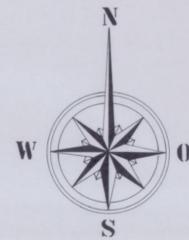
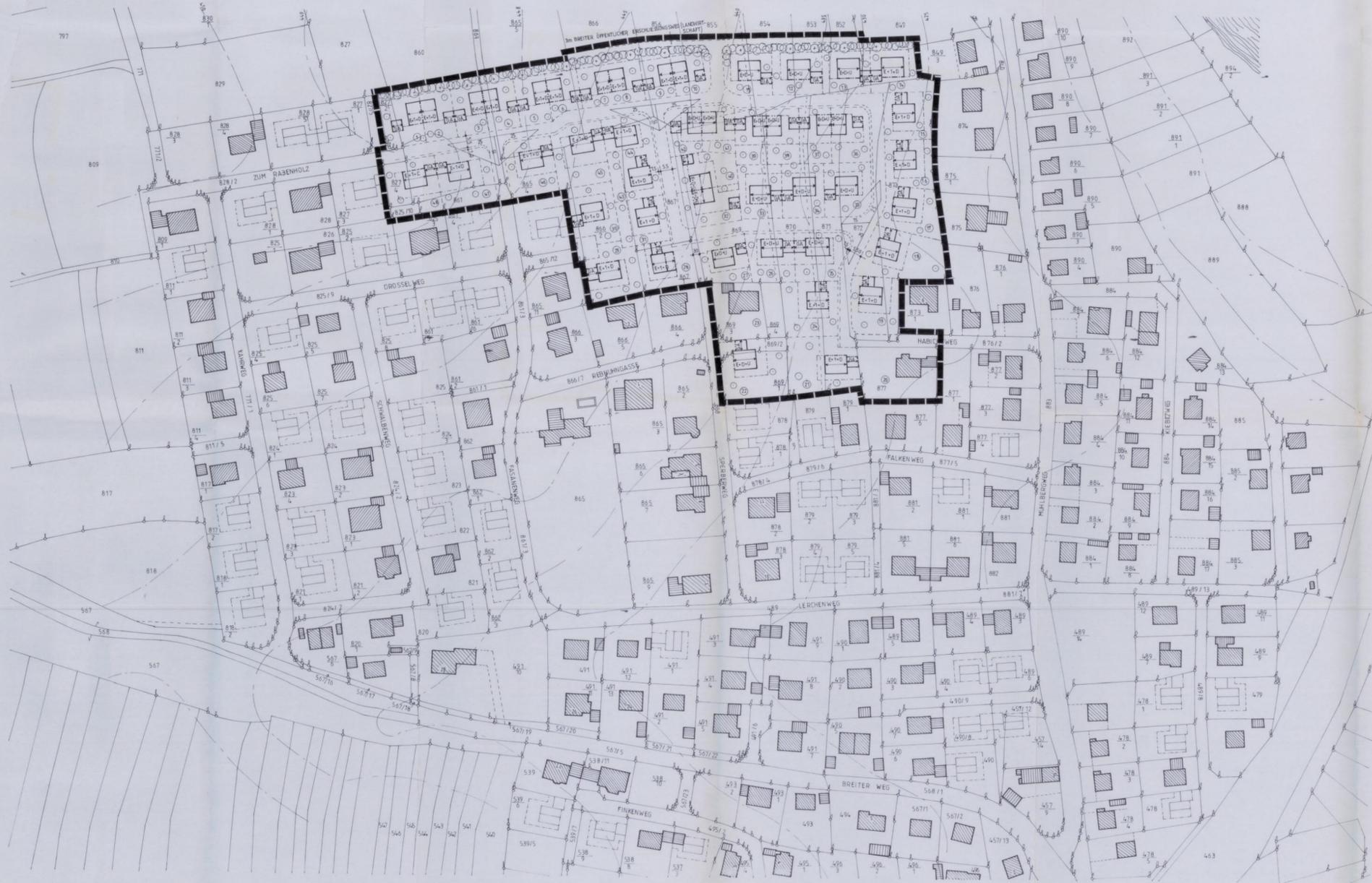




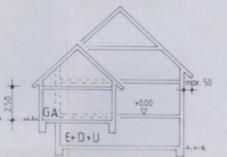
STADT NEUSTADT A. D. WALDNAAB
LANDKREIS NEUSTADT A. D. WALDNAAB
VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)
BAUGEBIET: „AM BREITEN WEG II“ MASSTAB 1 : 1000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1 : 5000

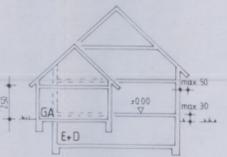
- LEGENDE**
- BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG
 - GEPLANTE WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG HÖCHSTZULASSIGE GESCHOSSZAHL
 - BESTEHENDE GRENZEN
 - GEPLANTE GRENZEN
 - BAULINIE
 - BAUGRENZE
 - BEGRENZUNG DES BAUGEBIETES
 - NEU ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

DACHNEIGUNG 38°-43°
 DACHDECKUNG:
 PFANNENDACH ODER BIBERSCHWANZE
 MÖGLICHT NATURROT
 DACHGAUBEN ZULASSIG



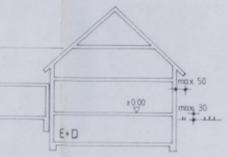
PARZ. NR. 11-13, 22, 25-27, 32-42

DACHNEIGUNG 38°-43°
 DACHDECKUNG:
 PFANNENDACH ODER BIBERSCHWANZE
 MÖGLICHT NATURROT
 DACHGAUBEN ZULASSIG



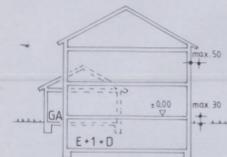
PARZ. NR. 1-10, 14, 21, 29, 30, 44-48

DACHNEIGUNG 38°-43°
 DACHDECKUNG:
 PFANNENDACH ODER BIBERSCHWANZE
 MÖGLICHT NATURROT
 DACHGAUBEN ZULASSIG



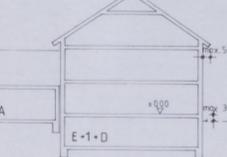
PARZ. NR. 15-19, 24, 28, 31, 43

DACHNEIGUNG 32°-38°
 DACHDECKUNG:
 PFANNENDACH ODER BIBERSCHWANZE
 MÖGLICHT NATURROT
 DACHGAUBEN ZULASSIG

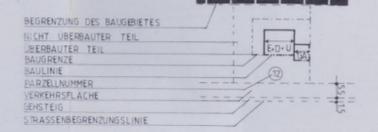


PARZ. NR. 1-10, 14, 21, 29, 30, 44-48

DACHNEIGUNG 32°-38°
 DACHDECKUNG:
 PFANNENDACH ODER BIBERSCHWANZE
 MÖGLICHT NATURROT
 DACHGAUBEN ZULASSIG



PARZ. NR. 15-19, 24, 28, 31, 43



gefertigt entsprechend des
 Setzungsbeschlusses am 2. 7. 1992

Stadt Neustadt a. d. Waldnaab
 2. Bürgermeister

NEUSTADT AN DER WALDNAAB DEN 09.01.1996
 ARCHITEKT:
 GEANDERT 30.07.1996
 GEANDERT 10.04.1997
 GEANDERT 10.06.1997



STADT NEUSTADT A. D. WALDNAAB

LANDKREIS NEUSTADT A.D. WALDNAAB



Bebauungsplan für das
Baugebiet

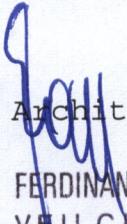
"AM BREITEN WEG II"

Anhang:

Begründung
Erschließungskosten
Bebauungsvorschriften
Satzung

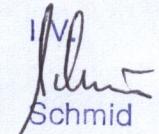
Neustadt a. d. Waldnaab, den 09.01.1996
geändert, den 30.07.1996
geändert, den 10.04.1997
geändert, den ~~07.07.1997~~

Architekt:


FERDINAND HASL ARCHITEKT BDB
VEILCHENSTRASSE 31
TEL. 096 02/9 40 60 • FAX 83 68
92660 NEUSTADT A.D. WALDNAAB



10.06.1997
Stadt Neustadt a. d. Waldnaab


Schmid
2. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG:

In der Stadt Neustadt a.d. Waldnaab ist derzeit kein ausreichendes Baugelände vorhanden. Wegen der starken Nachfrage und zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung ist die Bereitstellung neuer Bauplätze dringend erforderlich. Dazu bietet sich das Gelände "Am Breiten Weg II" im Anschluß an das bestehende Baugebiet an. Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet teilweise als Bauland ausgewiesen. Eine Erweiterung der anschließenden Grundstücke als Baugebiet und Ausweisung der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen als Wohnbauflächen ist vorzunehmen. Soweit vom Flächennutzungsplan abgewichen wird, ist dies gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmeG zulässig; mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gilt der Flächennutzungsplan als im Wege der Berichtigung angepaßt.

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke grenzen direkt an die bestehende Bebauung an. Die Erschließung ist ohne Schwierigkeiten möglich.

Für dieses Baugebiet wird das Umlegungsverfahren durchgeführt.

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Kostenschätzung ohne Grunderwerb

Öffentliche Verkehrsflächen
(Straße)

ca. 690 lfdm a'DM 450,00 = DM 310.500,00

Wasserversorgung

ca. 690 lfdm a'DM 220,00 = DM 151.800,00

Abwasserkanal

ca. 690 lfdm a'DM 340,00 = DM 234.600,00

Straßen- und Wegebeleuchtung

ca. 15 Stück a'DM 2.900,00 = DM 43.500,00

Geschätzte Erschließungskosten
(ohne Grunderwerb)

DM 740.400,00

=====

=====

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

=====

Allgemeiner, verbindlicher Bauleitplan

WA = Allgemeines Wohngebiet

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 27.01.1990 in offener Bauweise.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der zulässigen Geschoszahl bestimmt.

Die im Bebauungsplan festgelegte Zahl der Vollgeschosse ist höchstzulässig.

Zahl der Vollgeschosse: Z = II (E+D)

Z = III (E+D+U)

Z = III (E+1+D)

Grundflächenzahl: GRZ = 0,4

Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,8 - Z II
GFZ = 1,0 - Z III

2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend, die Geschoszahlen sind höchstzulässig. Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll allgemein zwischen 2:1 und 5:4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).

Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoß darf nicht höher als 30 cm über Gelände liegen (an der Hangseite gemessen).

Dachneigung und Dachdeckung gemäß Regelbeispielen.

Dachüberstände an Traufen bis zu 50 cm einschließlich Rinne, am Ortsgang bis zu 20 cm.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn in Maß und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt.

Dachgauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Es sind nur einzelne Gauben zulässig. Bei der Bauform E+1+D sind Dachgauben erst bei einer Dachneigung ab 35 Grad zulässig.

Die Wandhöhe darf, gemessen ab natürlichem Gelände, beim Typ E+D+U 6,5 m sowie beim Typ E+1+D 6,3 m nicht überschreiten.

Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben, einschließlich Sockel.

Bei der Verkleidung von Fassaden ist nur echtes Holz zu verwenden, wobei zu beachten ist, daß noch ausreichende Putzflächen verbleiben. Faserzement- und Kunststoffplatten sind nicht zugelassen. Holzhäuser sind zulässig. Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc., einer bereits an dieser Grenze bestehenden Doppelhaushälfte anzugleichen.

3. Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen, mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gem. Regelbeispiel.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grundstücksgrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc., einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 Bau NVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. Kellergaragen sind nicht zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Nebengebäude (auch Garagen) zulässig.

Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind diese zwingend an der Grundstücksgrenze zu errichten. Dabei darf die Länge der Garage nicht mehr als 10 m und

die Breite nicht mehr als 8 m betragen, wobei sich die Gesamtnutzfläche von max. 50 qm nach BayBO richtet. Die Wandhöhe darf, gemessen ab natürlichem Gelände, 3,00 m nicht überschreiten. Bei hängigen Gelände soll die Wandhöhe im Mittel 3,00 m nicht übersteigen, wobei die natürlichen Gegebenheiten zu beachten sind.

4. Aussenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten, die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche bis 0,3 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m² und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten.

5. Einfriedung

Die straßenseitigen Einfriedungen der Baugrundstücke dürfen eine Höhe von 1,00 m einschl. Sockel nicht über- bzw. unterschreiten. Holzlattenzäune sind vor den Pfosten durchlaufend auszuführen.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind kunststoffummantelte Drahtgeflechtzäune mit einer einheitlichen Gesamthöhe von 1,00 m zu errichten und vorzugsweise mit Hecken zu hinterpflanzen. Sockelhöhe max. 15 cm.

Das Garagenvorfeld darf nicht eingefriedet werden, es ist als Stellfläche für Kraftfahrzeuge offenzuhalten.

6. Terrassen

Terrassierungen sind so auszuführen, daß sie sich dem natürlichen Gelände anpassen und eine max. Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

7. Freileitungen

Freileitungen, soweit keine Erdverkabelung, - mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen - sind nur im rückwärtigen Teil der Grundstücke zulässig. Dachständer sind möglichst auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der OBAG-Bezirksstelle Neustadt, Gramaustraße 14, Tel.-Nr. (09602) 1231.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

8. Solarheizung

Sonnenkollektoren sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen. Auf Nebengebäuden die gesamte Dachfläche; auf Hauptgebäuden als durchlaufende Reihe, unmittelbar oberhalb der Traufe, oder am First.

9. Abstandsflächen

Innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251). Die vorgeschriebenen Grenzbebauungen sind bindend.

10. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung u.a. freizuhalten, sofern deren Höhe 1,0 m über Fahrbahnoberkante erreicht oder erreichen kann.

11. Bepflanzung und Grünordnung

11.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke gem. Art. 5 BayBO.

11.2 Hausgartenflächen

Die nicht überbauten und als Zuweg notwendigen Flächen sind unter Verwendung von Bäumen und Sträuchern gärtnerisch anzulegen. Freistehende Mülltonnenanlagen sind mit Sträuchern einzugrünen.

Im Vorgartenbereich ist je 300 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum zu pflanzen, wie z.B. Kirsche, Vogelbeere, Birke, Ahorn, Eiche. Allgemein sind in den Vorgärten Nadelbäume gebietsfremder Herkunft (z.B. Zedern, Blaufichten usw.) nicht zulässig.

11.3 Garagenzufahrten

Zufahrten dürfen nicht als geschlossen belegte Flächen angelegt werden. Sie sind wasserdurchlässig zu erstellen.

Im Bereich geschlossener Bebauung sind die Zufahrten einheitlich anzulegen.

Bei aneinandergrenzenden Zufahrten ist eine Materialart zu verwenden.

11.4 Eingrünung

Zur freien Landschaft hin sind bei den Parzellen 1-14 mind. ein 3 m breiter dreireihiger Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern der heimischen Vegetation anzulegen und zu erhalten.

Für die neu zu pflanzenden Gehölzstreifen sind folgende Gehölze verbindlich zu verwenden:

Bäume:	acer campestre	Feldahorn
	betula verrucosa	Sandbirke
	carpinus betulus	Hainbuche
	quercus petraea	Traubeneiche
	prunus avium	Vogelkirsche
Sträucher:	crataegus laevigata	zweigriffiger Weißdorn
	corylus avellana	Haselnuß
	lonicera nigra	schwarze Heckenkirsche
	prunus spinosa	Schlehe
	rosa canina	Hundsrose
	salix caprea	Salweide
	sambucus nigra	Holunder
	rhamnus carthaticus	Kreuzdorn

Die Bepflanzung auf privaten Grünflächen sollte spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Haupthauses erfolgen.

12. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen nach § 8 DSchG der Meldepflicht. Für diesen Fall ist das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange bei den Einzelbaumaßnahmen zu hören.

SATZUNG

=====

Beschluß der Stadt Neustadt a.d. Waldnaab
über die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.7.1996

Durchführung der Bürgerbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

14.7.1996

Fachstellenbeteiligung

1.8.-16.9.96

Beschluß der Stadt Neustadt a.d. Waldnaab
über die Billigung des Bebauungsplanes
mit ~~Änderung des Flächennutzungsplanes~~

1.8.1997

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Aus-
legung des Bebauungsplanes bestehend aus
Zeichnung, Legende und Bebauungsvor-
schriften

Rathaus St. J
2.5.-3.6.97

Beschluß des Bebauungsplanes durch die
Stadt Neustadt a.d. Waldnaab als Satzung
gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom
08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und Art. 23
der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
in der Neufassung der GO vom 26.10.1982
(Bay RS 2020-1-1-1) sowie Art. 98 BayBO
in der Fassung der Bekanntmachung vom
18.04.1994 (GVBl. S. 251).

2.7.1997

~~Schreiben wegen~~
~~Genehmigung~~ des Bebauungsplanes durch
das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab

30.7.1997

Ort und Zeit der Auslegung des ange-
zeigten Bebauungsplanes (§ 12 BauGB)
mit Zeitpunkt der amtlichen Bekannt-
machung

am 04.08.1997

05.08.-16.09.1997

Bekanntmachung

über die Genehmigung und Auslegung
— eines Bebauungsplanes —¹⁾

~~der Änderung eines Bebauungsplanes~~¹⁾

Der Stadt- ~~Münchener~~ Rat
hat am 02.07.1997 für das Gebiet "Am Breiten Weg II"

einen Bebauungsplan — ~~als Änderung des Bebauungsplans~~ als Satzung beschlossen. ~~Dieser Bebauungsplan~~
~~ist von der Regierung von der~~

~~dem Landratsamt Neustadt/WN~~ vom Landratsamt Neustadt/WN wurde mit Schreiben vom 30.07.97 Nr. 41-610

~~gemäß § 215 Abs. 1 BauGB als rechtsaufsichtlich~~ gemäß § 215 Abs. 1 BauGB als

rechtsaufsichtlich mitgeteilt, daß eine Durchsicht der Verfahrens-
unterlagen keinerlei Gründe ergeben habe, die rechts-
aufsichtliche Hinweise wegen etwaiger formeller oder materieller Rechtsverletzungen
Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus ~~in den Amts-~~
notwendig machen würden.

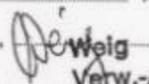
~~dem Rat der Stadt Neustadt~~
der Stadt Neustadt, Stadtplatz 2, Vorzimmer des Bürgermeisters

~~zur Einsicht~~ während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus, und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbau-
gesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214
Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres
seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von
Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der
Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist
darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung
etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über
das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

~~Auf die Vorschriften der Genehmigungsaufgaben und Hinweise~~ Rügen und Hinweise an den rechtsaufsichtlichen
Bescheid wird verwiesen.

Ortsüblich bekanntgemacht durch	Neustadt a.d. Waldnaab, 04.08.1997
Anschlag an der Amtstafel (z. B. Amtsblatt, Anschlag an der Amtstafel)	Ort, Tag
am ³⁾ 05.08. 19 9	Neustadt a.d. Waldnaab
Abgenommen am 16.09. 19 9	Ort, Tag
 Verw.-Ang. (Unterschrift und Dienstbezeichnung)	 Werner 1. Bürgermeister Dienstbezeichnung

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Genehmigungsaufgaben und Hinweise:

Auf die Vorschriften in § 39 bis 44 BauGB über das Entstehen,
die zeitlich befristete Geltendmachung und das Erlöschen von
Entschädigungsansprüchen wegen etwaiger Wertverluste infolge
der gegenwärtigen Regelungen der baulichen oder sonstigen
Nutzung wird hingewiesen (§ 44 Abs. 5 BauGB)

Die Übereinstimmung der vor-/umstehenden
Abschrift (Ablichtung usw.) mit dem Original

(genaue Bezeichnung der Urkunde)
wird hiermit amtlich beglaubigt.
Die Beglaubigung dient der Vorlage bei



(Behörde)
Siegel —
92660 Neustadt a. d. Waldnaab, 18.09.97
STADT NEUSTADT a. d. Waldnaab