

Begründung gemäß § 9 Abs. 6 BBauG.

- Die ausgewiesene Fläche ist Pfarrgrund, der unter Berücksichtigung der Erbbaurechte an die Bauwilligen abgegeben wird.
Bedingt durch wenig Bauvorratland, wurde das Baugebiet für ca 150 Einwohner bemessen, wobei mit Rücksicht auf die Abwasserbeseitigung des höher liegenden Ortskerns das Baugebiet gewählt wurde.
Die vorgesehene Ausweisung bewegt sich innerhalb des vorhersehbaren Wohnbedarfs der Gemeinde, wobei die Siedlung auch Siedlungsfunktionen für den Raum der Stadt Schwandorf übernehmen kann.
- Der Ausbau der Kreisstraße BUL 8 hat gute verkehrsmäßige Voraussetzungen nach Schwandorf geschaffen.
Durch die Ausweisung der "Pfarrwiese" als Baugebiet wäre eine kontinuierliche Bebauung vom alten Ortskern nach unten gegeben.
Der Baugrund ist bautechnisch einwandfrei. Ein ziemlich konstanter Grundwasserstand ist auch gewährleistet. Es fallen somit keine besonderen Gründungsmaßnahmen an.
Neukirchen hat heute noch keine Kläranlage. Für die Zukunft ist vorgesehen, die geklärten Abwässer über ein Kanalnetz in den Vorfluter abzuleiten.
Durch die zentrale Wasserversorgungsanlage der Vils-Neab-Gruppe wird die Ortschaft mit Trink- und Brauchwasser ausreichend versorgt, da der Betriebsdruck für das Wohnsiedlungsgebiet 4 - 6 atü beträgt.
Somit dürften die siedlungswirtschaftlichen Voraussetzungen gegeben sein.
- Die bodenordnenden Maßnahmen werden unter Mitwirkung der Gemeinde bei Kauf und Aufteilung des Baulandes durchgeführt.
- Erschließungsleistungen:
Wasserversorgung ca 510 lfm à DM 25,- = ca 127 500,- DM
Kanal ca 510 lfm à DM 30,- = ca 153 000,- DM
Stromanschlüsse ca 27 Stück à DM 75,- = ca 20 250,- DM
Straße ca 510 lfm à DM 400,- = ca 204 000,- DM
Straßenbeleuchtung ca 15 Stück à DM 1000,- = ca 15 000,- DM
Gesamte Erschließungskosten geschätzt 519 750,- DM

Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1-3 der Bauartungsverordnung v. 26. 6. 1962)

WR Reines Wohngebiet § 3 BBauG MI Mischgebiet (§ 8 BauNVO)

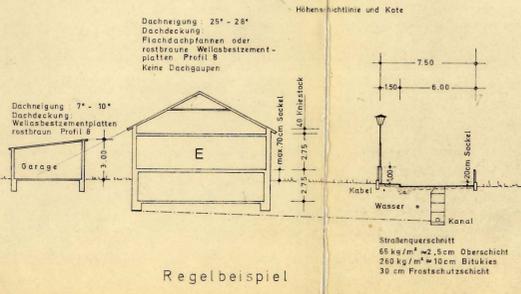
Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG) Mit Geh-, Fahr- und Liegeflächen zu bestehenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Gc Garagen O Offene Bausätze
- Wohngebäude mit Angabe der Geschöszahl und Firstrichtung
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- bestehende Grenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan
- Geplante Wohnbebauung mit eingetragener Firstrichtung und Geschöszahl
- Gg geplante Garage

- Wohngebäude mit Angabe der Geschöszahl und Firstrichtung
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- bestehende Grenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan
- Geplante Wohnbebauung mit eingetragener Firstrichtung und Geschöszahl
- Gg geplante Garage



- Nutzungsart:
Die größere Fläche ist "Reines Wohngebiet" im Sinne des § 3 der Bauartungsverordnung vom 26. November 1962 (Bundesgesetzblatt 1. 5. 1963) in offener Bauweise.
Eine Teilfläche ist als "Mischgebiet" ausgewiesen, im Sinne des § 6 der BauNVO.
- Hauptgebäude:
Die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung und Geschöszahl ist bindend. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie den Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 0,25 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhe zulässig bis zu 70 cm; Dachdeckung in Flachdachpfannen oder rostbraune Wellenbestrempelplatten, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 60 cm, am Ortsgang bis zu 10 cm. Außenputz als Glatzputz oder Rauputz in gedeckten Farben. Das Mindestseitenverhältnis der Hauptgebäude -Länge zur Breite- sollte 5 : 4 betragen. Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, ab natürlichem Gelände, beim Typ "E" 3,70 m nicht überschreiten.
- Garagen:
Zugelassen sind massive Garagen an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putz- und Farben wie Hauptgebäude. Dachneigung 7° - 10°, Eindeckung Wellenbestrempelplatten rostbraun, Profil 8. Die Dachausbildung der Garagen hat als Putzdach in der Längsrichtung der Anlage zu erfolgen. Wo Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelgaragen an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einer bereits an dieser Grenze bestehenden Garage anzuschließen.
- Außenwerbung:
Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtung an einer Gebäudefront ist auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Bei Leuchtklembildern sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilde dürfen ein Flächenmaß von 0,5 qm und eine Ausladung von 0,8 m nicht überschreiten.
- Einfriedigung:
Zulässig sind an der Straßenseite Lattenzäune, höchstens 1,00 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 20 cm betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht werden. Anstriche in gedeckten Farben, ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen. An der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze ist außer Lattenzaun auch ein Maschendrahtzaun zulässig, höchstens 1,8 m hoch.
- Terrassen:
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden sowie Trockenmauern bis zu 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
- Bepflanzung:
Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen.
- Freileitungen:
Freileitungen -mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen- sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind -soweit möglich- auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.
- Die Abstandslinien -Abstand Hauptgebäude/seitliche Nachbargrenze- haben bei erdgeschossigen Gebäuden mindestens 4,00 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Platzzeichenverordnung vom 19. 1. 1965.

Ort, Datum

Neukirchen 1. 9. 67

Die Gemeinde hat am 1. 9. 67 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Ort, Datum

Neukirchen 1. 9. 67

Unterschrift: *F. H. Bach*

Die Gemeinde hat nach § 10 BBauG diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Ort, Datum des Ratsbeschlusses:
Neukirchen 1. 9. 1967

Der Vorsitzende des Gemeinderates:
F. H. Bach

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BBauG sind am 1. 7. 74 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Ort, Datum
Neukirchen 1. 9. 1974

Unterschrift: *F. H. Bach*

Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Ort, Datum

Schwandorf, den 16. Nov. 1971

Architekt:
ALBERT LUTER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 1. 7. 71 bis 1. 8. 71, einschl. öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 6. 7. 71 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Ort, Datum
Neukirchen - 7. 3. 74

Unterschrift: *F. H. Bach*

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BBauG mit Zustimmung des Landratsamtes Schwandorf - Dist. BUL vom Ort, Datum 25. 6. 74 - 5. 7. 64 genehmigt worden.
Neukirchen 3. 1. 1974

Verwaltungsbehörde:
Gemeinde Neukirchen

F. H. Bach
1. 9. 74

VERBINDLICHER BAULEITPLAN
NEUKIRCHEN

Landkreis Burglengenfeld SVD

TEILBEBAUUNGSPLAN
"PFARRIEWIESE"

M=1:1000

Luter
ARCHITEKT