

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE:
0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO) bei Einzelhausbebauung
0.1.2. halboffen (§ 22 Abs. 4 BauNVO) bei Doppelhausbebauung
0.2. MINDESTMASS DER BAUGRENZSTRECKE:
0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken: 500 qm
0.2.2. Bei geplanten Grundstücken für Doppelhaushälften: 300 qm
0.3. GESTALTUNG DES GELÄNDES:
0.3.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.
0.4. FIRSTRICHTUNG:
0.4.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen zur Ziffer 2.1.1.
0.5. EINFRIEDRUNGEN:
0.5.1. Einfriednungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1.
Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung
0.6. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE:
0.6.1. Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Garagen sind flache Pultdächer (max. Neigung 10°), Flachdächer und Satteldächer (gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude) zulässig.
0.6.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 6,0 m freigehalten werden.
0.6.3. Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6.4. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.
0.6.5. Die Stellplätze vor Garagen und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Mineralbetondecke).
0.6.6. Wintergärten mit einer Bauhöhe bis zu 3,0 m als untergeordnete Anbauten können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
0.7. GEBÄUDE:
0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.
Dachform: Satteldach bei 1+0 38-45°
Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanz, rot zulässig
0.7.2. Höhe der baulichen Anlagen: Die Erdgeschosßbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m über dem höchsten Punkt des ansteigenden natürlichen Geländes betragen.
0.7.3. Höhenlinien: Mit dem Bauantrag ist ein Geländevollmetre der zu bebauenden Bauparzelle vorzulegen.
0.7.4. Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich auszuführen in verputztem Mauerwerk, weiß oder pastellfarben, in Holz, Grotteputz, Terrakotta oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig.
0.7.5. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen.
0.7.6. Alternative Energienutzung: Sonnenkollektoren sind zulässig; der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.
0.7.8. Versanden und Wintergärten sind in ihrer Ausführung dem Wohngebäude anzupassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

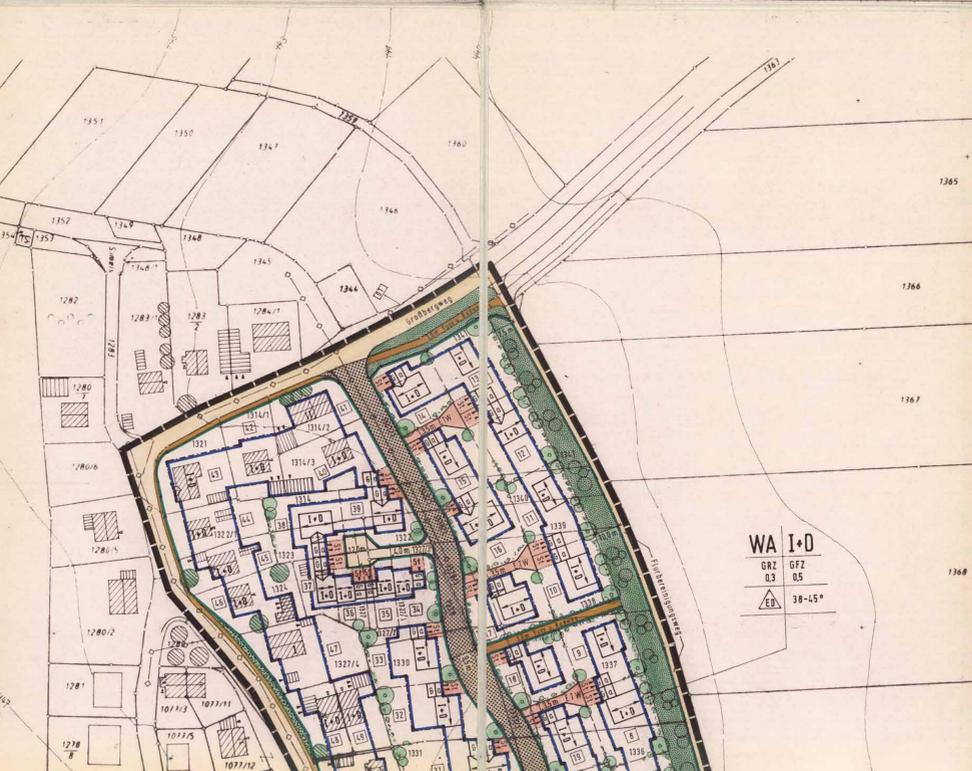
0.8. BEPFLANZUNG - GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:
0.8.1. Zur Bepflanzung des Baugebietes in die Landschaft sollte am zentralen Baugebietstrang eine dichte Bepflanzung zwischen Baugebiet und Landschaft erfolgen.
0.8.2. Für die Bepflanzung von Einzelbäumen und der lockeren, raumbildenden Strauchpflanzung bzw. dichten Gehölzpflanzung wird die Verwendung der in 0.8.4. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.
0.8.3. Die Bäume und Sträucher werden in folgende Wuchsklassen eingeteilt:
0.8.4. Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestpflanzgröße:
Großbäume:
Hochstämme, StU 12/14 cm, Stammhöhe mit voller Zweiggarnerung 350 - 400 cm Höhe
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pendula Sandbirke
Prunus avium Esche
Pinus silvestris Kiefer
Quercus robur Stieleiche
Salix alba Silberweide
Tilia cordata Winterlinde
Kleinstämme, StU 8/10 cm, Stammhöhe mit voller Zweiggarnerung 300 - 350 cm Höhe
Acer campestre Feldahorn
Alnus incana Grauerle
Carpinus betulus Haselnuss
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
alle Obst- und Nutzbäume
Gehölze über 4 m Höhe:
Sträucher 125 - 150 cm Höhe
Corylus avellana Haselnuß
Corylus monogyna Weißdorn
Prunus spinosa Schlehdorn
Salix viminalis Flechtweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Gehölze bis 4 m Höhe:
Sträucher 80 - 100 cm Höhe
Berberis Berberitze
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Ribes nigrum Johannisbeere
Viburnum lantana Kolliger Schneeball
Viburnum opulus Schneeball

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8.5. Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.
0.8.6. Nicht zulässig sind säulenartige Koniferen sowie Thuja (in allen Arten) Lebensbaum, Chamaecyparis (in allen Arten) Scheinzypresse; alle züchterisch beeinflussten Arten und Formen mit Säulen-, Pyramiden-, Hügel- und Drehwuchs sowie Buntlaubigkeit und alle Exoten.
0.8.7. Sicherstellung des Pflanzraumes:
Oberbodenbedarf: Bäume Baumgruben 150 x 150 x 80 cm
Sträucher Auftrag 40 cm
Rasen Auftrag 25 cm

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1991.
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
1.1. NORMBAUFLÄCHEN:
1.1.1. WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2.1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
2.1.1. ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE:
Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosßzahl
Mittelstrich = Firstrichtung
2.1.1.1. als Höchstgrenze Erdgeschosß und ausgebautes Dachgeschosß
bei WA GRZ = 0,3 GFZ = 0,5
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
Die Gebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnlagen haben.
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN:
3.1. Einzelhäuser zulässig
3.2. Doppelhäuser zulässig
3.3. Baugrenze
6. VERKEHRSLÄCHEN:
6.1. Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)
6.2. Gehweg
6.3. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
6.4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigt
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN:
7.1. Trafostation
8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:
8.1. bestehender Abwasserkanal
8.2. 20-40 (früher)



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

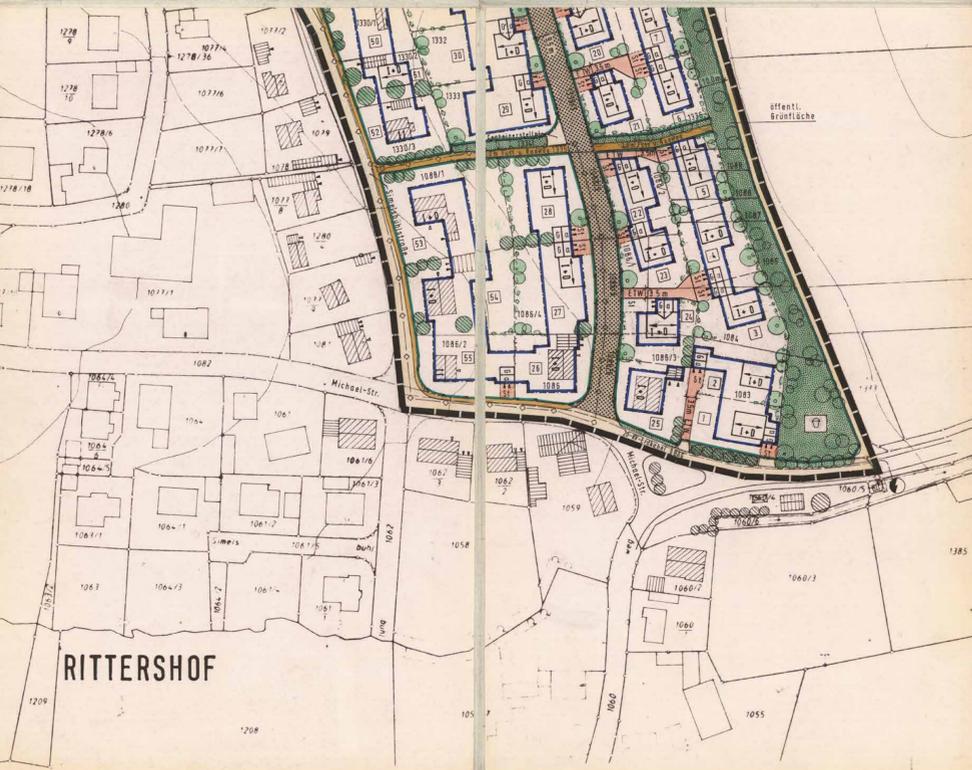
9. GRÜNFLÄCHEN:
9.1. öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün
9.2. Spielplatz
13. PFLANZEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR VERLEBUNG UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:
13.1. bestehender und zu erhaltender Busch- und Baumbestand
13.2. Pflanzgebiet für Einzelbäume (veränderbar) Großbäume, Hochstamm
13.3. Pflanzgebiet für Einzelbäume (veränderbar) Kleinstämme
13.3.1. lockere, raumbildende Gehölzpflanzung
15. SONSTIGE PLANZEICHEN:
15.1. Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen, Eigentumsweg
15.2. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
15.3. Firstrichtung
15.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
15.5. mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. KENNZEICHENUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
16.1. Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
16.2. Nutzungsschablone
16.3. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
16.4. Grundstücknummerierung
17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:
17.1. Grenzpunkte und Grenzen:
17.1.1. Grenzstein
17.1.2. Flurstücksgrenze, Uferlinie
17.1.3. Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)
18. BAUWERKE:
18.1. Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
18.2. Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
19. WEGE:
19.1. abgemerkter Weg
20. VERSCHIEDENES:
20.1. 1330 Flurstücknummern
20.2. Höhenlinien

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

PRÄAMBEL
Die Stadt Neumarkt i.d.Opf.
beschließt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung d. Bek. v. 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) mit den dazu ergangenen Änderungen in Verbindung mit §§ 1 und 2 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) vom 17.5.1990 (BGBl. I, S. 926) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F.d.Bek.v. 11.9.1989 (BayS 2020-1-1) und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F.d.Bek.v. 2.7.1982 (BayRS 2132-1-1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.8.1986 (GVBl. S. 214), den vom Architekturbüro Kritschel in 8300 Landshut, Gabelsbergerstraße 16, gefertigten Bebauungsplan für das Gebiet "Rittershof-Ost" in der Fassung vom 26.9.1991 mit der Begründung und seinen textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 26.9.1991 als Satzung.
Feststellung
§ 1 Der Bebauungsplan "Rittershof-Ost" in der Fassung vom 26.9.1991 ist als Satzung beschlossen.
§ 2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach Durchführung des Anzeigeverfahrens bei der Regierung sowie der Bekanntmachung der Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.



AUSSCHNITT AUS DEM FL-N-PLAN M 1:5000



BEBAUUNGSPLAN RITTERSHOF-OST
STADT: NEUMARKT I.D.OPF.
LANDKREIS: NEUMARKT I.D.OPF.
REG.-BEZIRK: OBERPFALZ
1. Aufstellungsbeschluss
2. Beteiligung der Bürger
3. Öffentliche Auslegung
4. Beschluss über den Bebauungsplan
5. Genehmigung der Baugenehmigung
6. Die Erstellung des Bebauungsplanes