



- 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.1. Dächer
 - 3.1.1. Dachform und Dachneigung
 - Satteldach
Pultdach
Flachdach
 - Gegeneinander versetzte Dächer sowie Versätze innerhalb der Dachflächen von Pultdächern sind unzulässig.
 - 3.1.2. Dachüberstand
 - Dachüberständen an Traufen (einschl. Rime) und Organg sind bis max. 50 cm zulässig
 - 3.1.3. Kniestock
 - Fensterlose Kniestocke sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bis Oberkante Platte gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden zulässig.
 - 3.1.4. Aufbauten zur Belichtung
 - An den Satteldachgebäuden sind zur Belichtung ausschließlich Firstoberlichter bis zu einer max. Breite von 2,5 m zulässig.
 - Zur Dachvorderkante der Giebelseiten muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.
 - 3.2. Fußbodenhöhe
 - Bei Flachdachgebäuden sind Lichtkuppeln und Lichtbänder zulässig.
 - Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss darf nicht höher als 50 cm über Gelände liegen (gemessen bei Hauseingang)
 - 3.3. Garagen- und Nebenanlagen
 - Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteräume sind mit Sattler-, Pult- oder Flachdach auszuführen.
 - 3.3.1. Wandhöhe
 - max. zulässige mittlere Wandhöhe: 3,00 m
 - von den tieferen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen sind höhengleich und gestalterisch anzupassen.
 - Garagen können gemäß des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO innerhalb der Garagzone errichtet werden.
 - Bei einer bereits bestehenden Grenzgarage muss diese jedoch angebaut oder im Abstand von 3,00 m errichtet werden.
 - Offene KFZ-Stellplätze sind außerhalb der vorgesehene Garagenzonen nur zwischen Gebäude und der Erschließungsstraße zulässig.
 - 3.3.2. Untergeordnete Hausanbauten
 - Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.
 - 3.4. Gelände
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 150 cm zulässig. Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 30° Grad auszuführen.
 - Am Bodenschluss ist ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
 - Die Auffüllflächen sind auf 50% der unbebauten Grundstücksfläche zu begrenzen.
 - Der Bereich zwischen Straße und Garage darf jedoch bis auf Straßenniveau aufgefüllt bzw. abgegraben werden.
 - Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
 - 3.5. Eingrünung
 - Es ist eine max. Höhe von bis zu 3 m einzuhalten, um somit eine zu starke Versattung des Hochparcels zu vermeiden. Auch hier ist auf die Einhaltung der Mindestabstände zu achten. Die Begrünung auf den privaten Grünflächen spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Wohnhauses zu erfolgen.
 - 3.6. Eingrünung
 - Höhe an der Straßenseite max. 1,20 m
 - Höhe an den rückseitigen Grundstücksgrenzen max. 2,00 m inklisiv Stützmauer.
 - 3.7. Bauvorlagen
 - Zu jedem Bauplan in ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Gebäudes und den geplanten Gelände-veneur darstellt. Das Urelände ist ebenfalls darzustellen.
 - Jedem Bauplan ist ein Entwässerungsplan beizulegen.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4
 - II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier 2
 - Sattler-, Pult-, Flachdach: max. zulässige Wandhöhe 6,00 m
 - Als Wandhöhe gilt das Maß der OK geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis OK Attika bei Flachdach
- 2.3. Bauweise, Baugrenzen
 - o offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser- oder Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze Die Abstandsflächen sind nach der aktuellen Fassung der BayBO einzuhalten. Hauptfestsrichtung
- 2.4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
 - 2.4.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; hier Garagen Die Breite der Zufahrt wird auf max. 7,50 m pro Bauparzelle beschränkt.
 - 2.4.2. Grenzgaragen sind zulässig, soweit sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 der BayBO einhalten. Soweit Grenzgaragen aneinandergebaut werden, sind diese in Querschnittsabbildung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen.
 - 2.4.3. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster)
 - 2.4.4. Anzahl der Stellplätze; 2 Stellplätze pro Wohneinheit
 - 2.4.5. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen.
- 2.5. Verkehrsflächen
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Sichtdreieck
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - Bestehende, vorgelagerte Erschließung
 - Mischwassersystem
 - Planliche Festsetzungen zur Grünordnung
 - öffentliches Grün
 - Sonstige Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

4. Planliche und textliche Hinweise

- 4.1. Hinweise durch Text
 - 4.1.1. Regenwasserückhaltung Die Regenwasserutzung auf den einzelnen Grundstücken ist zulässig
 - 4.1.2. Oberflächenwasser aus Bauparzellen Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es muss auf dem jeweiligen Baugrundstück versickern.
 - 4.1.3. Bodendenkmäler Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen nach §9 DSchG der Meldepflicht. Für diesen Fall ist das Landesamt für Denkmalspflege als Träger öffentlicher Belange bei den Einzelbaumaßnahmen zu hören.
 - 4.1.4. Boden erkundung Ein Bodenuntersuchen zum Zwecke liegt nicht vor. Jeder Bauwerber hat sich eigenverantwortlich über die Bodenbeschaffenheit des Baugrunds zu informieren.
 - 4.1.5. Abfallentsorgung Müllbehälter (bzw. Restmüll, braune Tonne, Papiertonne, gelber Sack sowie Sperrmüll) sind an einer für Müllsammelfahrzeuge befahrbaren Straße (Danziger Straße) bereitzustellen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach §13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Neustadt/WN hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zur Einsichtnahme im Rathaus der Stadt Neustadt/WN in 92600 Neustadt/WN, Stadtplatz 2 und 4 während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Neustadt / WN

Rupert Troppmann, 1. Bürgermeister



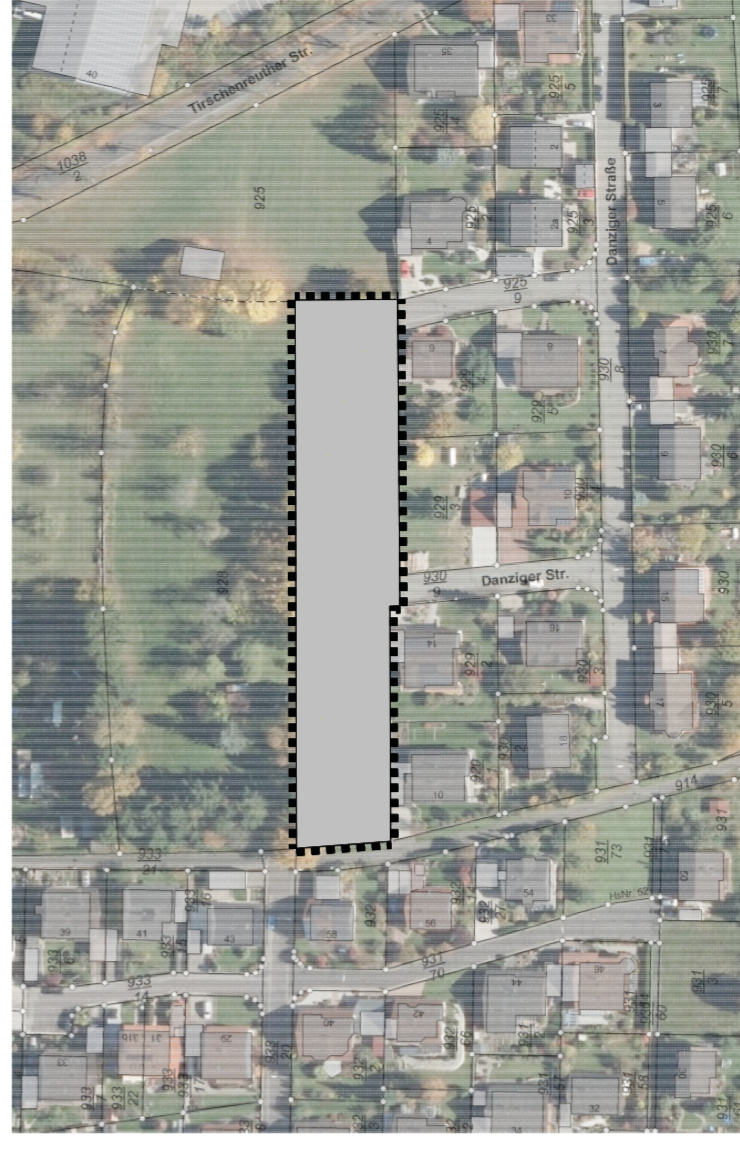
Stadt

Neustadt an der Waldnaab

Bebauungsplan nach §13b BauGB

"GRAMAU OST - ABSCHNITT IV"

06. Mai 2019



Kartographie: bayernatlas 2019

M. 1 : 1000