



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

MASSSTAB
1 : 500

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.

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

Höhenlinien
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.

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

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

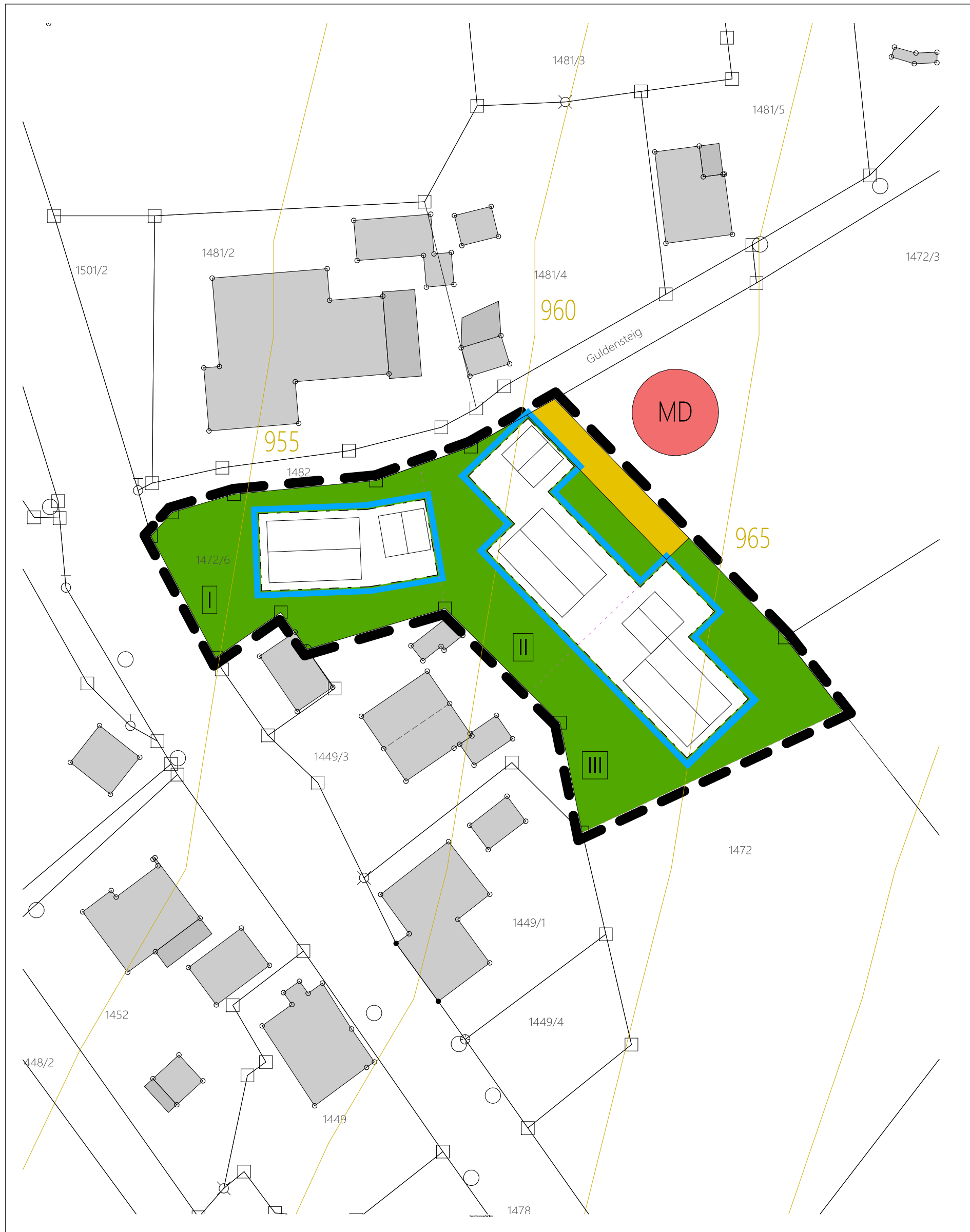
Neuschönau, den (Siegel)
.....
1. Bürgermeister Alfons Schinabeck

15.11.2023



9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Deckblattnr. 6 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 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



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
Dachform: Zu den planlichen Festsetzungen 2.1
Satteldach 15 - 35°
Dachdeckung: Dachziegel und Pfannen in gedeckten Farbtönen, Metalldeckung, nicht reflektierend, Holzschindeln
Traufhöhe: Talseitig max. 7,0 m ab geplante Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut

0.5 Garagen und Nebengebäude
Zulässige Traufhöhe: 3,0 m ab geplante 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 Geländeveränderungen zulässig, ausgenommen im Zufahrtsbereich 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/ Parzellenummer

15. KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN
15.1 Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein, Flurstücknummer
15.7 Höhenlinien mit Höhenangabe über N.N.

15.9 Bestandsgebäude

15.10 Neue Gebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung