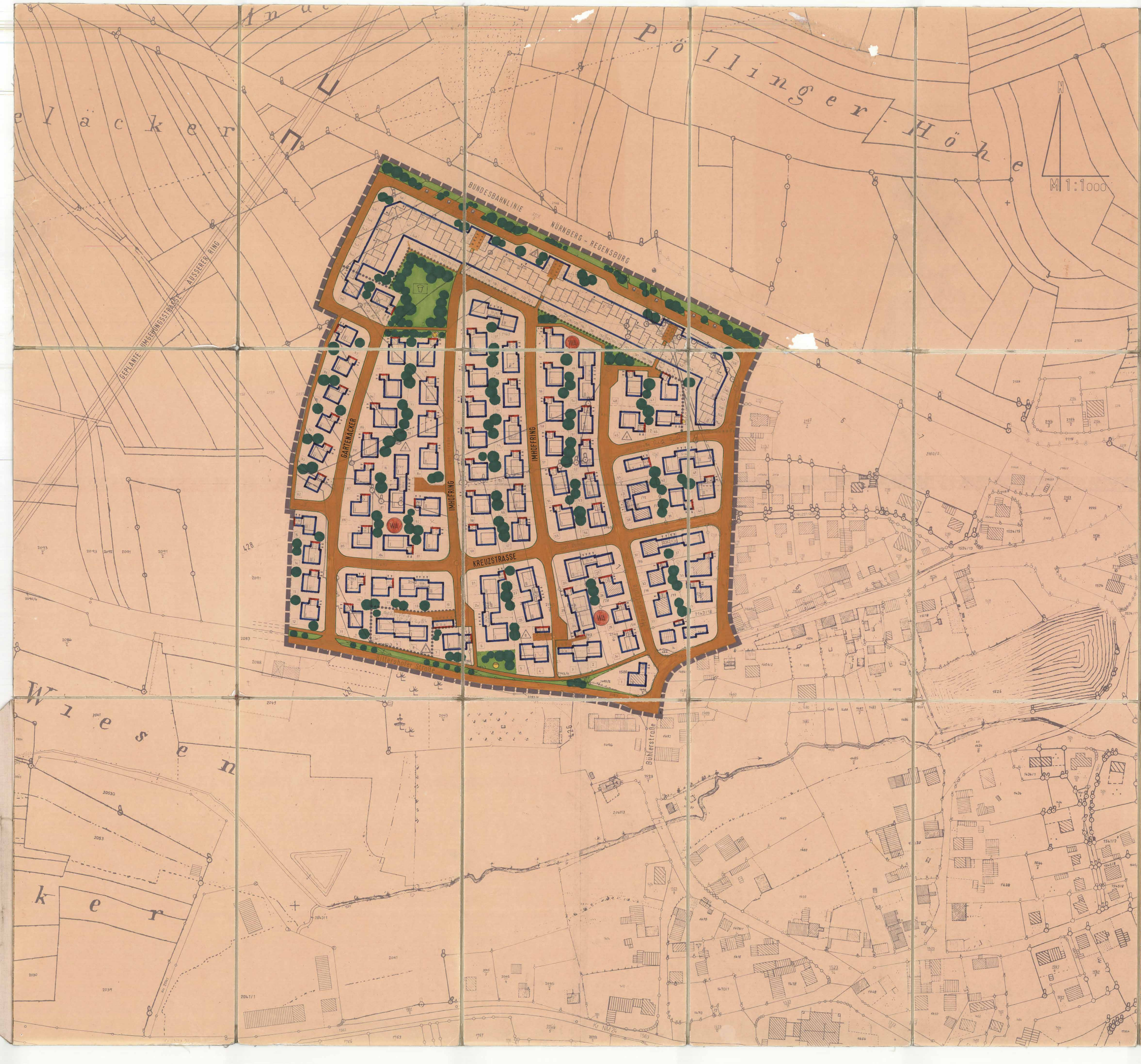


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET (WA) nach § 4 BauNVO

0.1. BAUWEISE:

0.1.1. Offen. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO. 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.

0.1.2. Geschlossene Bebauung gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO bei den Parzellen 100-105, 106-144 sowie 145-150.

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken mindestens 700 qm.

0.2.2. Bei Doppelhausbebauung je Haus mindestens 480 qm.

0.2.3. Bei geschlossener Bauweise mindestens 150 qm.

0.3. Firstrichtung:

0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1. bis Ziffer 2.1.3. und ist bindend.

0.4. EINFRIEDUNGEN:

0.4.1. Garagenzufahrten dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingezäunt werden.

0.4.2. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1.1. bis 2.1.3.

Art:	Senkrechter Holzlatten-, Hanichelzaun oder Hecke straßenseitig, an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung. Auf Parzelle 100-150 rückwärtige Einfriedung wie straßenseitig.
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 0,25 m über Gehsteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder Beton. Maschendrahtzaun: Kunststoffbeschichteter Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen, Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.
Vorgärten:	Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Bei den Parzellen 100 bis 150 dürfen sie nicht eingefriedet werden.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

0.5.1. Für Garagen und Nebengebäude wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 5 BayBO sind nur in Verbindung mit den Garagen zulässig. Bauhütten sind nach Fertigstellung des Hauptgebäudes unverzüglich zu beseitigen. Bei erdgeschoßigen Nebengebäuden und Garagen sind flache Pultdächer (max. 10° Neigung), Flach- und Satteldächer (gleiche Neigung wie das Hauptgebäude) zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden, die an der Grenze gebaut sind und ein Satteldach erhalten, ist abweichend von Art. 7 Abs. 5 BayBO eine Firsthöhe > 2,75 m zulässig. Traufhöhe nicht über 2,75 m. Kellergaragen sind nicht zulässig.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 6,00 m freigehalten werden. 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 Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

0.6. GEBÄUDE:

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.1. - 2.1.3.:

Dachform u. Dachneigung:	Satteldach 32 - 42° I 32 - 42° II 32 - 38°
Dachdeckung:	Biber, Pfannen, rotbraun oder rot
Dachgauben:	unzulässig
Kniestock:	nicht über 50 cm, bei 2-geschossigen Gebäuden unzulässig
Ortgang:	nicht über 0,10 - 0,30 m
Traufe:	nicht über 0,30 - 0,50 m einschl. Rinne
Dachfenster:	nicht über 1,00 m
Fußbodenhöhe:	max. 75 cm über dem natürlichen Gelände

0.6.2. Bei den Parzellen 13 mit 15 sowie 92 mit 99 wird die Geschoßzahl zwingend mit E + 1 festgesetzt.

0.7. FASSADEN:

0.7.1. Für Außenwände ist Putz mit mineralischen Bestandteilen und Kunststoffputz zulässig.

0.7.2. Putzstruktur und Farbgestaltung sind im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt auszuführen.

0.7.3. Fassadenverkleidung in Kunststoff- und Asbestzementplatten ist unzulässig.

0.7.4. Vordächer: Vordächer sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit Dächern gestaltet und einbezogen werden. Wellakobalit o.ä. bei Vordächern oder an anderer Stelle verwendet, ist unzulässig.

0.7.5. Hauseingangstüren in Aluminium nur in dunkel eloxierter Ausführung oder in Holz zulässig.

0.8. 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 1,20 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 1,00 qm und eine Ausladung von 0,50 m nicht überschreiten.

0.9. SCHALLSCHUTZ (DIN 18 005):

0.9.1. Entlang der Bahnlinie ist eine geschlossene 2-geschossige Randbebauung mit mind. 8,0 m Firsthöhe vorzusehen. Die Wohnungsgrundrisse sind so vorzusehen, daß entlang der Bahnlinie und an den im Osten und Westen vorbeiführenden Straßen keine Aufenthaltsräume angeordnet werden. Wenn im Einzelfall nicht möglich, sind Fenster der Schallschutzklasse 3 (Bauschalldämmaß mind. 38 dB) einzubauen. Die Schalldämmung der Außenwände und des Daches muß mind. 10 dB höher liegen.

0.10. AUSSENANLAGEN:

0.10.1. Geländehöhen sind an das Nachbargelände bzw. an Wege anzugleichen.

0.10.2. Vorhandene Bäume bzw. Baumgruppen sind soweit als möglich zu erhalten.

0.10.3. Folgendes Pflanzgebot wird erlassen: Auf den Parzellen 1 mit 99 sind mind. 2 Großbäume, auf den Parzellen 100 mit 150 (geschlossene Randbebauung) ist mind. ein Großbaum zu pflanzen. Blautannen und ähnliche Gehölze sind unzulässig.

0.10.4. Die öffentlichen Grünflächen sind nach einem Gestaltungsplan herzustellen, der von einem qualifizierten Garten- und Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen ist.

0.11. ENERGIEANLAGEN:

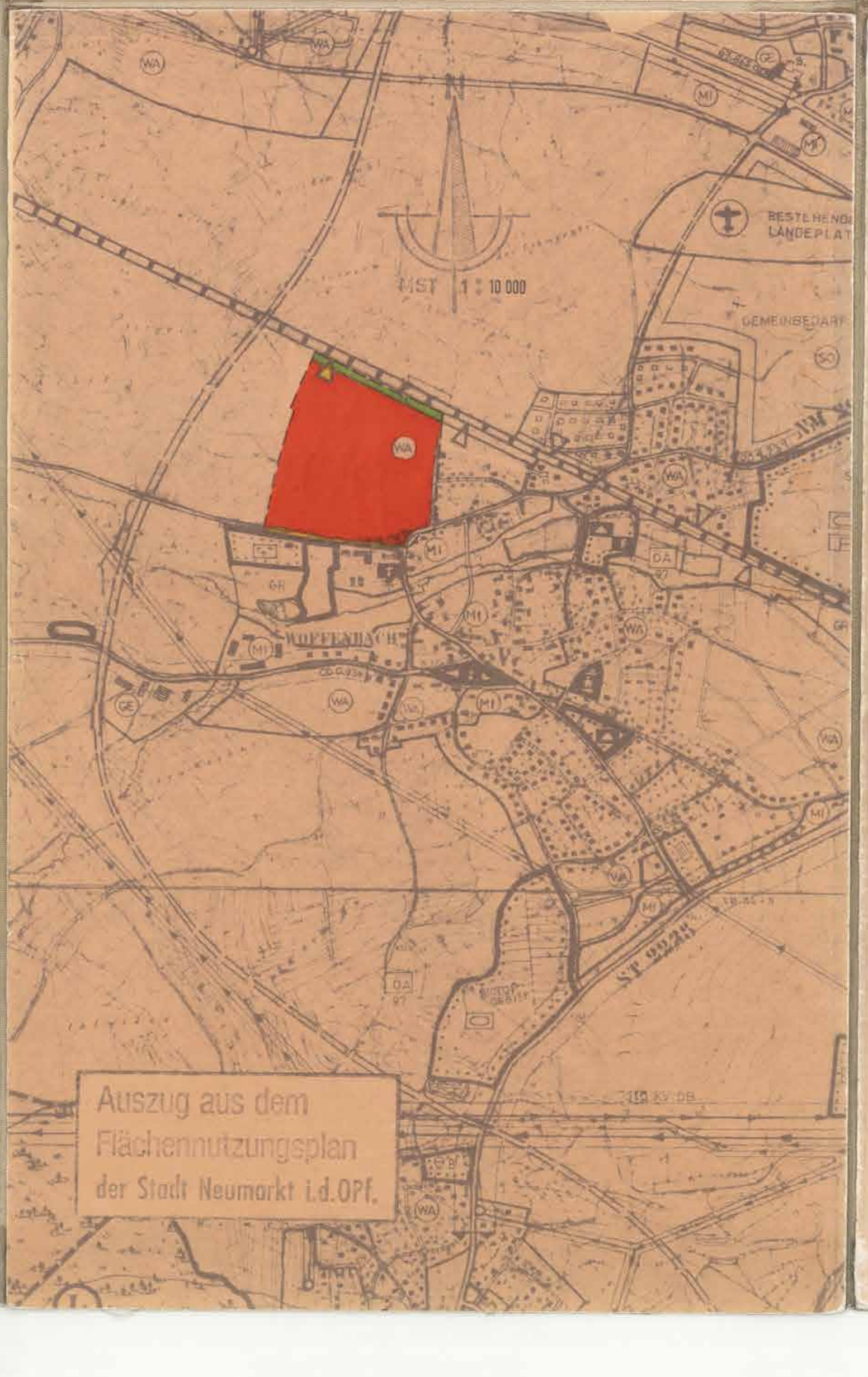
0.11.1 Energieanlagen sind zulässig, wenn sie in Dachneigung liegen und gestalterisch nicht störend wirken.

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.	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN:	entfällt
1.3.1.	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN:	entfällt
1.4.	SONDERBAUFLÄCHEN:	entfällt
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:	
2.1.	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: (Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl; Mittelstrich - Firstrichtung)	
2.1.1.	I	1 Vollgeschoß als Höchstgrenze Bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,5 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben
2.1.3.	II	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben
2.13.1.	(II)	2 Vollgeschosse (zwingend)
3.	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:	
3.1.1.	△o	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.1.2.	△o △g	nur Hausgruppen in offener bzw. geschlossener Bauweise zulässig
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:	entfällt
6.	VERKEHRSFLÄCHEN:	
6.1.	🟫	Straßenverkehrsflächen
6.1.1.	🟫	Gehsteige und öffentliche Fuß- und Radwege
6.2.	P	Öffentliche Parkflächen
6.3.	—	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
7.	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN:	
7.13.	●	Trafostation
7.14	●	Rückhaltebecken
8.	FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN:	entfällt
9.	GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH:	
9.13.	🟩	Öffentliche Grünfläche
9.14.		Kinderspielplatz
9.15.	●●●●	neu zu pflanzende bodenständige Bäume und Sträucher d.h. Wildgehölze
10.	FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT UND WASSERFLÄCHEN:	entfällt

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

13.	BZW. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:	
13.1.5.	Ga	Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung. Die Zufahrt darf zur Straße hin nicht abgezäunt werden.
13.5.	●●●●●●●●●●●	Abgrenzung des Maßes der Nutzung
13.6.	■ ■ ■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
13.7. zu 3.1.2.	DN 32°-38° 3,5 6,0	Einhüftige Bauweise, nach Norden erdgeschossig, nach Süden zweigeschossig für Parz. 100 - 150 max. Kniestock im Norden 0,50 m
14.	KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:	
14.14.8.	- - -	Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
14.15.1.	5,0	Maßzahl
14.16.1.	23	Grundstücksnumerierung
15.	KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN	
15.2.	GRENZPUNKTE UND GRENZEN:	
15.2.1.	8	Grenzstein
15.2.4.	—	Flurstücksgrenze, Uferlinie
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.	— — —	1 m Höhenlinien
15.8.2.	1234	Flurstücks-Nummern
15.8.3.	⊠	Überbauter Durchgang



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

BEBAUUNGSPLAN
GARTENACKER

ORIGINAL

M = 1 : 1000

Ortsteil : Woffenbach
Stadt : Neumarkt i.d. OPf.
Reg. Bezirk : Oberpfalz

Der Stadtrat Neumarkt i.d.OPf. hat am 23.10.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 30 BBauG beschlossen.

Neumarkt i.d.OPf., den 23.10.1980
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 27.2.1981 bis 30.3.1981 im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 18.2.1981 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Neumarkt i.d.OPf. (Neumarkter Tagblatt) bekanntgemacht.

Neumarkt i.d.OPf., den 31.3.1981
Oberbürgermeister

Der Stadtrat Neumarkt i.d.OPf. hat am 26.5.1981 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.

Neumarkt i.d.OPf., den 26.5.1981
Oberbürgermeister

Die Regierung der Oberpfalz hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 14.10.1981 Nr. 220-1191 StNM 12/6 II/81 gemäß § 11 BBauG mit Auflagen genehmigt. Der Stadtrat Neumarkt i.d.OPf. hat diesen Auflagen mit Beschluß vom 26.11.1981 zugestimmt.

Neumarkt i.d.OPf., den 27.11.1981
Oberbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplans mit Begründung wurde am 17.12.1981 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, Zimmer [illegible], II. Stock) zu jedermanns Einsicht bereit. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Neumarkt i.d.OPf., den 17.12.1981
Oberbürgermeister

[illegible]	20.10.1980	Stadtbauamt Neumarkt