

BEBAUUNGSPLAN DER STADT NEUMARKT / O.P.F.

für das Baugebiet Pölling - Ort für den Bereich südlich der Bundesstrasse Nr. 8

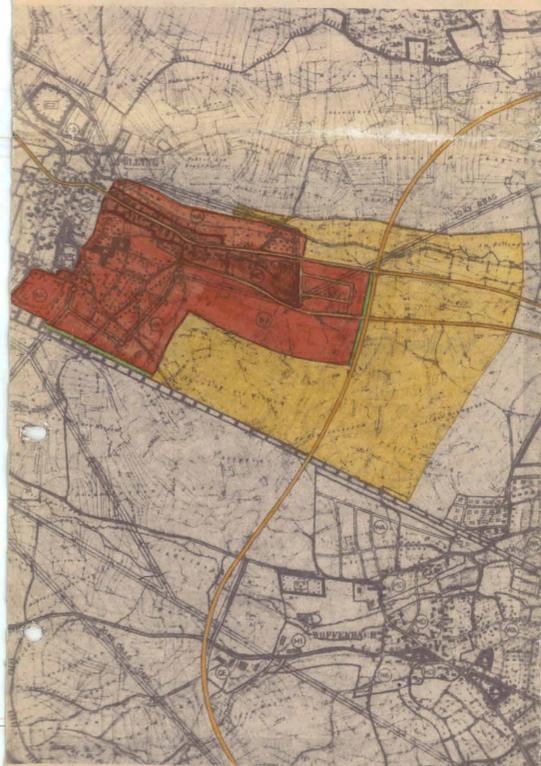
Gefertigt am: 28.3.1977
GEÄNDERT AM: 28.7.1977

Planfertiger: B.L.E. Bau- und Land-Entwicklungs-gesellschaft Bayern GmbH
Feschelanger 5, 8000 München 83

Die Stadt NEUMARKT erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz - BBauG -, Art. 107 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

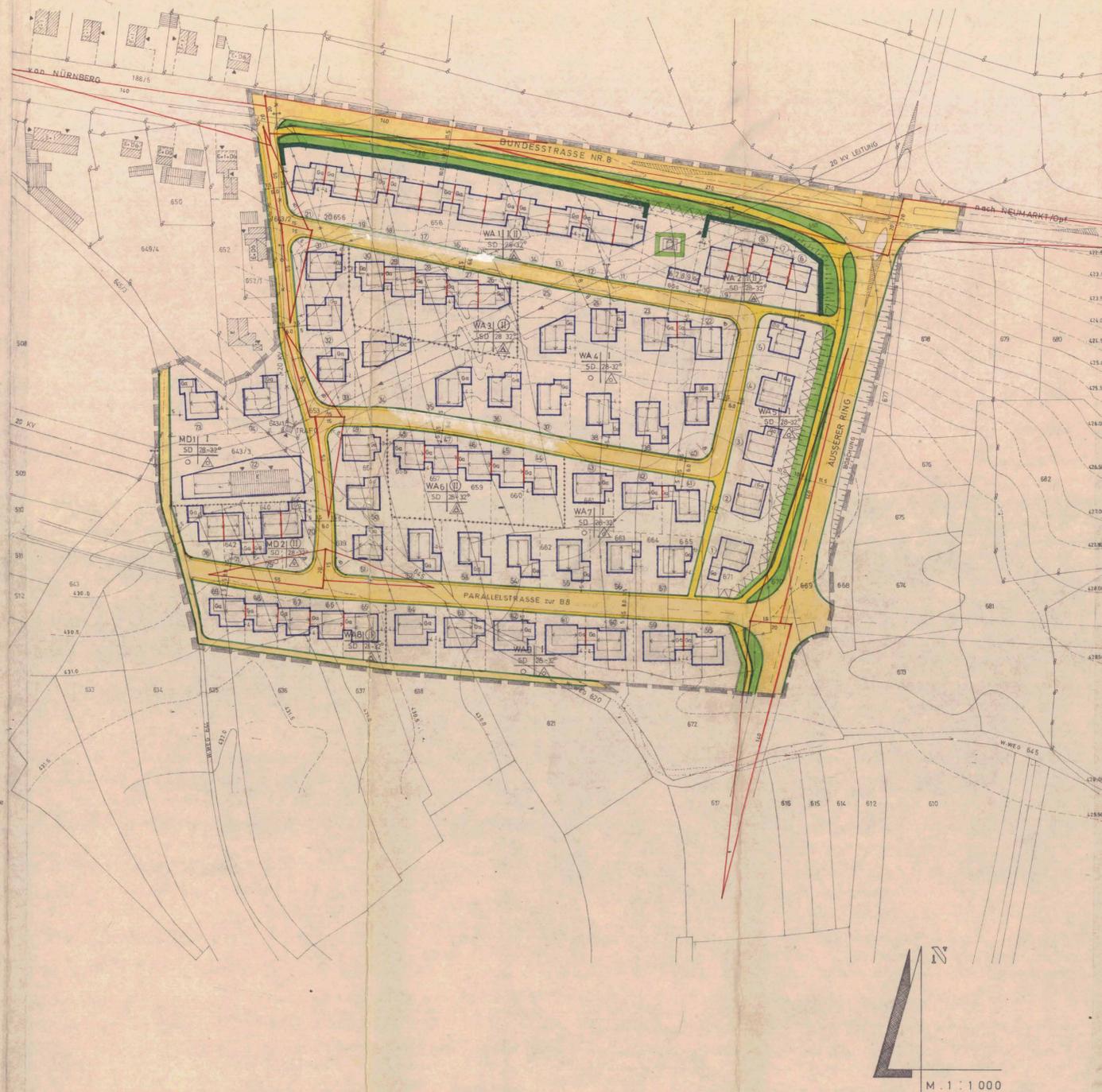
SATZUNG

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M.1:10000



- A - Festsetzungen durch Planzeichen

- 1.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.01 Abgrenzung des Maßes der Nutzung und der verschiedenen Gestaltung innerhalb eines Baugebietes
- 2.00 Art der baulichen Nutzung
- 2.01 **zB WA 1** Allgemeines Wohngebiet mit Nummernbezeichnung
- 2.02 **zB MD** Dorfgebiet
- 3.00 Maß der baulichen Nutzung
Maximale Traufhöhe über der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche
- 3.01 Erdgeschossige Bauweise (WA 4, WA 5, WA 7, WA 9 + MD 1)
Bergseitig 3,70 m, talseitig 4,70 m, max. Kniestockhöhe 0,50 m
- 3.02 Einhöftige Bauweise, nach Norden erdgeschossig, nach Süden zweigeschossig (WA 1 und WA 2)
Bergseitig 6,00 m, talseitig 5,00 m, max. Kniestockhöhe auf der Talseite 1,0 m
- 3.03 Zweigeschossige Bauweise zwingend (WA 3, WA 6, WA 8 und MD 2)
Bergseitig 6,00 m, talseitig 6,50 m, kein Kniestock zulässig
- 4.00 Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung
- 4.01 Baulinie, auf die gebaut werden muß
- 4.02 Baugrenze, die baulich unterschritten, aber nicht überschritten werden darf.
- 4.03 Offene Bauweise
- 4.04 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.05 nur Hausgruppen zulässig
- 4.06 Satteldach mit einer Neigung von 28 - 32°, jedoch nicht 30°
- 4.07 Angabe der Firstrichtung
- 4.08 Festsetzung der Garagen
- 5.00 Verkehrsflächen, Verkehrsverordnung
- 5.01 Öffentliche Verkehrsflächen mit Gehwegen
- 5.02 Straßenbegrenzungslinie
- 5.03 Begrenzung der Sichtdreiecke
Soweit Sichtdreiecke ausserhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eingetragen sind, handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme
- 5.04 Kurvenradius in Meterangabe
- 5.05 Maßzahl in Meterangabe
- 6.00 Grünordnung
- 6.01 Öffentliche Grünfläche
- 6.02 Öffentlicher Spielplatz
- 6.03 Randpflanzung mit Angabe der Mindestbreite
- 7.00 Sonstige Festsetzungen
- 7.01 Mittelspannungsleitung der OBAG mit anbaureiem Schutzstreifen.
Im Bereich des Kinderspielfeldes können Spiel- und Sportgeräte in Form von Turnstangen, Rutschbahnen, Klettergerüste etc. nur außerhalb des Schutzstreifens aufgestellt werden.



- B - Festsetzungen durch Text

- 1.00 **Allgemeine Festsetzungen**
- 1.01 Die in § 4 Abs. 3 und in § 5 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.02 Nebenanlagen (§14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO). Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen. Desgleichen Anlagen für bewegliche Abfallbehälter, Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen, sowie Feuermeldeanlagen und Fernsprecheinrichtungen.
- 1.03 Werbeanlagen: Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilde dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
- 1.04 Die Stromversorgung der einzelnen Häuser (Hausanschlüsse) ist in Kabelhaushalt durchzuführen.
- 1.05 Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe freizuhalten, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m Höhe. Die angegebenen Maße beziehen sich auf Straßenebene in Fahrtrahmitte.
- 2.00 **Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 2.01 Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist nur im Rahmen des § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig, soweit sie nicht durch sonstige Festsetzungen eine geringere Nutzung ergibt.
- 2.02 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 werden einhöftige, geschlossene Hausgruppen in voller Länge der festgesetzten Baugrenzen zwingend vorgeschrieben. Küche- und Schlafkammer sind zur lüftungsgewandten Seite zu orientieren.
- 2.03 Zwingend festgesetzt wird Grenzbebauung in folgenden Bauquartieren:
 - WA 1 und MD 2 Grenzbebauung von Hauptbaukörpern und Garagen (Doppelhäuser)
 - WA 2 Grenzbebauung von Hauptbaukörpern (Reihenhäuser)
 - WA 3, WA 6, WA 8 Grenzbebauung von Hauptbaukörpern und Garagen (Kettenhäuser)
- 2.04 Der Ausbau von Dachgeschossen ist nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig (WA 4, WA 5, WA 7, WA 9 und MD 1)
- 3.00 **Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- 3.01 Als Dachform wird Satteldach, als Dachdeckung Ziegel- oder Pfannendach festgesetzt.
- 3.02 Zugelassen sind Dachüberstände an Ortsgängen bis zu 10 cm, an Traufen bis zu 50 cm (einschließlich Rinne).
- 3.03 Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig. Je Dachseite sind max. zwei Dachflächenfenster zugelassen.
- 3.04 Für Außenwandflächen ist neben Putz mit hellem Anstrich auch die Verwendung von naturfarbig behandeltem Holz zulässig.
- 4.00 **Garagen**
- 4.01 Garagen, soweit ihre Lage im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt, sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten und an die Hauptbaukörper anzubinden.
- 4.02 Bei offener Bauweise sind die Garagen mit Flachdächern auszuführen. Bei geschlossenen Hausgruppen wird festgesetzt, daß die Garagen Satteldächer mit gleicher Deckung und Neigung wie die Hauptbaukörper erhalten.
- 4.03 Zusammengebauete Garagen an der Grundstücksgrenze müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin die gleiche Bauflucht einhalten und einheitlich gestaltet sein.
- 5.00 **Einfriedigungen**
- 5.01 Die Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind als Jägerzaun oder mit senkrechter Holzlatung in einer Gesamthöhe von 1,00 m einschließlich eines bis zu 0,25 m hohen Sockels über OK Straße herzustellen. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist Maschendrahtzaun von max. 1,00 m Höhe zu verwenden. Die Parzellen Nr. 6 bis 21 sind entlang der Bundesstraße Nr. 8 tür- und torlos einzuzäunen.

- 5.02 Garagenzufahrten dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingezäunt werden.
- 6.00 **Landschaftsgestaltung und Grünordnung**
- 6.01 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form soweit wie möglich zu erhalten. Außer der Anlage von vorgeschriebenen Landschaftszugängen dürfen keine störenden Ausschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden.
- 6.02 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Frei- oder Gartenflächen durch Einzelbäume, Baum- oder Buschgruppen sowie Rasenflächen zu gliedern. Je Bauparzelle ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 6.03 In Anlehnung an die natürliche Vegetation wird für die Bepflanzung folgende Artenauswahl getroffen:

Arten der Bäume:	Arten der Sträucher:
Eiche	Vogelkirsche
Buche	Feldahorn
Hainbuche	Eberesche
Linde	Birke
Esche	
- 6.04 Für die ausgewiesenen Randpflanzungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Mindestpflanzhöhe:	Sträucher	0,60 bis 0,80 m
	Heister	2,00 bis 2,50 m
- 6.05 Der Kinderspielfeld ist als öffentliche Gemeinschaftsanlage anzulegen.

- C - Kennzeichnungen nach § 9 BBauG

- 1.01 Dem Bebauungsplan liegt das Schallschutzgutachten des schalltechnischen Beratungsbüros Müller - BBM vom 22.3.1977 zugrunde.
- 1.02 Lärmschutzwand, mind. 1,80 m hoch
- 1.03 Lärmschutzwand, mind. 1,80 m hoch
- D - **Hinweise**
- 1.01 Füllschema der Nutzungsschablone
- 1.02 Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- 1.03 Vorgeschlagene Aufhebung der Grundstücksgrenze
- 1.04 Vorgeschlagene Grundstückstellung
- 1.05 **zB 647** Flurstück-Nummer
- 1.06 **zB 65** Parzellen-Nummer
- 1.07 Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 1.08 Vorgeschlagene Grundrisform der Baukörper
- 1.09 Höhenlinien 430,0 / 430,5
- 1.10 Böschung

- E - Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 6. JUNI 1977 bis 8. JULI 1977 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Neumarkt, den 20.5.1977
STADT NEUMARKT I.D. O.P.F.
Oberbürgermeister

Die Stadt Neumarkt hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 31.8.1977 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Neumarkt, den 31.8.1977
STADT NEUMARKT I.D. O.P.F.
Oberbürgermeister

Die Regierung der Oberpfalz hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 10. JULI 1978 Nr. 220-DS/51.NM/97/78 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Neumarkt, den 27.7.78
STADT NEUMARKT I.D. O.P.F.
Oberbürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 29.7.78 ab sofort im Rathaus gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 29.7.78 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt und Anschlag an NEUMARKTER TAGBLATT bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Neumarkt, den 29.7.78
STADT NEUMARKT I.D. O.P.F.
Oberbürgermeister