gepflegt werden.

Im Bereich „private Durchgrünung“ müssen mindestens 60% heimische Gehölze aus der Liste Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 402 „Cham-Further Senke“ gepflanzt werden. Die Verwendung von Nadelgehölzen wird auf 10% begrenzt.

Schottergärten werden aufgrund der negativen ökologischen und visuellen Auswirkungen untersagt.

Anlage: Liste Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 402 „Cham-Further Senke, 1 x DIN A4

12. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Obwohl die Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt sind, die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufstellen zu können, hat die Marktgemeinde Neukirchen b. Hl. Blut festgelegt, dass das Normalverfahren zur Anwendung kommt.

Das Baugebiet „Am Klapfenbach“ ist bereits größtenteils bebaut. Die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes werden nicht verändert.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die gesetzlichen Grundlagen aus dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz werden berücksichtigt.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose der Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

Der Untergrund besteht aus bindigen mit Steinen durchsetzten Böden. Wegen der größtenteils bindigen Bodenanteilen ist eine Versickerung von Niederschlägen nur schwer möglich.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ = max. 0,35), Straßen und Zufahrten werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt. Der Ausgleich erfolgt im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Untergrunds Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Durch die neue Bebauung wird die mögliche Versickerung von Niederschlagswasser verschlechtert. Da aber die Versickerung wegen der bindigen Böden nur schlecht möglich ist, sind die Auswirkungen mit eher geringer Erheblichkeit zu bewerten. Der Klapfenbach mit Gewässerbegleitsaum bleibt erhalten.

2.3 Schutzgut Klima/Luft

Durch die Nutzung als allgemeines Wohngebiet entstehen eher geringe Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ein Teil der noch nicht bebauten Baugrundstücke wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich (Grünland) genutzt ein anderer Teil liegt derzeit brach.

Vor Ort wurden die noch nicht bebauten Baugrundstücksflächen genauer begutachtet. Dabei ergaben sich keine Hinweise auf besonders geschützte Arten wie Reptilien, Eidechsen oder Fledermäuse. Es wurden auch keine ökologisch geschützten Strukturen festgestellt. Die Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen sind deshalb mit eher geringer Erheblichkeit zu bewerten.

2.5 Schutzgut Mensch

Das Allgemeine Wohngebiet wird nur vom Lärm der Erschließungsstraße belastet. Die Belastung für den Menschen wird deshalb mit einer eher geringen Belastung bewertet.

2.6 Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauung des neuen allgemeinen Wohngebiets wird das Landschaftsbild deutlich verändert. Durch die vorgeschriebene Eingrünung zur freien Landschaft hin soll sich das neue Baugebiet in die Landschaft harmonisch einfügen. Deshalb wird auch hier der Eingriff mit einer eher geringen Belastung bewertet.

2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nicht betroffen

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Boden: Die Versiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt. Bei den Festsetzungen durch Text (Teil C) werden wasserdurchlässige Beläge mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit festgelegt.

Wasser: Der Klapfenbach bleibt erhalten. Der Gewässerbegleitsaum hat sich trotz der bereits größtenteils fertig gestellten Wohnbebauung gut entwickelt. Die Pflege der Gehölze erfolgt durch den Zweckverband zur Unterhaltung von Gewässern III. Ordnung im Landkreis Cham. Für die Grundwasserneubildung werden wasserdurchlässige Beläge im Bereich der Gargenzufahrten und Befestigungen vorgeschrieben.

Klima/Luft: Nur geringe Auswirkungen, deshalb sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung geplant.

Tiere und Pflanzen: Der hochwertige Lebensraum für Tiere und Pflanzen entlang des Klapfenbachs bleibt erhalten. In diesem Bereich sind die Bauplätze bereits größtenteils bebaut. Trotz der Bebauung hat sich der Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht verschlechtert, der Gewässerbegleitsaum hat sich gut entwickelt. Der Übergang vom Baugebiet zur freien Landschaft erfolgt durch einen Grünstreifen. Auch hier entsteht ein höherwertiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen als vorher auf den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen bestanden hat.

Festgelegt wird außerdem, dass Einfriedungen sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm Höhe erstellt werden müssen. Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen dürfen Außenbeleuchtungen nur mit warmweißen LED ausgeführt werden.

Mensch (Erholung): Nur geringe Auswirkungen, deshalb sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung geplant.

Mensch (Lärmimmissionen): Nur geringe Auswirkungen, deshalb sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung geplant.

Landschaft: Der Übergang vom Baugebiet zur freien Landschaft erfolgt durch einen Grünstreifen.

Kultur- und Sachgüter: Keine Auswirkungen, deshalb sind auch keine Maßnahmen geplant.

4.2 Ausgleich

Nach Rücksprache und Abstimmung mit dem Landratsamt Cham ist eine Neubilanzierung nicht notwendig. Der Erhalt und die Pflege des Klapfenbachs und des Gewässerbegleitsaums sind gesichert.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Baugebiet „Am Klapfenbach“ ist größtenteils bereits erschlossen und mit Einfamilienhäusern bebaut, weshalb keine alternativen Planungen untersucht wurden.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Fachbehörden verwendet. Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf den Erfahrungen durch die bereits größtenteils erfolgte Erschließung und Bebauung des Wohngebiets.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Damit der Abfluss des Klapfenbachs sichergestellt ist, muss wegen einer möglichen Verlandung die Bachtiefe jährlich überprüft werden. Auch die Überprüfung und der Unterhalt des Gewässerbegleitsaums (Rückschnitt der Gehölze) muss jährlich erfolgen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das Allgemeine Wohngebiet „Am Klapfenbach“, das den Bedarf an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung decken soll, wurde ein zentrumsnaher Bereich am südlichen Ortsrand gewählt. Die wertvollen Lebensräume entlang des Klapfenbachs bleiben erhalten. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird die Durchgrünung des Baugebiets sichergestellt. Der Übergang vom Baugebiet zur freien Landschaft erfolgt durch einen Grünstreifen. Das Monitoring sieht eine Überprüfung des Klapfenbachs mit Gewässerbegleitsaum vor. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

13. Berechnung des Ausgleichsbedarfes

Nach Rücksprache und Abstimmung mit dem Landratsamt Cham – Untere Naturschutzbehörde ist eine Neubilanzierung nicht notwendig.

14. Hochwasser-/Überschwemmungsflächen

Die Berechnungen von
Zwischenzustand 1. BA* – Berechnung von HQextrem (HQ 1000) -
Zwischenzustand 1. BA* – Berechnung von HQ100 und HQextrem (HQ1000) nur
Freibach – und
Hydraulische Wirkung bei HQ100+15% auf den Klapfenbach bei Errichtung des
Hochwasserrückhaltebeckens RH4a -
(für den Bereich Allgemeines Wohngebiet „Am Klapfenbach“ – 2. Änderung)
wurden von Prof. Metzka erstellt und sind als Kopie angefügt.

Die derzeit vorliegende amtlichen ÜSG-Kartierung im Planungsbereich sind aus Sicht der Marktgemeinde nicht plausibel. Der Planung wurden deshalb die Strömungsberechnungen von Prof. Metzka zugrunde gelegt.

Wie auf der letzten Seite der Berechnung Zwischenzustand 1. BA* – Berechnung von HQextrem (HQ 1000) – dargestellt ergibt die Strömungsberechnung für HQ1000 innerhalb des Geltungsbereichs eine maximale Überschwemmung mit Wassertiefen bis zu 10 Zentimetern.

Auf der letzten Seite der Berechnung Zwischenzustand 1. BA* – Berechnung von HQ100 und HQextrem (HQ1000) nur Freibach - sind die Überschwemmungsflächen für ein 1.000 jährliches Hochwasser dargestellt. Der Geltungsbereich des überplanten Baugebiets wird vom Freibach nicht überflutet. Nach Fertigstellung des Hochwasserrückhaltebeckens RH 1 wird sich die Hochwassersituation weiter verbessern. Aus Sicht der Marktgemeinde Neukirchen b. Hl. Blut erfordert die geringe Betroffenheit (das geringe Schadenspotential bei einem HQextrem) keine gesonderten Festsetzungen hinsichtlich weitergehender hochwasserangepasster Bauweise.

Die baulichen Anlagen sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

Anlage:

1. Zwischenzustand 1. BA – Berechnung von HQextrem (HQ1000), Prof. R. Metzka, 9 x DIN A4
2. Zwischenzustand 1. BA – Berechnung von HQ100 und HQextrem (HQ1000) nur Freibach, Prof. R.Metzka, 5 x DIN A4
3. Hydraulische Wirkung bei HQ100+15% auf den Klapfenbach bei Errichtung des Hochwasserrückhaltebeckens RH4a, 10 x DIN A4

Hinweis: * „Zwischenzustand 1. BA bedeutet: Das Hochwasserrückhaltebecken RH4a oberhalb des Baugebiets „Am Klapfenbach“ wurde bereits gebaut und ist in Betrieb. Das Hochwasserrückhaltebecken RH1 befindet sich bereits in Planung und soll bis 2024 fertig gestellt werden.

Wild abfließendes Wasser:

Das Planungsgebiet liegt z.T. unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Unter ungünstigen Umständen (Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) können Erdabschwemmungen zu Schäden führen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine ausreichend hohe Sockelhöhe über dem natürlichen Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten ausgeführt werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.12.2021 hat in der Zeit vom 20.01.2022. – 01.03.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.12.2021 hat in der Zeit vom 20.01.2022 – 25.02.2022 stattgefunden. Darauf wurde im Schreiben vom 20.01.2022 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2022 – 25.04.2022 mit Schreiben vom 11.03.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2022 – 25.04.2022 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 10.03.2022 hingewiesen.

Die Gemeinde Neukirchen b. Hl. Blut hat mit Beschluss des Marktrates vom ~~23.05.2022~~... die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der redaktionell überarbeiteten Fassung vom ~~20.05.2022~~ als Satzung beschlossen.

AUSGEFERTIGT: Markt Neukirchen b. Hl. Blut, den 27.06.2022

.....
Markus Müller, 1. Bürgermeister 

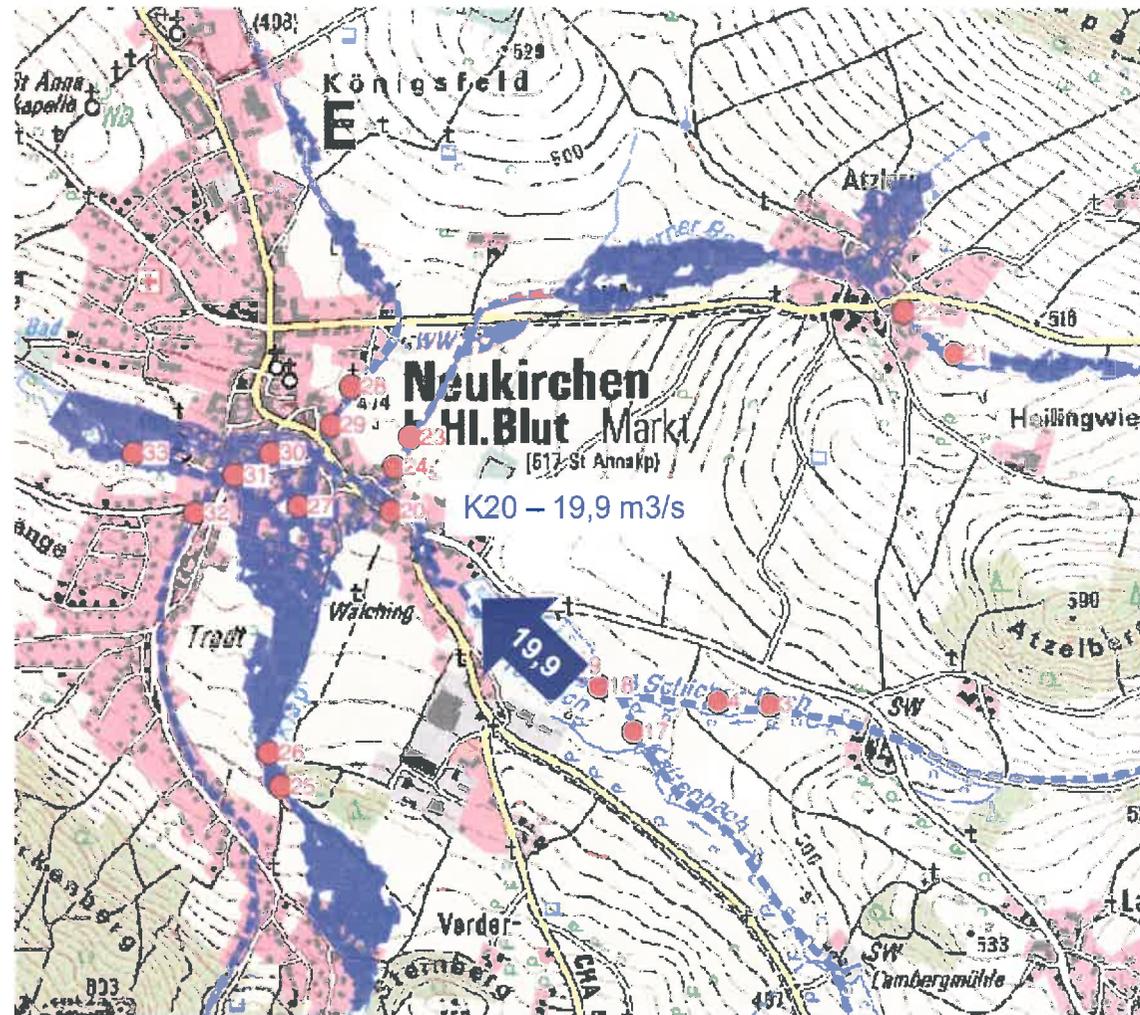
Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 06.07.2022 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. 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

Markt Neukirchen b. Hl. Blut, den 06.07.2022
.....
Markus Müller, 1. Bürgermeister 

Zwischenzustand 1. BA

- Berechnung von HQ100 und HQextrem (HQ1000) nur Freybach -

V5b-1.BA-HQ100-Frey - Zuflüsse zu Strömungsmodell Neukirchen

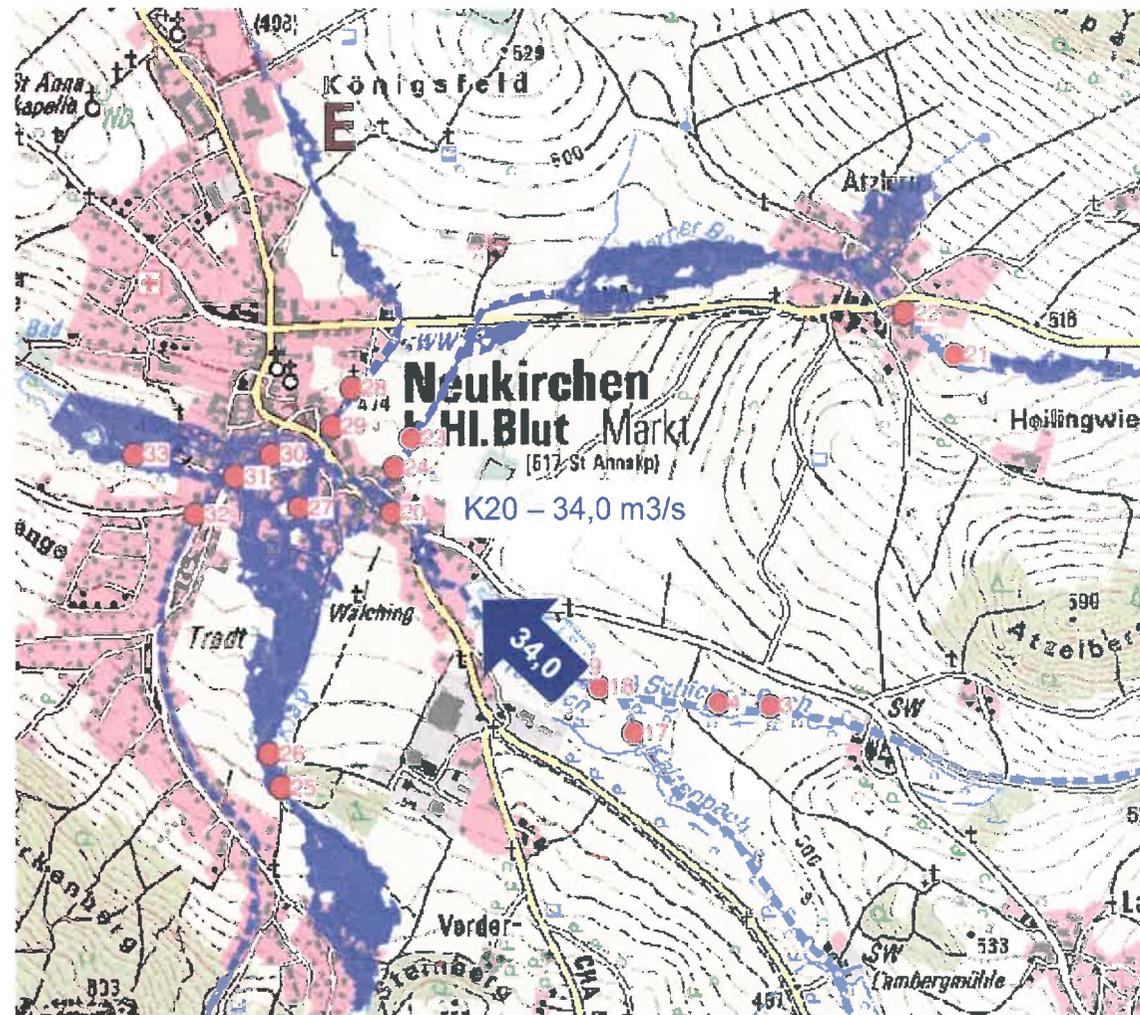


Strömungsberechnungen für V5b-1.BA-HQ100-Frey

- Strömungssituation für HQ100 nur für den Freybach



V5b-1.BA-HQ1000-Frey (HQextrem) - Zuflüsse zu Strömungsmodell Neukirchen



Strömungsberechnungen für V5b-1.BA-HQ1000-Frey

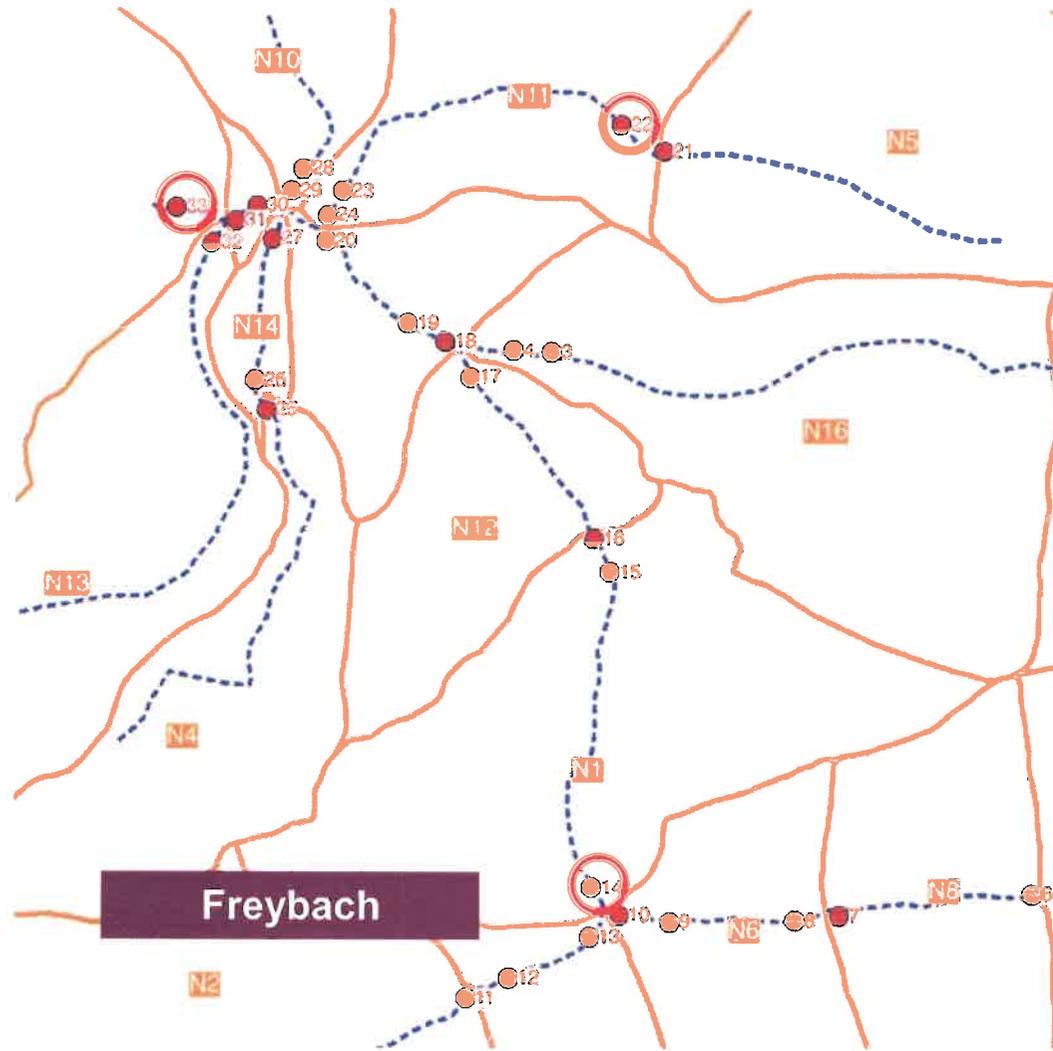
- Strömungssituation für HQ1000 nur für den Freybach



Zwischenzustand 1. BA

- Berechnung von HQextrem (HQ1000) -

Hydrologische Ergebnisse für den Istzustand



Knoten	Teilgebiet	Ortschaft	HQ100-Ist Scheitel Q (m³/s)
1	N3		5,9
2	Wirkung HWR RH3		5,9
3	N16		7,2
4	Wirkung Rückhalt N16		7,2
5	N7		3,2
6	Wirkung HWR RH7		3,2
7	N8		4,0
8	Wirkung HWR RH8		4,0
9	N6		5,0
10	Wirkung HWR RH6		5,0
11	N2		1,9
12	Wirkung HWR RH2		1,9
13	N9		2,5
14	K10+K13	Mais	7,5
15	N1		11,1
16	Wirkung HWR RH9		11,1
17	N12		12,4
18	K4+K17		19,0
19	Wirkung HWR RH1		19,0
20	N17	Neukirchen	19,9
21	N5		1,9
22	Wirkung HWR RH5	Azlern	1,9
23	N11		4,0
24	Wirkung Rückhalt N11	Neukirchen	4,0
25	N4		1,3
26	Wirkung HWR RH4		1,3
27	N14	Neukirchen	1,5
28	N10		2,3
29	Wirkung Rückhalt N10	Neukirchen	2,3
30	K20+K24+K27+K29	Neukirchen	27,4
31	N15	Neukirchen	27,5
32	N13	Neukirchen	2,8
33	K31+K32	Neukirchen	30,3

Ermittlung von HQExtrem

- Nach Rücksprache mit dem WWA DEG ist das HQExtrem das HQ1000
- Die Größe des HQ1000 wird über die Faktorisierung laut LfW vom 11.03.2004 ermittelt.

Verfahren nach Kleeberg / Schumann¹:

$$\mathbf{BHQ_x = (HQ_{100} - MHQ) f + MHQ}$$

- BHQ_x = gesuchtes Bemessungshochwasser BHQ₁ bzw BHQ₂
 HQ₁₀₀ = Hochwasser mit 100 jährlichem Wiederkehrintervall
 MHQ = mittleres jährliches Hochwasser (Mittelwert der größten jährlichen Hochwasser einer Jahresreihe)
 f = Faktor siehe Tabelle 2

Faktor f für Bemessungshochwasser BHQ _x					
HQ ₁₀₀	HQ ₂₀₀	HQ ₅₀₀	HQ ₁₀₀₀	HQ ₅₀₀₀	HQ ₁₀₀₀₀
1,0	1,3	1,6	1,9	2,5	2,8

Tab 2.: Faktor f zur Bestimmung von BHQ_x

Ermittlung von HQExtrem

- Bestimmen des maßgebenden MHQ über den Pegel Leming / Freybach, hochgerechnet über das Einzugsgebiet.
- AE Leming = 66,9 km²
- MHQ Leming = 14,6 m³/s
- MHQ Leming = 0,22 m³/(skm²)
- MHQ Freybach / Neukirchen HI Blut = 6,4 m³/s (hochgerechnet)

Statistik Leming / Freybach

Messstellen-Nr.:	15247002
Landkreis:	Cham
Betreiber:	↳ Wasserwirtschaftsamt Regensburg
Gewässer:	Freybach
Einzugsgebiet:	66,90 km ²
Flusskilometer:	2,40 km
Pegelnulppunktshöhe:	420,31 m NN (Alt_System)

Für diese Messstelle liegen keine Jahrbuchseiten vor.

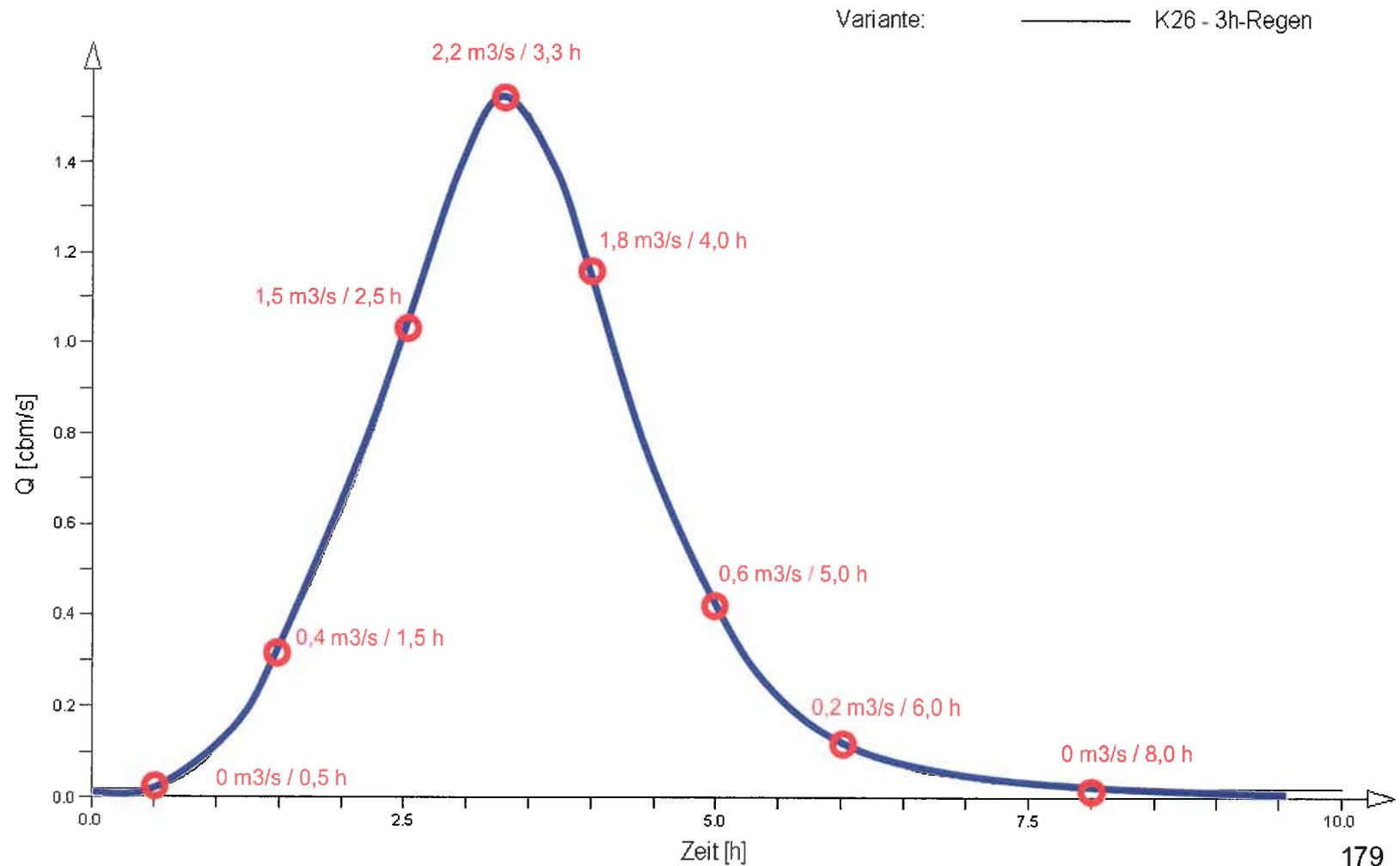
Hauptwerte (1975 - 2013)				Statistische A
	Winter	Sommer	Jahr	Bemerkung:
NQ	0,136	0,045	0,045	m ³ /s HQ ₁
MNQ	0,366	0,258	0,25	m ³ /s HQ ₂
MQ	1,29	0,712	1	m ³ /s HQ ₅
MHQ	12,3	11,8	14,6	m ³ /s HQ ₁₀
HQ	16,8	39,4	39,4	m ³ /s HQ ₂₀

Ermittlung von HQExtrem

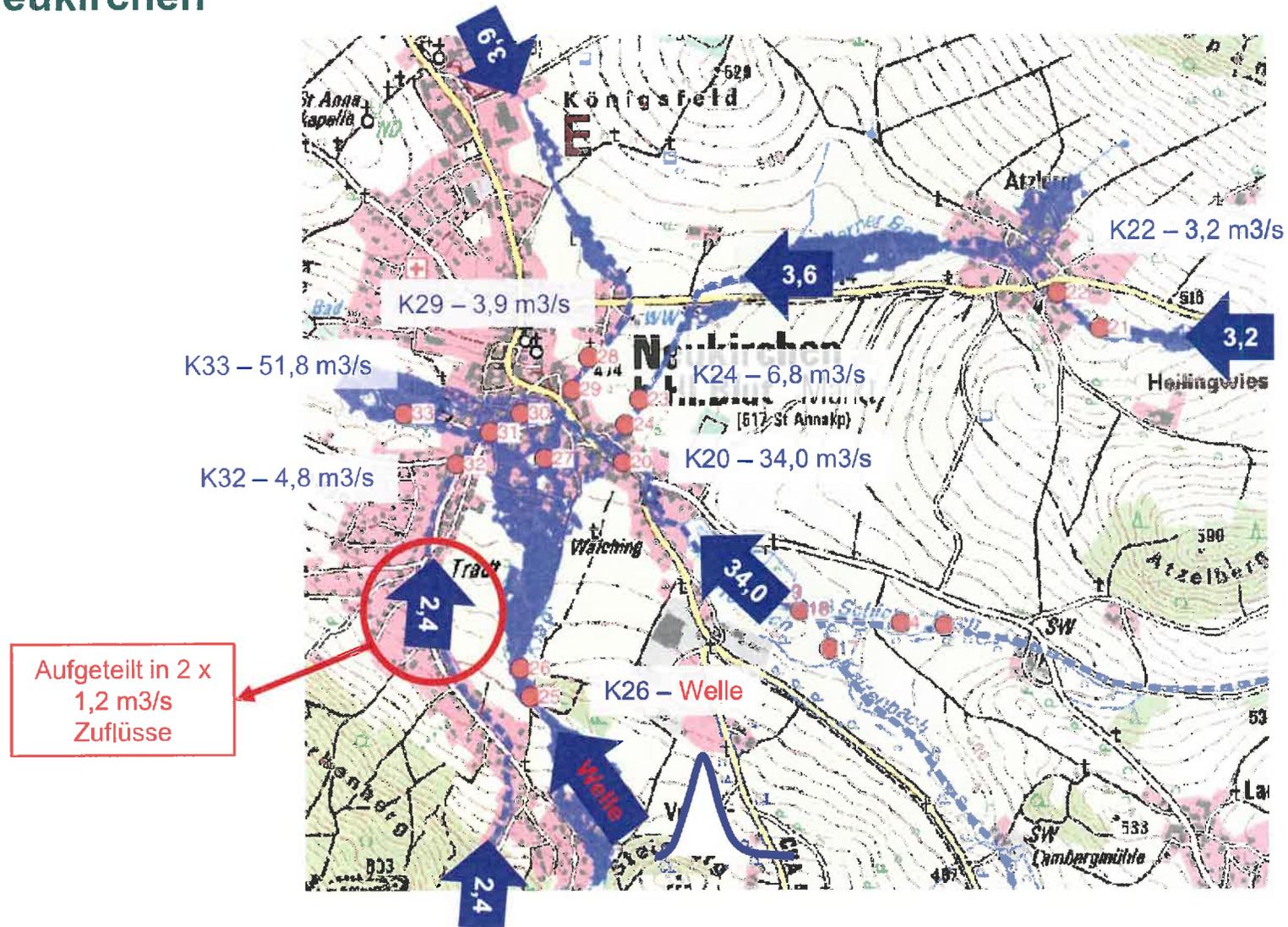
- HQ1000 am Knoten K33 laut Faktorierungsformel:
- **HQ1000** = $(30,3 - 6,4) * 1,9 + 6,4$
= **51,8 m³/s**

Knoten	Teilgebiet	Ortschaft	HQ100-1st	HQ1000-1st
			Scheitel Q (m ³ /s)	Scheitel Q (m ³ /s)
1	N3		5,9	10,1
2	Wirkung HWR RH3		5,9	10,1
3	N16		7,2	12,3
4	Wirkung Rückhalt N16		7,2	12,3
5	N7		3,2	5,5
6	Wirkung HWR RH7		3,2	5,5
7	N8		4,0	6,8
8	Wirkung HWR RH8		4,0	6,8
9	N6		5,0	8,5
10	Wirkung HWR RH6		5,0	8,5
11	N2		1,9	3,2
12	Wirkung HWR RH2		1,9	3,2
13	N9		2,5	4,3
14	K10+K13	Mais	7,5	12,8
15	N1		11,1	19,0
16	Wirkung HWR RH9		11,1	19,0
17	N12		12,4	21,2
18	K4+K17		19,0	32,5
19	Wirkung HWR RH1		19,0	32,5
20	N17	Neukirchen	19,9	34,0
21	N5		1,9	3,2
22	Wirkung HWR RH5	Azlern	1,9	3,2
23	N11		4,0	6,8
24	Wirkung Rückhalt N11	Neukirchen	4,0	6,8
25	N4		1,3	2,2
26	Wirkung HWR RH4		1,3	2,2
27	N14	Neukirchen	1,5	2,6
28	N10		2,3	3,9
29	Wirkung Rückhalt N10	Neukirchen	2,3	3,9
30	K20+K24+K27+K29	Neukirchen	27,4	46,8
31	N15	Neukirchen	27,5	47,0
32	N13	Neukirchen	2,8	4,8
33	K31+K32	Neukirchen	30,3	51,8

V5b-1.BA-HQ1000 (HQextrem)- Zuflüsse zu Strömungsmodell Neukirchen

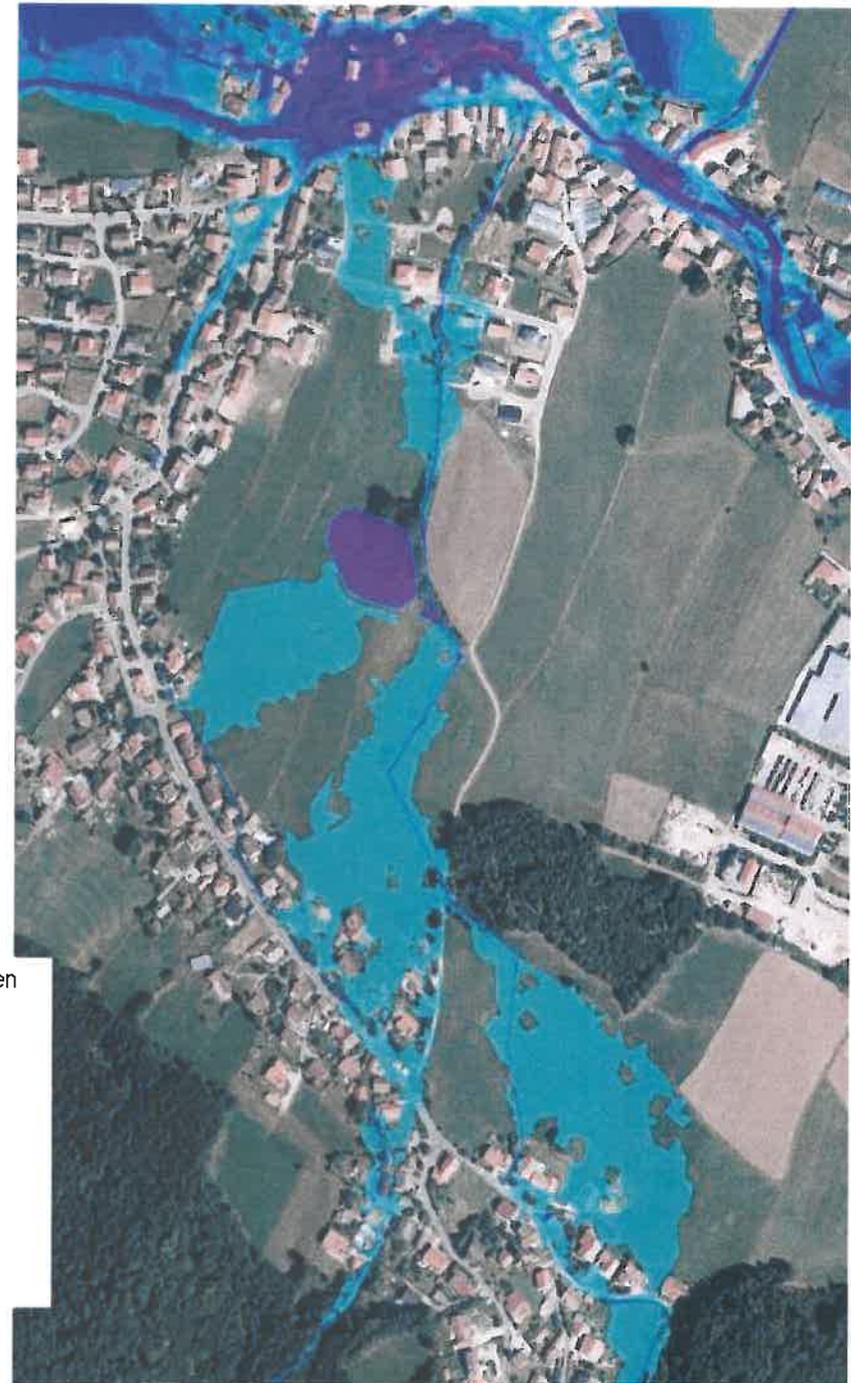
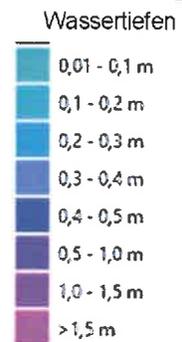


V5b-1.BA-HQ1000 (HQextrem)- Zuflüsse zu Strömungsmodell Neukirchen



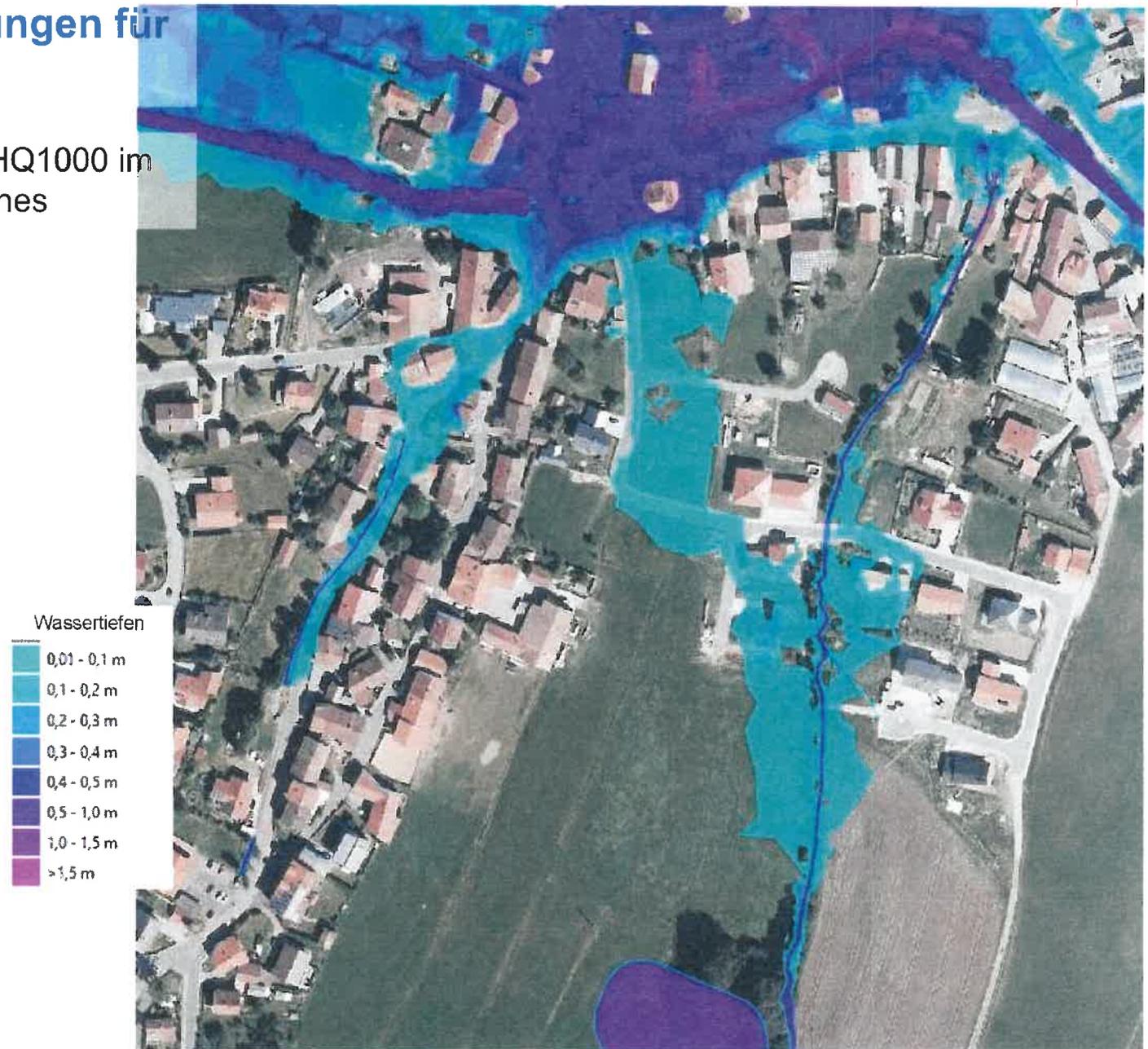
Strömungsberechnungen für V5b-1.BA-HQ1000

- Strömungssituation für HQ1000 im Bereich des Klapfenbaches



Strömungsberechnungen für V5b-1.BA-HQ1000

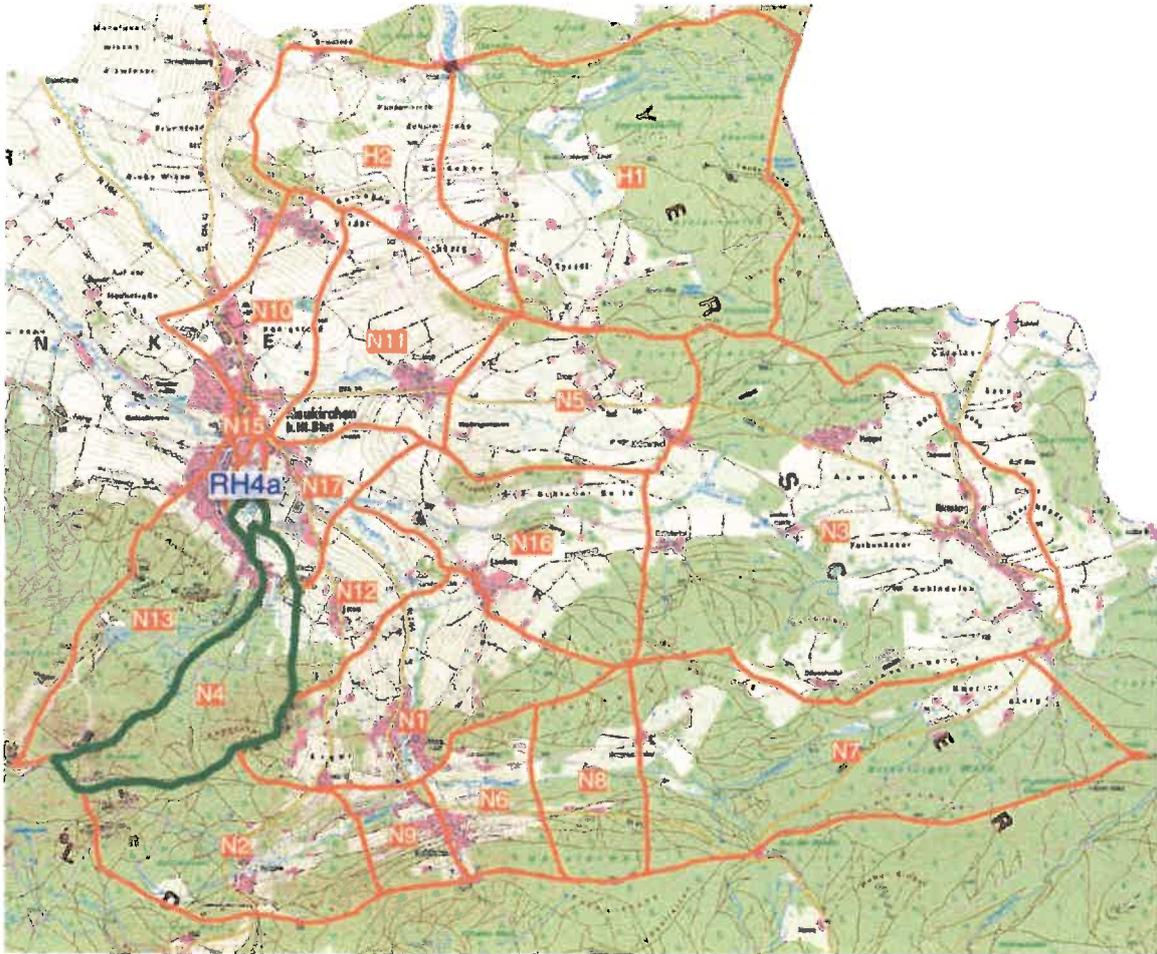
- Strömungssituation für HQ1000 im Bereich des Klapfenbaches



**Hydraulische Wirkung bei
HQ100+15% auf dem
Klapfenbach bei Errichtung des
Hochwasserrückhaltebeckens
RH4a**

HWS Neukirchen beim HI. Blut

- Es umfasst damit ca. 4,7% des gesamten Einzugsgebietes des Freybaches mit 29,2 km².



Ermittlung von MQ und MNQ des Klapfenbaches

- Für die Ermittlung des MQ und MNQ des Klapfenbaches auf Höhe des Hochwasserrückhaltebeckens RH4a werden die Daten des Pegels Leming am Freybach herangezogen.
- Aus den spezifischen Werten für MQ und MNQ, errechnet aus dem Einzugsgebiet des Pegels Leming werden für das Einzugsgebiet des RH4a MQ und MNQ ermittelt.
- Für den Klapfenbach ergeben sich laut nachfolgender Darstellung 20,5 l/s für MQ und 5,1 l/s für MNQ.

RH4a – Ermittlung von MQ und MNQ

➤ Ermittlung aus Hochrechnung der Daten des **Pegel Leming/Freybach**

- Einzug Pegel Leming/Freybach: 66,9 km²
- MQ Freybach: 1 m³/s = 14,9 l/(skm²)
- MNQ Freybach: 0,25 m³/s = 3,7 l/(skm²)
- Einzug RH4a: 1,37 km²
- **MQ Klapfenbach: 20,5 l/s**
- **MNQ Klapfenbach: 5,1 l/s**

Stammdaten Leming

Messstellen-Nr.: 15247002

Landkreis: Cham

Betreiber:  Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Gewässer: Freybach

Einzugsgebiet: 66,90 km²

Flusskilometer: 2,40 km

Rechtswert: 4566878.00 m (Gauss-Krueger, Bezug 12° Meridian)

Hochwert

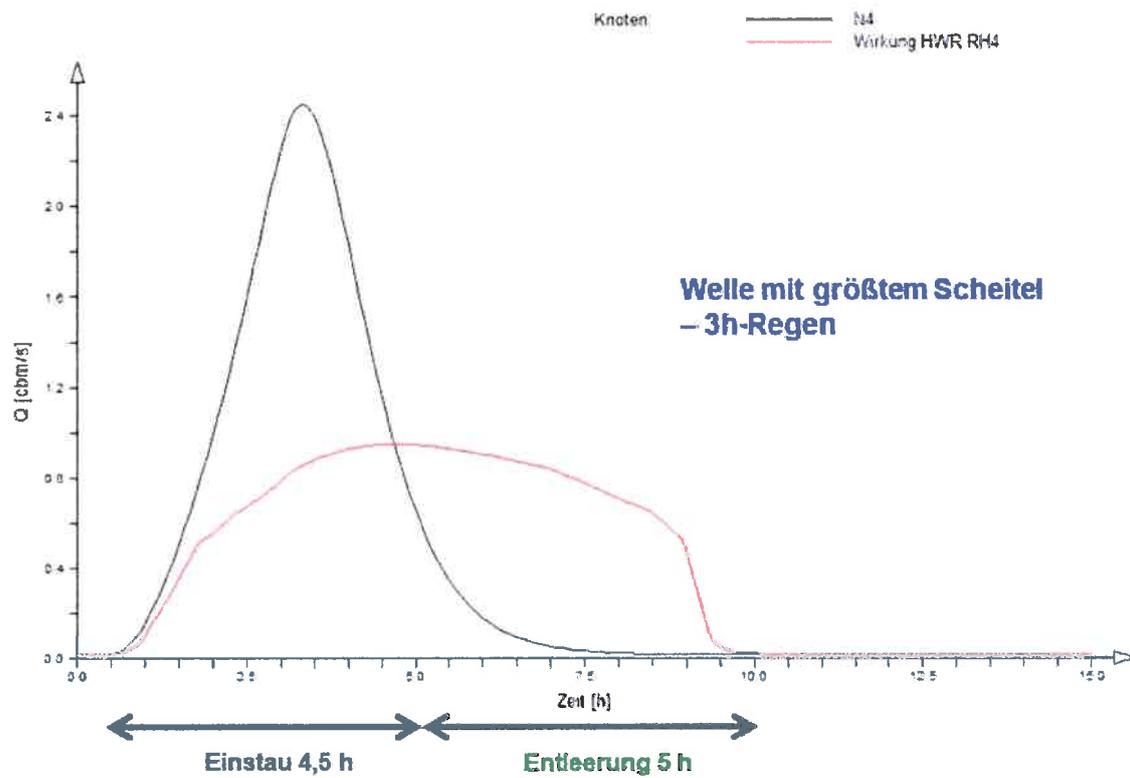
Pegelnul

	Abflüsse (1975 - 2013)			1)
	Winter	Sommer	Jahr	
NQ	0,136	0,045	0,045	m ³ /s
MNQ	0,366	0,258	0,25	m ³ /s
MQ	1,29	0,712	1	m ³ /s
MHQ	12,3	11,8	14,6	m ³ /s
HQ	16,8	39,4	39,4	m ³ /s

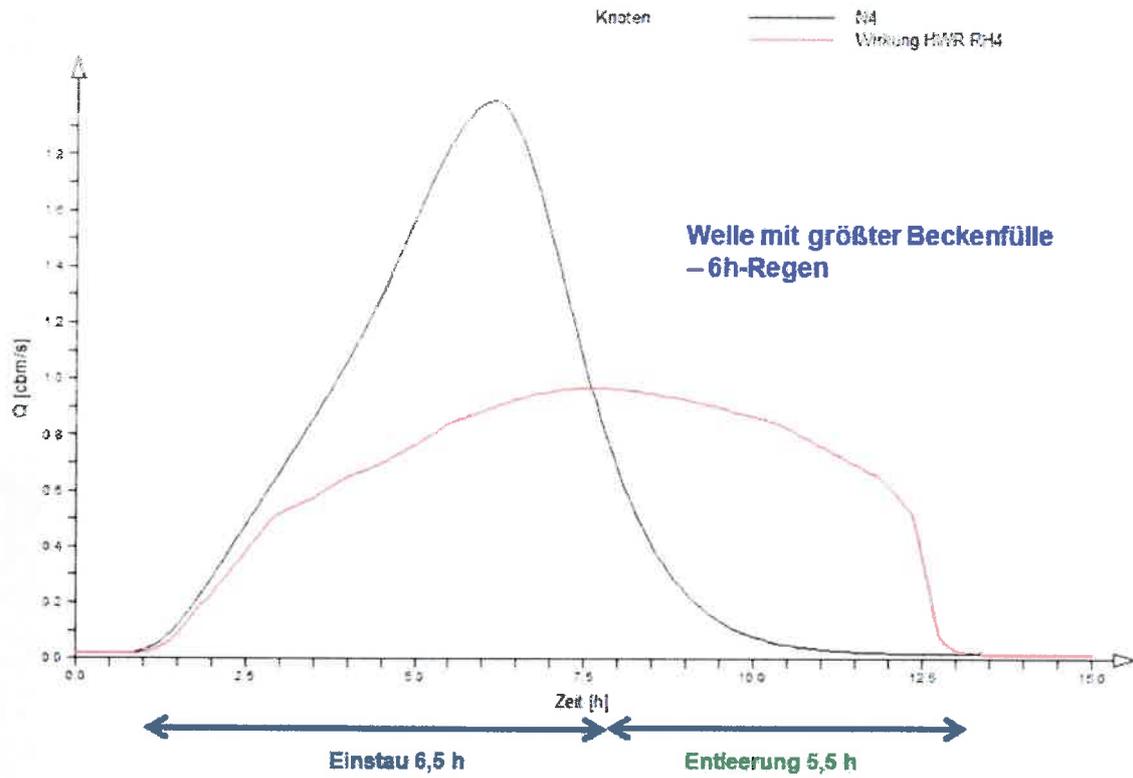
Einstaudauer des Hochwasserrückhaltebeckens RH4a

- Die Einstaudauern des RH4a wurden für zwei maßgebende HQ100+15%-Hochwasserwellen ermittelt. Für die Hochwasserwelle mit dem größten Scheitel bei einer Regendauer von 3 h und die Hochwasserwelle mit der größten Beckenfülle bei einer Regendauer von 6 h. Die Ergebnisse sind den nachfolgenden Darstellungen zu entnehmen.

1BA - RH4a – Einstaudauer

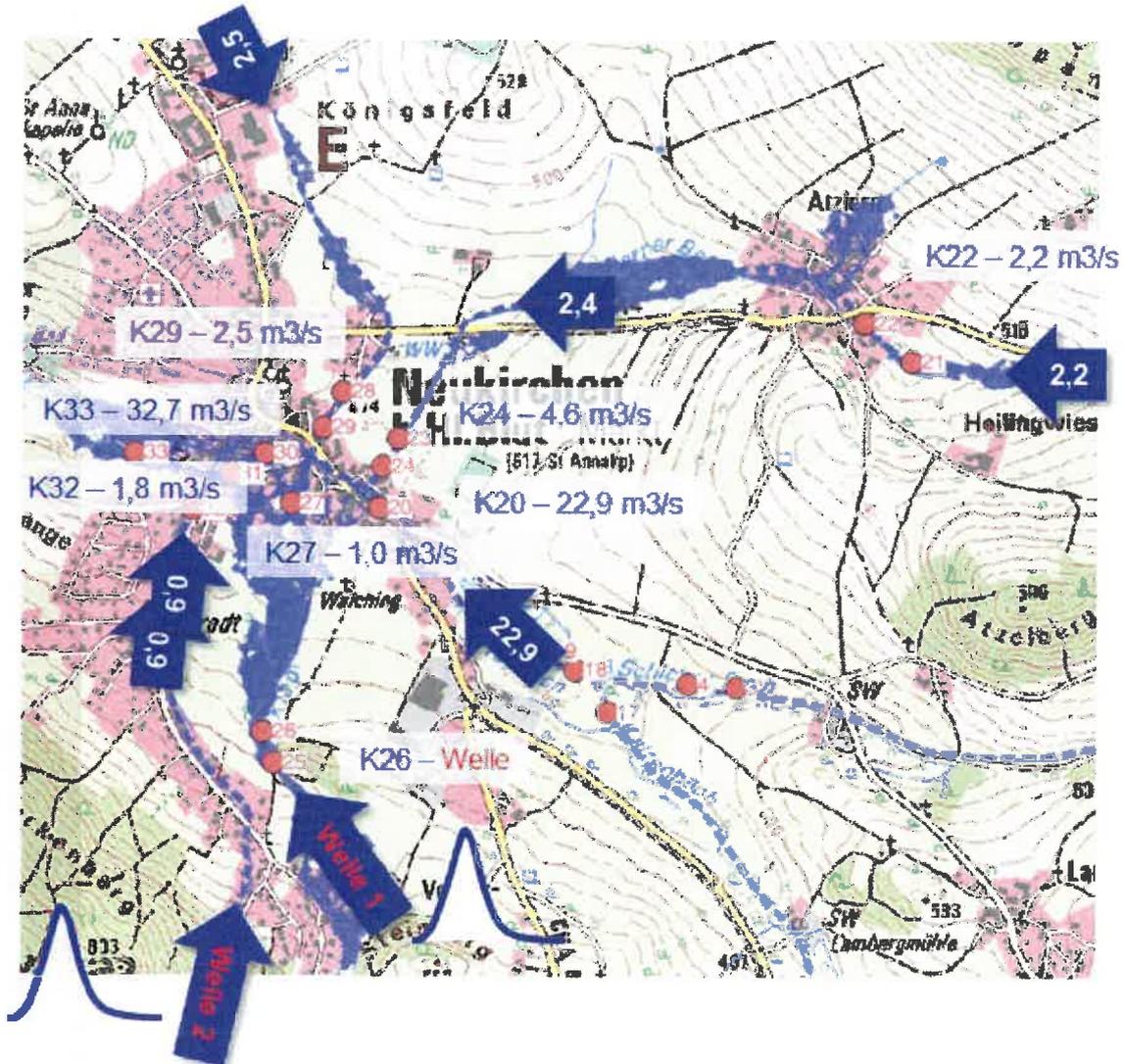


1BA - RH4a – Einstaudauer



HWS Neukirchen beim HI. Blut

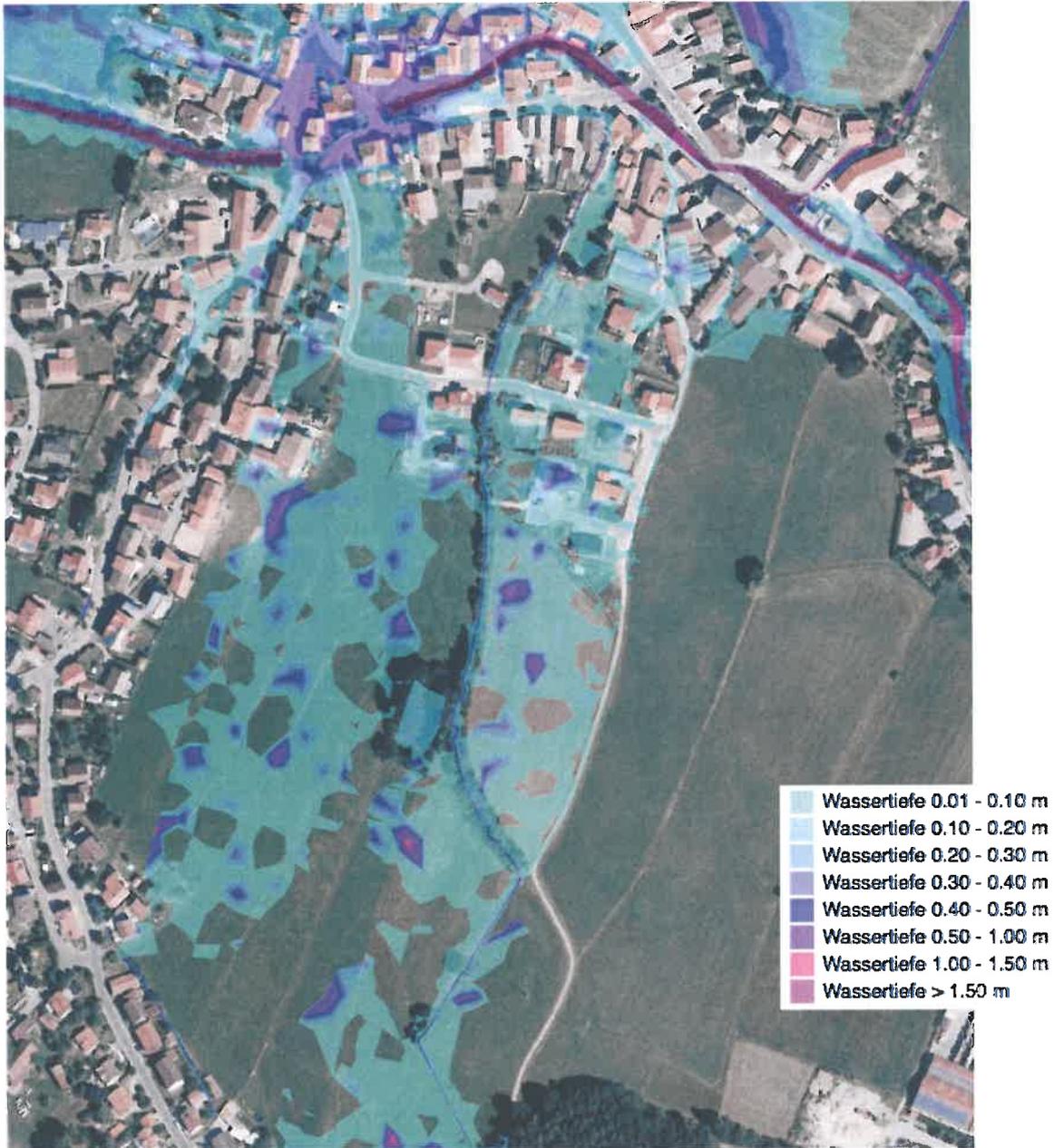
- Die Hochwasserschutzwirkung des 1. BA soll durch eine Gegenüberstellung der Wassertiefenpläne für den Istzustand und dem Planzustand für jeweils das HQ100+15% - Hochwasser verdeutlicht werden.
- Um die Wirkung des Hochwasserrückhaltebeckens darstellen zu können, musste eine instationäre Strömungsberechnung durchgeführt werden. Es wurden dabei die maßgebenden HQ100+15%-Hochwasserwellen für den Klapfenbach und Tradtbach im Zulauf des Beckens in das Strömungsmodell eingebaut.



Zuflüsse zum instationären Strömungsmodell für HQ100+15%

HWS Neukirchen beim Hl. Blut

- Der nachfolgende Planausschnitt für HQ100+15% im Istzustand zeigt eine flächige Überflutung der Siedlungsgebiete am Klapfenbach.



Wassertiefenplan für den Bereich Klapfenbach - Ist-HQ100+15%

- Für den ersten Bauabschnitt zeigt der nachfolgende Planausschnitt für 1BA-HQ100+15%, dass die Siedlungsgebiete am Klapfenbach unterstrom des Beckens vor Hochwasser geschützt sind.



Wassertiefenplan für den Bereich Klapfenbach – 1BA-HQ100+15%

Parzelle- nummer:	Parzellenfläche: m ²		
14	749,67	Straßenfläche	
15	698,70	Am Eisweiher (m ²)	1.590,14
16	776,21	Am Klapfenbach (m ²)	3.430,25
17	901,99		
18	855,19		
19	862,81		
20	943,78		
21	901,39		
		Gesamt Straßenfläche	5.020,39
23	1.049,62	Private Grünstreifen	
24	745,26	Westen (m ²)	686,62
25	814,24	Osten (m ²)	895,70
26	1.602,11		
27	1.172,62		
28	901,60		
29	894,86		
		Private Grünstreifen Gesamt (m²)	1.582,32
35	860,02		
36	935,44		
37	983,90		
38	864,73		
39	987,93		
40	1.006,54		
41	987,47		
42	969,34		
43	1.010,17		
44	1.074,20		
45	1.135,20		
46	750,73		
47	1.178,37		
48	901,04		
49	978,14		
50	804,70		
		Öffentliche Grünfläche (m²)	7.740,00
		davon Fußwege (Schotterwege) = 296,00 m ²	
		davon Wiesenwege = 385,79 m ²	
		davon Flächen für den Hochwasserschutz = ca. 3.042 m ²	
		Zusammenstellung der Flächen	
52	800,87		
53	959,56		
54	700,85		
55	736,75		
56	795,04		
57	810,46		
58	896,91		
59	724,73		
60	783,63		
61	795,37		
62	797,18		
63	857,79		
64	842,52		
65	915,89		
		(1) Nettobauland Fläche Gesamt - Private Grünstreifen 40.715,52 m² - 1.582,32 m² =	39.133,20
		(2) Straßenflächen	5.020,39
		(3) Bruttobauland (1) + (2)	44.153,59
		(4) Öffentliches Grün	7.740,00
		(5) Private Grünstreifen/Privatgrün	1.582,32
		(6) Bruttobaufläche (3) + (4) + (5) (= Fläche des Geltungsbereichs)	53.475,91
Fläche Gesamt:	40.715,52		

**Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 402 „Cham-Further Senke“
(Furth im Wald, Eschlkam, Arnschwang, Cham, Pösing, Neukirchen beim Heiligen Blut)**

Liste: Cham-Further-Senke (402)

Botanischer Name	Laubgehölze Deutscher Name	Standort		
		feucht-nass	trocken-mager	mesophil
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn			x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn			x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	x		
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke		x	
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	x		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche			x
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss			x
<i>Crateagus leavigata</i> agg.	Zweigriffeliger Weißdorn (Artengruppe)		x	
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	Eingriffeliger Weißdorn (Artengruppe)		x	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche			x
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	x		
<i>Hedera helix</i>	Efeu			x
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe, Aspe			x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		x	
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	x		x
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn		x	x
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne		x	x
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		x	x
<i>Rhamnus catharticus</i>	Gewöhnlicher Kreuzdorn		x	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum, Pulverholz	x		
<i>Rosa canina</i>	Hecken-Rose		x	
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	x		
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere		x	x
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere			x
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide	x		
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide, Pflingst-Weide		x	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	x		
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	x		
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	x		
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	x		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder, Holler		x	x
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder, Roter Holunder			x
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		x	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde			x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde			x
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	x		

Erläuterung der Tabelle:

mesophil: Bezeichnung für Pflanze, die mittlere Feuchtigkeitsverhältnisse bevorzugt

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet
„Am Klapfenbach“ – 2. Änderung in Neukirchen b. Hl. Blut**

Verfahrensablauf

Der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte durch den Marktrat am 08. März 2021. Der Änderungsbeschluss wurde am 13. Januar 2022 durch Anschlag an der Amtstafel und auf der Homepage des Marktes Neukirchen b. Hl. Blut ortsüblich bekannt gemacht.

Ziele des Bebauungsplanes

Wegen großer Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Neukirchen b. Hl. Blut soll der letzte Abschnitt des am 19.11.2002 in Kraft getretenen Bebauungsplans erschlossen werden. Aufgrund der Errichtung des Hochwasserrückhaltebeckens anstelle des ehem. „Eisweihers“, wird eine Neueinteilung der Parzellen östlich des Beckens notwendig, da die gepl. Parzellen inkl. Baugrenzen in der bereits genehmigten Form nicht mehr realisierbar sind.

Bei den bereits bebauten Parzellen wurden für die Baugenehmigung vielfach Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt. Eng gesteckte Baugrenzen, Baulinien sowie die Farbe der Dacheindeckung sind nach heutigen Gesichtspunkten nicht mehr zeitgemäß und erschweren Bauwilligen die Einhaltung der Vorgaben. Auch der nicht an den Bebauungsplan angepasste Verkauf der Parzellen macht es zukünftigen Bauherren unmöglich die bestehenden Festsetzungen einzuhalten. Die Errichtung von Nebengebäude ohne Feuerstätte auch außerhalb von Baugrenzen wurde im bisher gültigen Bebauungsplan nicht erfasst.

Das Ziel der Planung ist zukünftig Baugenehmigungen im Genehmigungs-freistellungsverfahren durch großzügigere Baufelder auf den einzelnen Parzellen zu erleichtern und auf die Gefahren durch Hochwasser durch hochwasserangepasstes Bauen in den HQ_{extrem}-betroffenen Parzellen hinzuweisen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht (Seite 11 – 15 der Begründung in der Fassung vom 07.03.2022) dokumentiert. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde den Gremien vor den Beschlussfassungen für die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs 2 BauGB vorgelegt und in der Abwägung berücksichtigt.

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Obwohl die Voraussetzungen gegeben waren die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren aufzustellen, wurde auf Wunsch der Marktgemeinde Neukirchen b. Hl. Blut das Normalverfahren angewendet.

Auf Grundlage einer bewertenden Bestandsaufnahme wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die umweltprüfungsrelevanten Schutzgüter untersucht, wobei jeweils die durch die Bebauungsplanung ermöglichten maximal zulässigen Eingriffe zugrunde gelegt wurden.

Auf die ausführlichen Erörterungen im Umweltbericht sei daher an dieser Stelle verwiesen.

An den derart ermittelten Umweltbelangen wurde die Planung insoweit angepasst, dass möglichst geringe Schäden an der Umwelt verursacht werden. (Minimierung der Umweltauswirkungen).

Dazu gehören u.a.:

- Minimierung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge.
- Erhalt und gesicherte Pflege des Gewässerbegleitsaums des Klaffenbachs.
- Der Übergang vom Baugebiet zur freien Landschaft erfolgt durch Grünstreifen.
- Die Einfriedungen müssen sockellos erstellt werden.
- Es dürfen nur insektenfreundliche Außenleuchten verbaut werden.

Das Baugebiet ist derzeit bereits größtenteils bebaut. Nach Rücksprache und Abstimmung mit dem Landratsamt Cham ist wegen des Umwelteingriffs eine Neubilanzierung nicht notwendig.

Durch die vollständige Integration der im Umweltbericht vorgegebenen Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass von den durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauvorhaben Umweltauswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit ausgehen. Nach erfolgten Abwägungen und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens werden diese Umweltauswirkungen als vertretbar beurteilt.

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

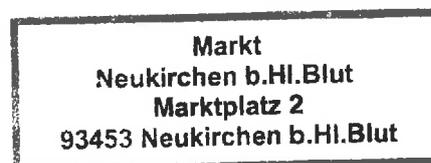
Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB an o.g. Bebauungsplanänderung sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert.

Planungsalternativen

Da das Baugebiet „Am Klapfenbach“ in großen Teilen bereits bebaut war, hat eine grundsätzliche Prüfung der Standortfrage nicht stattgefunden.

Die Planungsziele der Marktgemeinde ließen sich nach Auffassung des Planungsträgers am besten mit den nun gewählten Festsetzungen verwirklichen, die im Einzelnen alle in der Begründung erläutert sind.

Neukirchen b. Hl. Blut, den 27.06.2022.....



.....
(Unterschrift / Stempel)