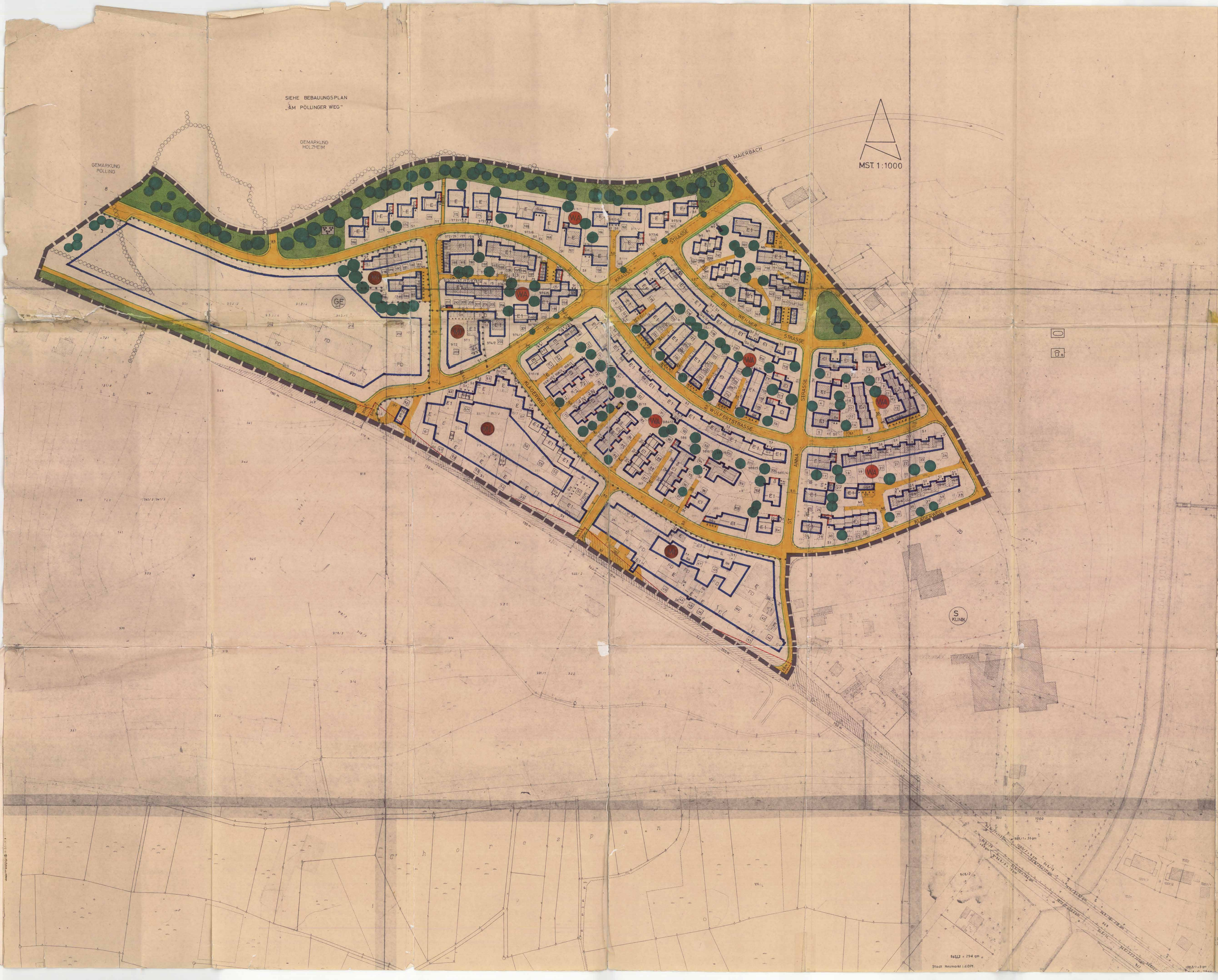

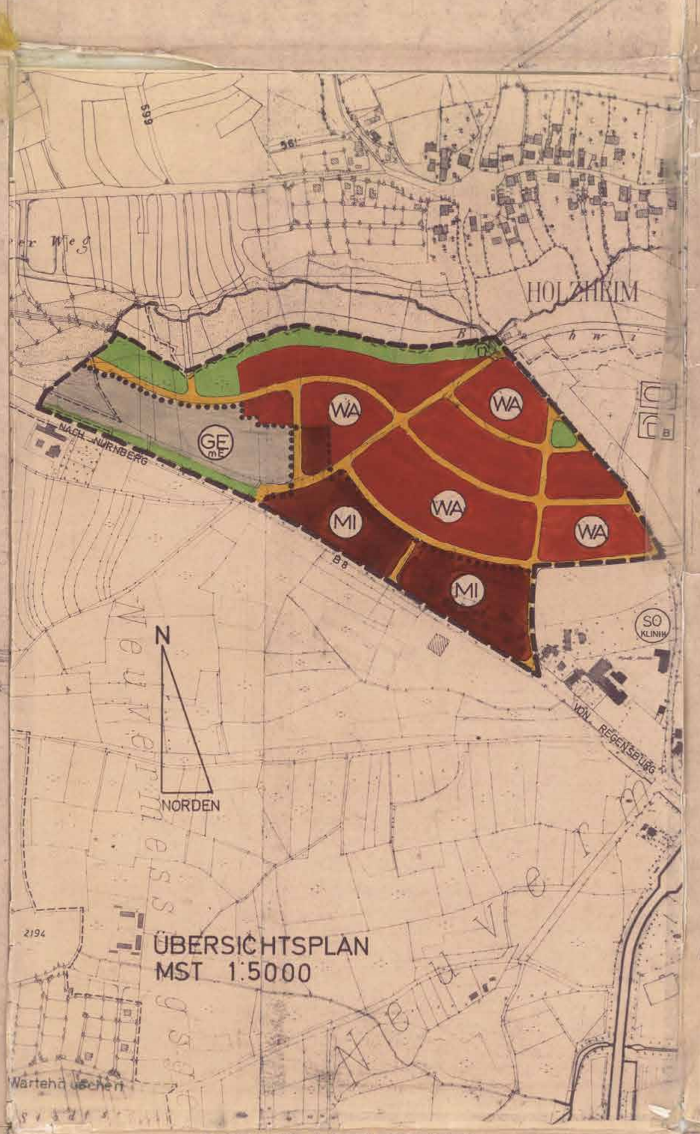

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET

0.1. BAUWEISE:

0.1.6. Offen, Mindestabstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze 3,0 m bzw. 4,0 m, soweit sich nicht aus der Festsetzung der Baugrenzen ein größerer Abstand ergibt. Auf jeder Parzelle darf nur ein Hauptgebäude errichtet werden. Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (Länge:Breite) darf das Maß 5:4 nicht überschreiten. Soweit auf den Parzellen Hauptgebäude in geringerer Entfernung von der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet worden sind, werden für die Dauer des unveränderten Bestandes dieser Gebäude ausnahmsweise diese geringeren Abstandsflächen festgesetzt.

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken mindestens 700 qm.

0.3. FIRSTRICHTUNG:

0.3.2. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.4 und Ziffer 2.1.20. und ist bindend.

0.4. EINFRIEDUNGEN:

Garagenzufahrten dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingezäunt werden.

0.4.5. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1.4. und 2.1.20.

Art: Senkrechter Holzlatten-, Hanichelzaun oder Hecke straßenseitig, an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung.

Höhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m

Ausführung: Holzlatten-, Hanichelzaun: Oberflächenbehandlung: Braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante, Sockelhöhe: höchstens 0,20 m über Gehsteigoberkante, Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.
Maschendrahtzaun: Verzinkter Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen.
Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten wie Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Eiche, Buche, Linde, Esche, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Birke, Hasel, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Rotdorn, Schneeball.

Für die ausgewiesenen Randpflanzen werden folgende Fesetzungen getroffen:
Mindestpflanzhöhe: Sträucher 0,60 m bis 0,80 m
Heister 2,00 m bis 2,50 m
Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz à qm Pflanzstreifen

Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

0.5.5. Für Garagen und Nebengebäude wird nach § 22 Abs.4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. An das Hauptgebäude angebaute oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem vorgesehen Garagen und Nebengebäude sind als Flachdach auszuführen.

Traufhöhe: talseitig nicht über 2,75 m, Kellergaragen sind unzulässig.

Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

0.6. GEBÄUDE:

0.6.2. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.4.:
Dachform: Walmdach, Satteldach 28 - 33°
Dachdeckung: Pfannen, dunkelbraun oder rot
Dachgaupen: unzulässig
Kniestock: nicht über 0,30 m
Ortgang: nicht über 0,10 m
Traufe: nicht über 0,40 m einschl. Rinne
Sockel: max. 0,50 m über OK Gehsteig

0.6.10. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.20.:
Dachform: Satteldach 28 - 33°
Dachdeckung: Pfannen, dunkelbraun oder rot
Dachgaupen: unzulässig
Kniestock: nicht über 0,30 m
Ortgang: nicht über 0,10 m
Traufe: nicht über 0,40 m einschl. Rinne
Sockel: max. 0,50 m über OK Gehsteig

0.9. WERBEANLAGEN:
Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig in 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. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

B FÜR DAS MISCHGEBIET

0.1. BAUWEISE:

0.1.10. Geschlossen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.21 Entfällt

0.3. FIRSTRICHTUNG:

0.3.2 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.4 und Ziffer 2.1.20. und ist bindend.

0.4. EINFRIEDUNGEN:
Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind frei von Bepflanzungen, Bebauungen und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen zu halten, die höher als 80 cm, gemessen von der maßgebenden Fahrbahnkante aus, sind. Garagenzufahrten dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingezäunt werden.

0.4.5. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1.4. und 2.1.20.:

Art: Senkrechter Holzlatten-, Hanichelzaun oder Hecke straßenseitig, an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung.

Höhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m

Ausführung: Holzlatten-/ Hanichelzaun: Oberflächenbehandlung: Braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 0,10 m niedrieger als Zaunoberkante, Sockelhöhe: höchstens 0,20 m über Gehsteigoberkante, Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.
Maschendrahtzaun: Verzinkter Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen.
Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten wie Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Eiche, Buche, Linde, Esche, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Birke, Hasel, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Rotdorn, Schneeball.

Für die ausgewiesenen Randpflanzen werden folgende Festsetzungen getroffen:
Mindestpflanzhöhe: Sträucher 0,60 m bis 0,80 m
Heister 2,00 m bis 2,50 m

Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:
Für Garagen und Nebengebäude wird nach § 22 Abs.4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. An das Hauptgebäude angebaute oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem vorgesehen Garagen und Nebengebäude sind als Flachdach auszuführen. Kellergaragen sind unzulässig.

Bei Nebengebäuden kann die Traufhöhe bis 3,00 m an die Nachbargrenze bis 20 % der Länge gebaut werden. Darüber hinaus ist der Grenzbau ausnahmsweise in beiderseitigem Einverständnis zulässig.

Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

0.6. GEBÄUDE:

0.6.2. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.4.:
Dachform: Walmdach, Satteldach 28 - 33°
Dachdeckung: Pfannen, dunkelbraun oder rot
Dachgaupen: unzulässig
Kniestock: nicht über 0,30 m
Ortgang: nicht über 0,10 m
Traufe: nicht über 0,40 m einschl. Rinne
Traufhöhe: mit 6,5 m Höchstgrenze
Sockelhöhe: max. 0,50 m über OK Gehsteig

0.6.10. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.20.:
Dachform: Satteldach 28 - 33°
Dachdeckung: Pfannen, dunkelbraun oder rot
Dachgaupen: unzulässig
Kniestock: nicht über 0,30 m
Ortgang: nicht über 0,10 m
Traufe: nicht über 0,40 m einschl. Rinne
Sockel: max. 0,50 m über OK Gehsteig

0.9. WERBEANLAGEN:
Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig in 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. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FÜR DAS GEWERBEGEBIET (GE m.E.)

0.1. NUTZUNGSART:
Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE m.E.) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763) festgesetzt. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. In den mit GE m.E. gekennzeichneten Flächen sind die gewerblichen Anlagen in bezug auf Schallschutz, Rauch, Geruch usw. so zu gestalten, daß keine Belästigungen für das angrenzende WA- und MI-Gebiet entstehen. Der äquivalente Dauerschallpegel (Lärmpegel) darf nicht mehr als 60 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht betragen.
Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt - soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben -

Z (Zahl der Vollgeschosse) = 2
GRZ (Grundflächenzahl) = 0,8
GFZ (Geschoßflächenzahl) = 1,6

Bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoß verringert sich die höchstzulässige Geschoßflächenzahl entsprechend der in § 17 der Baunutzungsverordnung angegebenen Werten.

0.3. GEBÄUDEFORM:

0.3.1. Wohn- und Bürogebäude
Die Firstrichtungen für Wohn- und Bürogebäude sind parallel zu den Erschließungsstraßen anzuordnen und die Gebäude an die Baugrenze zu stellen. Abweichungen hiervon können von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Neumarkt ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dabei gesichert bleibt, daß in den einzelnen Straßenzügen eine einheitliche Firstrichtung gewahrt bleibt. Das Mindestverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhe max. 50 cm. Satteldach mit Dachneigung 20 - 33°. Kniestock bis max. 0,30 m zulässig. Dachgaupen sind nicht zulässig. Dachdeckung: Flachdachpfannen oder rostbraune Wellasbestzementplatten. Dachüberstände an der Traufe max. 50 cm und am Ortgang max. 15 cm. Außenputz: Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Jeder Betrieb ist verpflichtet, auf seinem Grundstück ausreichende Kfz.-Abstellplätze für Betriebspersonal und Kundschaft vorzusehen (nach den Richtzahlen gemäß Art. 62 Abs. 2 BayBO).

0.4. EINFRIEDUNGEN:

0.4.1. Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind frei von Bepflanzungen, Bebauungen und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen zu halten, die höher als 80 cm, gemessen von der maßgebenden Fahrbahnkante aus, sind. Garagenzufahrten dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingezäunt werden.

Für die straßenseitige, seitliche und rückwärtige Einfriedung sind nur verz. und kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen oder grünen Farbtönen, mit innenliegenden Eisensäulen max. Höhe 1,50 m einschl. eines max. 20 cm hohen Betonsockels zulässig.

0.5. NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN:

0.5.1. Die Garagen sind in Dachform, -deckung und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Putzart und -farbe wie Hauptgebäude ggf. auch verschlämmtes Vollziegelmauerwerk gestrichen.

0.5.2. Betriebsgebäude
Dachneigung von 0 - max. 28°. Deckung (der Dachneigung entsprechend) von 6 - 28° wie unter "Wohn- und Bürogebäude" beschrieben, von 0 - 5° Pappdacheindeckung. Die Traufhöhe darf (auch an der Talseite) gemessen ab natürlichem Gelände 7,0 m nicht übersteigen.

0.6. ABSTANDSFLÄCHEN:
Die Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung.

0.7. EINGRÜNUNG:
Entlang und zwar innerhalb der nordwestlichen Gewerbegebietsgrenze ist ein 10 m breiter Streifen gruppenweise zu bepflanzen. Folgende Gehölze können dabei verwendet werden: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Hartriegel (Cornus sanguinea) u.a.

0.9. AUSSENWERBUNG:

0.9.1. Mit Gebäuden fest verbundene Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 3,0 qm Fläche nicht überschreiten. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht nicht zulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1. WOHNBAUFLÄCHEN:

1.1.3. WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO Abs. 1-3

1.2.2. MI — Mischgebiet § 6 BauNVO Abs. 1

1.3.1. GE — Gewerbegebiet § 8 BauNVO Abs. 1

1.4. SONDERBAUFLÄCHEN: entfällt

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:
(Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl; Mittelstrich - Firstrichtung)

2.1.4. E — Erdgeschoß, höchstens sichtbares Untergeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß
Bei WA + MI GRZ = 0,4 GFZ = 0,5
Bei GE GRZ = 0,8 GFZ = 0,8
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.20 E+1 — Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß, höchstens mit ausgebautem Dachgeschoß
Bei WA + MI GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
Bei GE GRZ = 0,8 GFZ = 1,2
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

3.3. Baulinie

3.4. Baugrenze

4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
entfällt

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE:

5.1. Sichtdreieck an übergeordneter Straße

5.2. örtliche Hauptverkehrsstraßen

6. VERKEHRSFLÄCHEN:

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.1.1. Gehsteige und öffentliche Fußwege

6.3. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN:

7.13. Trafostation

8. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN
entfällt

9. GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH:

9.13. öffentl. Grünfläche - Parkanlage

9.15. neu zu pflanzende bodenständige Bäume und Sträucher d.h. Waldgehölze

13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

13.1.1. St — Flächen für private Stellplätze

13.1.5. Ga — Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

13.6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

14. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

14.11.1. Gebäude zum späteren Abbruch vorgesehen

14.14.8. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

14.15.1. 4,0 — Maßzahl

14.16.1. 13 — Grundstücksnummerierung

15. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

15.2. GRENZPUNKTE UND GRENZEN:

15.2.1. Grenzstein

15.2.4. Flurstücksgrenze, Uferlinie

15.2.5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

15.3. BAUWERKE:

15.3.1. vorhandene Wohngebäude (Mittelstrich - Firstrichtung)

15.3.2. vorhandene Nebengebäude (Mittelstrich - Firstrichtung)

15.4. STRASSEN UND WEGE:

15.4.1. abgemarkter Weg

15.5. GEWÄSSER:
entfällt

15.6. NUTZUNGSARTEN:
entfällt

15.8. VERSCHIEDENES:

15.8.1. 10 m / 5 m / 1 m — Höhenlinien

15.8.2. 2345 / 2 — Flurstücks-Nummern

BEBAUUNGSPLAN KLÄGERWEG

M 1:10,00 — Stadt: Neumarkt i. d. OPf. — Reg. Bezirk: Oberpfalz

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 24. 5. 1978 bis 27.6.1978 im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 13. 5. 1978 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Neumarkt i.d.OPf. (Neumarkter Tagblatt) bekanntgemacht.

Neumarkt i.d.OPf., den 28. 6.1978
[Unterschrift]
Oberbürgermeister

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19.10.1978 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.

Neumarkt i.d.OPf., den 19.10.1978
[Unterschrift]
Oberbürgermeister

Die Regierung der Oberpfalz hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 26.7.1979 Nr. 220/1191 St NM 12/7 - 79 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Neumarkt i.d.OPf., den 31.7.1979
[Unterschrift]
Oberbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplans mit Begründung wurde am 30.8.79 u. 20.10.79 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Neumarkt i.d.OPf. (Neumarkter Tagblatt) bekanntgemacht.
Ab diesem Zeitpunkt liegt der Bebauungsplan mit Begründung im Stadtbauamt Neumarkt i.d.OPf. (Rathaus Zi. 211, 1. Stock) zu jedermanns Einsicht bereit.
Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Neumarkt i.d.OPf., den 22.10.1979
[Unterschrift]
Oberbürgermeister

GEZEICHNET: 17.1.1978 — STADTBAUAMT NEUMARKT i.d.OPf.

GEÄNDERT: