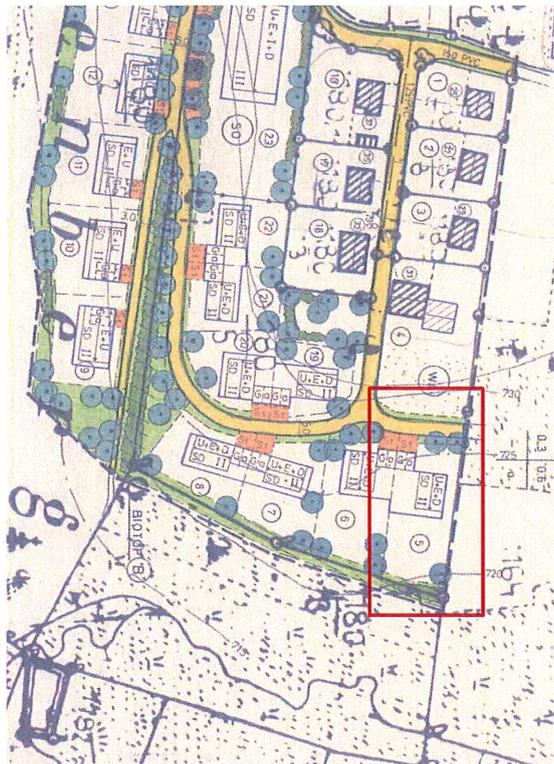


Deckblatt Nr. 2 zum
BEBAUUNGSPLAN Schönangerfeld Süd
Gemeinde Neuschönau
Landreis Freyung-Grafenau



INHALT

1. Planliche Übersicht
2. Begründung/Hinweise zur Änderung des Bebauungsplanes
3. Änderungen der Textlichen Festsetzungen
4. Verfahrensvermerke

1. Planliche Übersicht

Der nähere Umgriff des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans Schönangerfeld Süd durch Deckblatt Nr. 2 ist aus der vorangestellten Übersicht des bestehenden Bebauungsplans (siehe: roter Rahmen) ersichtlich.

2. Begründung/Hinweise zur Änderung des Bebauungsplanes

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1.1 Zweck und Ziel der Planung

Der Gemeinderat von Neuschönau hat am 09.03.2023 einen Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Schönangerfeld Süd mittels Deckblatt Nr. 2 gefasst.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die bisherigen planlichen und textlichen Festsetzungen an die aktuelle Planung angepasst werden sollen. Die Straße auf der Fl. Nr. 456/12, wie im bestehenden Bebauungsplan erkennbar, wurde nicht umgesetzt und soll jetzt als private Zufahrt genutzt werden. Eine geordnete bauliche Entwicklung und die Einfügung in die nähere Umgebung wird über den bestehenden qualifizierten Bebauungsplan Schönangerfeld Süd, an den sich das vorliegende Deckblatt anlehnt, sichergestellt.

Bei dem vom Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Schönangerfeld Süd erfassten Bereich handelt es sich um ein stark nach Osten abfallendes Gelände, dessen Umfeld durch Wohnbebauung geprägt ist. Für die Planungsüberlegung ist von einem Gelände mit starker Hanglage auszugehen.

Die geschlossene Bausubstanz des alten Ortskernes mit der klassischen Satteldachbebauung kann für das Erdgeschoss übernommen werden, jedoch ist für das Untergeschoss ein Flachdach geplant, welches der Nutzung als Terrasse dienen soll. Das Untergeschoss soll durch Drehung des Geschosses mit viel Beleuchtung und Belichtung, aufgrund der Hanglage, genutzt werden. Deshalb wurde bewußt eine Satteldachbebauung für das Erdgeschoss und Flachdach für das Untergeschoss gewählt. Um diese Unterschiedlichkeit der Bauform an die Siedlung anzupassen, ist das Gebäude so platziert, dass von der Siedlungsmittle nur der Satteldachbau erkennbar ist.

Das bestehende Siedlungsgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schönangerfeld Süd ist über den Lerchenweg an den Säumerweg angebunden, welche in den Ortskern führt. Die neue Bebauung soll über eine private Zufahrt vom Lerchenweg aus über das Flurstück 456/12 erreichbar sein.

Durch die Neuordnung des Bebauungsplanes (Deckblatt 2) werden die Baugrenzen an den Entwurfsplan angepasst.

Deckblatt Nr. 2_BEBAUUNGSPLAN Schönangerfeld Süd_Gemeinde Neuschönau

2.2 Beschreibung des Baugebietes

2.2.1 Lage in der Ortschaft

Der Bereich des Deckblatts Nr. 2 liegt im Nordosten des bestehenden Bebauungsplans Schönangerfeld Süd und kann über den Lerchenweg angefahren werden.

2.2.2 Grundstück

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan Schönangerfeld Süd umfasst folgende Grundstücke Fl. -Nr.: 456/12 und 456/9.

2.2.3 Gelände

Bei dem vom Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Schönangerfeld Süd erfassten Bereich handelt es sich um ein stark nach Osten abfallendes Gelände, dessen Umfeld im Süden und Westen durch Wohnbebauung geprägt ist. Die Erschließung ist durch die Umsetzung des Bebauungsplans Schönangerfeld Süd gesichert.

Besonders schützenswerte Flächen oder Bewuchs sind nicht vorhanden.

Die Bodenverhältnisse lassen einen tragfähigen Baugrund erwarten. Mit wild abfließendem Wasser aus dem Baugebiet ist nicht zu rechnen.

2.3 Sonstige Erläuterung

2.3.1 Lage zum Ortskern

Das Gebiet des bestehenden Bebauungsplanes Schönangerfeld Süd liegt im Südwesten der Gemeinde Neuschönau und kann über den Säumerweg angefahren werden. Die Änderung durch Deckblatt Nr. 2 betrifft den nordöstlichen Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes.

2.3.2 Grünordnungsmaßnahmen

Die Grünordnung soll den Charakter der ländlichen Siedlung betonen. Wesentliche Grünordnungsmaßnahmen sind die zu pflanzenden Bäume im Osten des vom Deckblatt Nr. 2 betroffenen Bereichs. Der geplante Bereich wird zu den ländlichen Flächen im Osten durch ausreichende Grünflächen von Bebauung freigehalten, um eine Abrundung des Siedlungsgebiets zu erhalten.

2.3.5 Erschließungskonzept Straßen

Das bestehende Siedlungsgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schönangerfeld Süd ist vom Säumerweg über den Lerchenweg erschlossen. Die Straße mit der Fl. Nr. 456/12 wie im bestehenden Bebauungsplan Schönangerfeld Süd erkennbar, welche vom Lerchenweg zum Grundstück mit der Fl. Nr. 456/9 führt, wurde im Zuge der Bebauung des Gebiets nicht ausgeführt. Daher ist nun eine private Zufahrt mit 5,00 m Breite geplant. Im Bereich der Zufahrt soll ein unterfahrbares Carport gebaut werden. Den Abschluss zur Landschaft stellt das Wohngebäude dar und rundet das Siedlungsgebiet ab.

2.3.6 Erschließung Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser und Brauchwasser, sowie die Abwasserbeseitigung ist durch das bestehende Siedlungsgebiet gesichert. Die Leitungstrassen der Versorgung und Entsorgung liegen unter bzw. entlang des öffentlichen Straßennetzes.

Die Erschließung (Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom, Telekom etc.) der Fl. Nr. 456/12 und 456/9 wird durch das bestehende Baugebiet Schönangerfeld Süd sichergestellt.

2.3 Hinweise

Bayernwerk Netz GmbH

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mind. 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Deutsche Telekom GmbH

- Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege zu sichern.
 - Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt.
 - Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen wird vorgenommen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben.
 - Die geplanten Verkehrswege werden nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert.
 - Dem Erschließungsträger wird auferlegt, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung stellt und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos sichert.
 - Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten ist.
- Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.
- Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen.

Landwirtschaft

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bauwilligen zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden. Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.

Des Weiteren gilt es zu beachten, dass es durch die Flächenversiegelung bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen kann. Hier sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorrichtungen bzw. Versickerungsmöglichkeiten sinnvoll. Eine Belastung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser könnte ansonsten zu Problemen führen.

Ferner ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gehölze, die eine Höhe von 2m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

3. Änderungen der Textliche Festsetzungen

0.4.) Gebäude

0.41 Zu den planlichen Festsetzungen Ziffer 2.1

Dachform:	Satteldach 30° +/- 3°, Flachdach
Ortgang:	von 0-1,00 m
Traufe:	von 0-1,00 m

0.5.) Garagen und Nebengebäude

werden als Flachdachbau ausgeführt

0.51 Traufhöhe talseits nicht über 3,50 m

22.) Bei den Parzellen 9-15 sind die Garagen in das Hauptgebäude zu integrieren. In der Parzelle 5 wird auf den Zusammenbau der Garagen verzichtet, für die weiteren Parzellen gilt weiterhin der Zusammenbau.

Deckblatt Nr. 2_BEBAUUNGSPLAN Schönangerfeld Süd_Gemeinde Neuschönau

Grünordnungsplan

Im bestehenden Bebauungsplan vorhandene Bäume werden durch die gleiche Anzahl gleichwertiger Bäume im Osten des Grundstücks Fl. Nr. 456/9 ersetzt. Das „Pflanzgebot flächenhaft“ wie im Bebauungsplan Schönangerfeld Süd wird erhalten und durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt.

4. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 09.03.2023 die Änderung des Bebauungsplans „Schönangerfeld-Süd“ durch ein Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom 29.06.2023 bis 02.08.2023 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2023 bis 02.08.2023 öffentlich ausgelegt.
Gleichzeitig wurde der Entwurf am 21.06.2023 in das gemeindliche Internetportal eingestellt.

4. Die Gemeinde Neuschönau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.10.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.09.2023 als Satzung beschlossen.

Neuschönau, den 06.09.2023
Gemeinde Neuschönau



Alfons Schinabeck, 1. Bürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 10.11.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Neuschönau, den 10.11.2023
Gemeinde Neuschönau



Alfons Schinabeck, 1. Bürgermeister

