

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. BAUWEISE:
0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauVO) bei Einzelhausbebauung
0.1.2. halboffen (§ 22 Abs. 4 BauVO) bei Doppelhausbebauung
0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:
0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken 600 qm
0.2.2. Bei geplanten Grundstücken für Doppelhaushälften 350 qm
0.3. GESTALTUNG DES GELÄNDES:
0.3.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unendlich verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.
0.4. FÜRSTRICHUNG:
0.4.1. Die einzuzeichnende Fürstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 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.
Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m
Sockelhöhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15 m
0.6. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE:
0.6.1. Bei eingeschossigen Nebengebäuden und Garagen sind flache Pultdächer (max. Neigung 10°), Flachdächer und Satteldächer (gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude) zulässig.
0.6.2. Zwischen Garagen 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 BauVO) 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 rasenverfügbares Pflaster, Basengittersteine, Schotterterrassen, Mineralbetondecke).
0.6.6. Wintergärten mit einer Bauteilfläche 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 I+D 38-45°
Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanz, rot zulässig
Dachflächenfenster: max. 0,30 m
Kniestock: max. 0,75 m
Ortgang: max. 0,30 m
Traufe: max. 0,50 m
Wandhöhe: bei I+D teilweise nicht über 4,30 m
0.7.2. Höhe der baulichen Anlagen:
0.7.3. Höhenrelief:
0.7.4. Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich auszuführen in verputztem Mauerwerk, weiß oder pastellfarben, in Holz.
0.7.5. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen.
0.7.6. Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.
0.7.7. Alternative Energienutzung:
0.7.8. Veranden und Wintergärten sind in ihrer Ausführung dem Wohngebäude anzupassen.
0.7.9. Die Baupläne aller Bauvorhaben auf den Parzellen 5, 6, 18, 19 und 21, die im Bereich der Hochspannungsfreileitungen errichtet werden, sind dem Ener-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

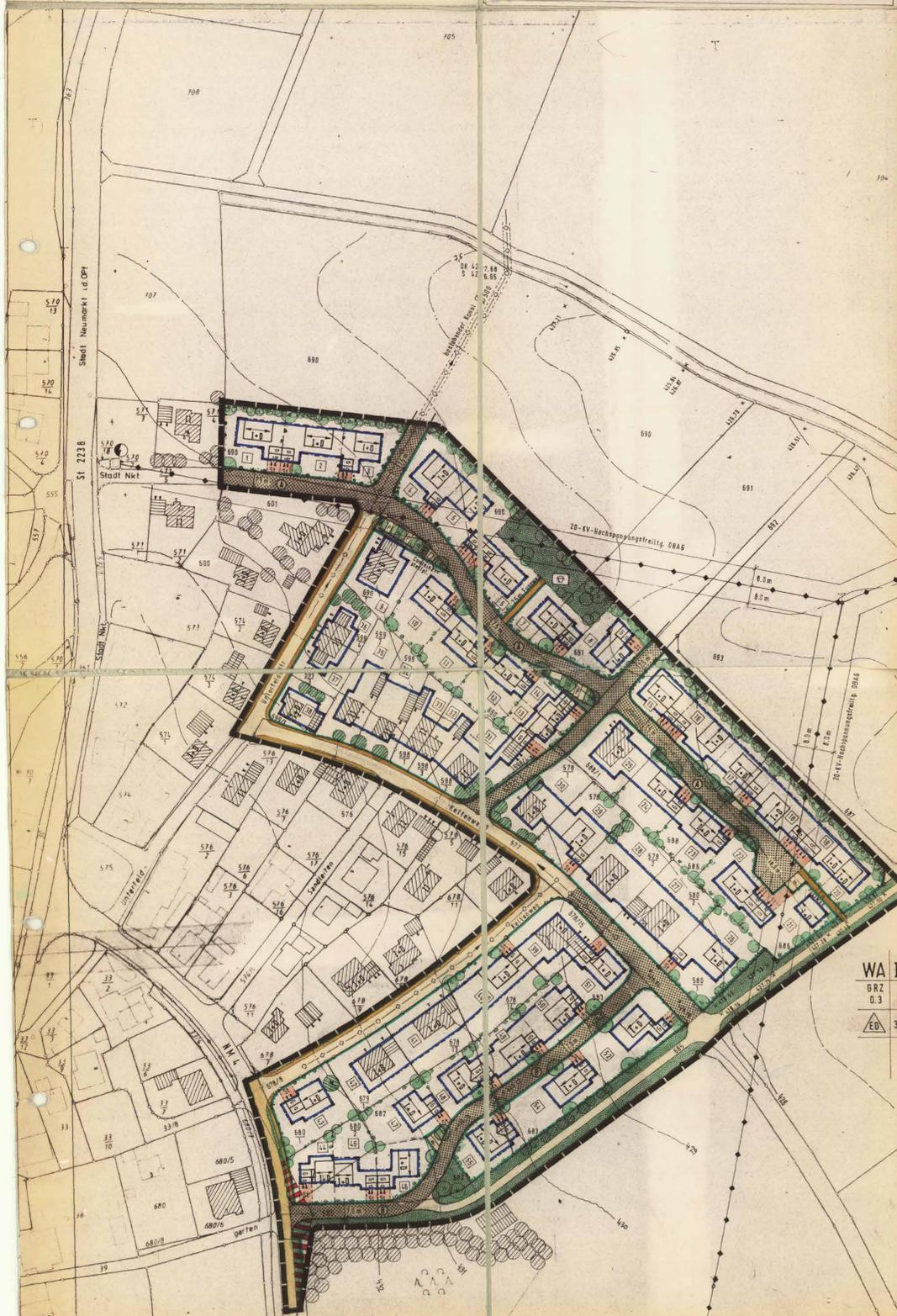
- gierter frühzeitig vor Baubeginn zur Prüfung bzw. Abprache vorzulegen.
0.8. BEPFLANZUNG - GRÜNORNRISCH FESTSETZUNGEN:
0.8.1. Zur Einbindung des Baugbietes in die Landschaft sollte an nördlichen und nordöstlichen Baugbietstrand eine dichte Bepflanzung zwischen Baugbiet und Landschaft erfolgen.
0.8.2. 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
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Salix alba
Tilia cordata
Kleinstämme, StU 8/10 cm, Stammhöhe mit voller Zweiggarnerung 300 - 350 cm Höhe
Acer campestre
Alnus incana
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia
alle Obst- und Nutzbäume
Gehölze über 4 m Höhe:
Sträucher 125 - 150 cm Höhe
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Prunus spinosa
Salix viminalis
Sambucus nigra
Gehölze bis 4 m Höhe:
Sträucher 80 - 100 cm Höhe
Berberis
Cornus sanguinea
Eunonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Ribes nigrum
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Berberitze
Roter Hartriegel
Flechtweide
Liguster
Heckenkirsche
Faulbaum
Johannisbeere
Kolliger Schneeball
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-, Hänge- und Drehwuchs sowie Buntlaubigkeit und alle Exoten.
0.8.7. Sicherstellung des Pflanzraumes:
Oberbodenbedarf: Bäume Baugruben 150 x 150 x 80 cm
Sträucher Auftrag 40 cm
Kassen
0.8.8. Für die in 5.2. ausgewiesenen Sichtreife sind, abgesehen von Einzelbäumen mit einem Kronensatz nicht unter 250 cm, nur Gehölze zulässig, deren Wuchshöhe 80 cm nicht überschreitet.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981.
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
1.1. WOHNRAUMLAGEN:
1.1.1. WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
2.1. ZAHL DER VOLLESGESCHOSSE:
Gepultes Wohngebäude mit eingetragener Geschözzahl
Mittelstrich = Fürstrichtung
2.1.1. als Höchstanzahl Erdgeschöb und ausgebauten Dachgeschöb
bei WA GRZ = 0,3 GEZ = 0,5 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben. Die Gebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN:
3.1. Einzelhäuser zulässig
3.2. Doppelhäuser zulässig
3.3. Baugrenze
5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE:
5.1. örtliche Hauptverkehrsstraße
5.2. Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.
6. VERKEHRSPFLÄCHEN:
6.1. Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)
6.2. Gehweg
6.3. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
6.4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrshilflich
6.5. öffentliche Parkfläche
7. PLÄTZE FÜR VERBODENANLAGEN:
7.1. Trafostation
8. HAUPTVERBODENANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:
8.1. bestehender Abwasserkanal
8.2. 20-kV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzzone



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 9. GRÜNFLÄCHEN:
9.1. öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün
9.2. Spielplatz
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE 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. lockere, raumbildende Gehölzpflanzung
15. SONSTIGE PLANZEICHEN:
15.1. Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen, private Zufahrt
15.2. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
15.3. Fürstrichtung
15.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
15.5. mit Leitungsrechten zu beaufschlagte Flächen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

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

PRÄMBEL
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 (BGBI. I, S. 2553) mit den dazu ergangenen Änderungen in Verbindung mit §§ 1 und 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmengesetz) vom 17.5.1990 (BGBI. I, S. 926) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F.d.Bek.v. 11.9.1989 (BayRS 2020-1-1-1) und des Art. 91 der Bayer. Gemeindeordnung - BayGO - 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 von Architekturbüro Krtschel in 8300 Landshut, Gabelsbergerstraße 16, gefertigten Bebauungsplan für das Gebiet „Stauf-Ost“ in der Fassung vom 26.9.1991 mit der Begründung und seinen textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 26.9.1991 als Satzung.

BEBAUUNGSPLAN STAUF-OST
STADT NEUMARKT I.D.OPF.
LANDKREIS: NEUMARKT I.D.OPF.
REG.-BEZIRK: OBERPFALZ
MASSTAB: BEBAUUNGSPLAN 1:1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000
1. Aufstellungsbescheid: hat in der Sitzung vom 11.07.89
2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB
3. Öffentlichkeitsauslegung nach § 24 Abs. 2 BauGB
4. Beschluss über den Bebauungsplan nach § 2 BauGB
5. Genehmigungsverfahren nach § 24 Abs. 2 BauGB
6. Die Erstellung des Bebauungsplans ist mit dem 11.07.92
Landshut, den 20.12.90
KRITSCHEL
Architektur- und Ingenieurbüro
Gabelsbergerstraße 16
8300 Landshut
Telefon 0871-61091