



Sämtliche mit diesem Deckblatt Nr. 6 nicht veränderten planlichen und textlichen Festsetzungen behalten gemäß des rechtsgültigen Bebauungsplanes Waldhäuser ihre Gültigkeit.

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke: Keine Mindestgröße vorgegeben

0.4 Gebäude: Zu den planlichen Festsetzungen 2.1

Dachform: Satteldach 15 - 35°

Dachdeckung: Dachziegel und Pfannen in gedeckten Farbtönen, Metalldeckung, nicht reflektierend, Holzschindeln

Traufhöhe: Talseitig max. 7,0 m ab geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut

0.5 Garagen und Nebengebäude

Zulässige Traufhöhe: 3,0 m ab geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut

0.6 Einfriedungen

Zulässig sind Lattenzäune aus Holz oder einfache Metallzäune mit senkrechten Stäben sowie locker bepflanzte lebende Hecken mit bodenständigem Pflanzgut

0.7 Gelände

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zum Bestandsgelände zulässig. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden. Geländeböschungen sind mit einer Neigung von max. Höhe/Länge 1:2 zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen sind in einer Breite von 1,00 m keine Geländeänderungen zulässig, ausgenommen im Zufahrtbereich von Grenzgaragen.

0.8 Stützmauern

Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,25 m ab natürlichem bzw. festgesetztem Gelände sind zulässig. Betonmauern und Pflanzringe sind nicht zulässig.

0.9 Private Grundstückszufahrten

Die versiegelten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für alle Stellplatzflächen und private Zufahrten sind nur durchlässige Beläge wie wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zulässig. Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zum öffentlichen Straßenraum hin nicht abgezäunt werden.

0.10 Abstandsflächen

Für die Einhaltung der Abstandsflächen gelten die grundsätzlichen Berechnungsvorschriften nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung.

0.11 Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Pro angefangene 500 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ist zusätzlich mindestens ein einheimischer Baum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Alle weiteren Freiflächen sind als Rasen oder Wiese auszubilden.

Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Qualität: Hochstamm per Definition Stammlänge bis Kronenansatz mind. 1,60 m
Baumschulqualität 3xv, StU 12-14 cm, mit Ballen. Die Stämme sind mit Stammschutzfarbe gegen Sonnenbrand zu schützen. Bastmatten sind unzulässig.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume

Hochstämme in ortsüblichen Sorten, Laubbäume 2. Ordnung:

Qualität: Hochstamm per Definition Stammlänge bis Kronenansatz mind. 1,60 m
Baumschulqualität 3xv, StU 12-14 cm, mit Ballen. Die Stämme sind mit Stammschutzfarbe gegen Sonnenbrand zu schützen. Bastmatten sind unzulässig.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sämtliche mit diesem Deckblatt Nr. 6 nicht veränderten planlichen und textlichen Festsetzungen behalten gemäß des rechtsgültigen Bebauungsplanes Waldhäuser ihre Gültigkeit.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2  Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zulässig Erdgeschoss und Untergeschoss (Hangbauweise) bzw. 2 Vollgeschosse.

Max. zulässige Grundflächenzahl §19 BauNVO GRZ 0,4

Max. zulässige Geschossflächenzahl §20 BauNVO GFZ 0,8

BAULINIEN; BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1  Baugrenze Gebäude

VERKEHRSLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

6.3  Straßenbegrenzungslinie

6.4  Private Erschließungsstraße § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

9.2  Private Grünfläche

13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

13.5  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

13.6  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gültiger Bebauungsplan

14. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

14.1  Parzellengrenze/ Parzellennummer

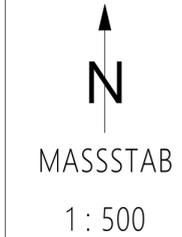
15. KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

15.1  Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein, Flurstücknummer

15.7  Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über N.N.

15.9  Bestandsgebäude

15.10  Neue Gebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung



Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1 : 1000. Stand Vermessung von Oktober 2023.

Höhenschichtlinien nachrichtlich übernommen vom Bayern Atlas.

Untergrund:
Aussagen und Rückverhältnisse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtliche übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

15.11.2023

VPM
VERGABE- UND
PROJEKTMANAGEMENT
GMBH



WA/ MD WALDHÄUSER DECKBLATTNR. 6
GEMEINDE NEUSCHÖNAU
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Die Gemeinde Neuschönau hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblattnr. 6 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Deckblattnr. 6 in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Deckblattnr. 6 in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Deckblattnr. 6 in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Deckblattnr. 6 in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Neuschönau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan mit Deckblattnr. 6 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Neuschönau, den (Siegel)
.....
1. Bürgermeister Alfons Schinabeck

7. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat den Bebauungsplan mit Deckblattnr. 6 mit Bescheid vom AZ emäß § 6 BauGB genehmigt. (Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt
Neuschönau, den (Siegel)
.....
1. Bürgermeister Alfons Schinabeck

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Deckblattnr. 6 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Deckblattnr. 7 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 mit Deckblattnr. 7 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neuschönau, den (Siegel)
.....
1. Bürgermeister Alfons Schinabeck