

Bebauungsplan

der Stadt Neumarkt i.d. OPf.
für das Gebiet zwischen

ALTDORFER STRASSE, EGGENSTRASSE, SCHWARZACH

BEGRÜNDUNG

- Die Stadt weist durch den vorliegenden Bauleitplan neues Baugelände aus. Sie will durch Verkauf aus eigenen Grundstücken, Erschließungsmaßnahmen u. Parzellierung eine geordnete Siedlungstätigkeit entwickeln und die Bodenpolitik regional präzisieren lassen.
- Das Bebauungsgebiet bildet die Weiterführung der Bebauung zwischen Altdorfer Str., Eggenstr. u. Schwarzach. Der Bebauungsplan ist eine in sich geschlossene, im wesentlichen 2- bis 3-geschosige Bebauung.
- Die Erschließung des Bauquartiers mit Kanal ist bereits erfolgt. In der Dr. Kurz-Str. ist ein Wasserrohrstrang vorhanden. Hinsichtlich der Stromversorgung bestehen keine Schwierigkeiten; 20 kV Starkstrom ist bis an das Baugelände herangeführt.
- Besondere bodenverbessernde Maßnahmen größeren Umfanges werden nicht notwendig.
- Bodenbeschaffenheit: Sandiger Lehmboden; der Grundwasserstand reicht bis in Baugrubentiefe.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- I. Nutzung:**
Das Baugelände ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne § 4 BauNv in offener Bauweise.
- II. Hauptgebäude:**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosshöhen sind bindend. - Das Mindestseiten-Verhältnis: Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. - Anbauten u. Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- u. untergeordnet sind; wobei die Länge bzw. Breite 1/4 des Hauptgebäudes nicht überschreiten darf. Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzrichtung der Gebäude ist einzuhalten. Die Dachneigung der Häuser beträgt 28 - 33°. Dachüberstände an Traufen sind bis zu 25 cm zulässig, am Giebel bis zu 10 cm. Die Dachdeckung hat mit Biberschwanze oder S-Flannen zu erfolgen. Eindeckungen mit rostbraunen oder anthrazit-farbigem Wellasbestzementplatten, Profil 8, sind nur ausnahmsweise gestattet. Ein Kniestock ist unzulässig.
Das nach § 17 (1) BauNv zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung darf auf dem einzelnen Baugrundstück nicht überschritten werden, sofern sich aus den festgelegten Baulinien und Bebauungsgrenzen nicht ohnehin ein geringeres zulässige Maß ergibt. Die BPOK - Erdgeschoss-Fußbodenoberkante - der Wohnhäuser darf höchstens 0,50 m über dem natürlichen Gelände, das im wesentlichen der Höhe der Strassen entspricht, liegen.
- III. Nebengebäude (Garagen):**
Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen in Putzart u. Farbton wie das Hauptgebäude. Sämtliche Garagen sind mit Flachdach oder mit Puttdach bis zu 6° Neigung u. einer max. Höhe von 2,50 m auszuführen. Die Dachdeckung muss mit Wellasbestzementplatten, Profil 8, Kunststoff oder mit Anstrich versehenen Zinkblech, im Farbton der Eindeckung des Hauptgebäudes erfolgen.
- IV. Einfriedungen:**
Bei Wohnblöcken dürfen Einfriedungen nicht ausgeführt werden. Zur Markierung der Grenzen sind niedrige Kantensteine (30 x 20) gestattet; Pfeilröhren sind als Rasen bis entsprechender Bepflanzung anzulegen. Bei der Bepflanzung ist auf den Verkehrsberichts im Bereiche der Strassenbegrenzungen zu achten. Die Einfriedungen für Einfamilien-Wohnhäuser dürfen eine Gesamthöhe von max. 1,20 m (= 30 cm Sockel, 90 cm Zaun) nicht überschreiten. Die Ausführung der Säule soll in konkreter Lattung, Hainelch oder Eisenstäben in Vierkantrohrrahmen erfolgen.
Entlang der Staatsstrasse 2240 (Altdorfer Strasse) ist nördlich der Dr. Kurz-Strasse eine lückenlose, strassenseitige Einfriedung auszuführen. Sie darf die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
Die im Plan eingetragenem Sichtdreiecke sind von Gegenständen jeglicher Art über 1,00 m Höhe freizuhalten.

V. Terrassen:
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden.

VI. Abstandsflächen:
Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude-seitl. Nachbargrenze - haben bei Erdgeschossigen Gebäuden mind. 3,00 m, bei Gebäuden mit Erdgeschoss u. 1. Obergeschoss mind. 4,00 m und bei Gebäuden mit Erd- und 2. Obergeschoss mind. 7,00 m zu betragen, soweit sich aus den festgelegten Bebauungsgrenzen keine größeren Abstände ergeben. Bei vorhandenen Hauptgebäuden verbleibt es bei den derzeitigen Abständen.

VII. Ausnahmen:
Eine Ausnahme hinsichtlich der Zaunhöhe kann bis höchstens 1,30 m zugelassen werden.

VIII. Errechnung der Erschließungsleistungen:

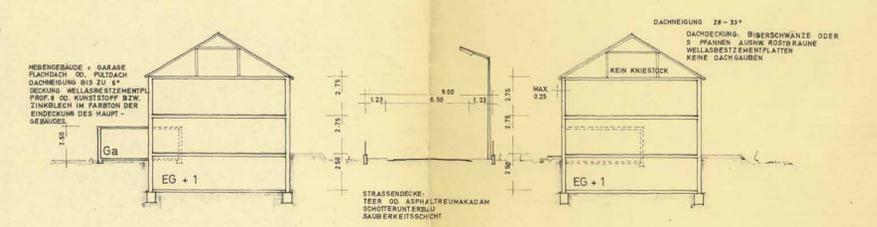
Wasserversorgung	ca. 650,00 lfdm à DM 60,00 =	ca. 39 000.-- DM
Kanal	ca. 650,00 lfdm à DM 140,00 =	ca. 91 000.-- DM
Stromanschlüsse	ca. 650,00 lfdm à DM 52,00 =	ca. 33 800.-- DM
Straße	ca. 650,00 lfdm à DM 210,00 =	ca. 136 500.-- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 650,00 lfdm à DM 20,40 =	ca. 13 260.-- DM
Gesamte Erschließungskosten geschätzt:		ca. 313 560.-- DM

Beschluß der Stadt Neumarkt i.d. OPf. über die Aufstellung des Bebauungsplanes	30. Juni 1967
Bertigungsdatum des Bebauungsplanes	4. Juli 1967
Beschluß der Stadt Neumarkt i.d. OPf. über die Billigung des Bebauungsplanes	6. Juli 1967
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Zeichenerklärung, Begründung und Bebauungsvorschriften	24. Juli bis 25. August 1967
Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadt Neumarkt i.d. OPf. als Satzung gem. § 10 BauNv vom 23.6.1960 (3091, I S. 341) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (Bay. OBlSt. 161) u. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - 107 (4) BayVO vom 1.8.1962 (GVBl. S. 179)	14. September 1967
Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung der Oberpfalz	Entschl. v. 14.3.68 Nr. II 11 e - 1191 StNM 15
Ort der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung	Stadtbauamt Neumarkt i.d. OPf., 30. Mai 1968

Neumarkt i.d. OPf., den 28. Mai 1968
Stadtbauamt i.d. OPf.

Überbürgermeister

REGELBEISPIEL:



ZEICHENERKLÄRUNG:

- Verkehrsfläche
- öffentl. Grünflächen
- Abgrenzung v. Kleingärten
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Stadtgrenze
- Sichtdreieck
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Straßenbegrenzungslinie
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- Baulinie
- Baugrenze
- Erdgeschoss
- Erdgeschoss u. Obergeschoss
- Erdgeschoss u. 2. Obergeschosse
- Garagen
- Kleingärten
- Kinderspielplatz
- Flurnummer
- Bepflanzung
- Straßbreite