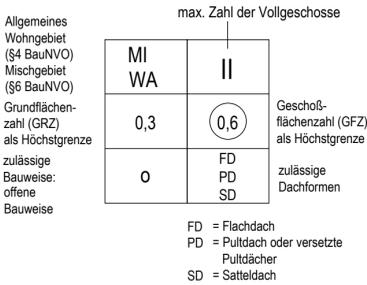


LEGENDE BEBAUUNGSPLAN

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (VOLLSTÄNDIGE FESTSETZUNGEN S. TEXTTEIL) Geltungsbereich

  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone

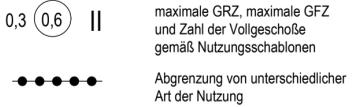


Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB u. § 1 i.V.m. § 4 und § 6 BauNVO)

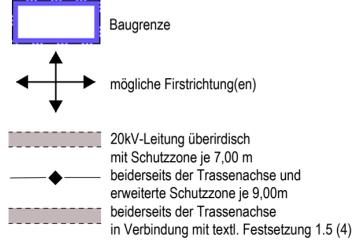
WA Als Art der baulichen Nutzung wird für einen Teil des Geltungsbereichs ein ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. §4 BauNVO festgesetzt

MI Als Art der baulichen Nutzung wird für einen Teil des Geltungsbereichs ein MISCHGEBIET gemäß §6 BauNVO festgesetzt

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)



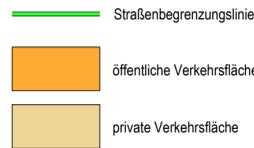
Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)



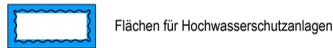
Flächen für Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12/14 BauNVO)

 Festgesetzter möglicher Zufahrtsbereich

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



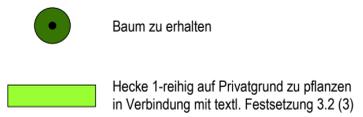
Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung desWasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)



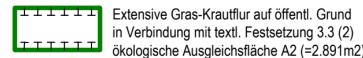
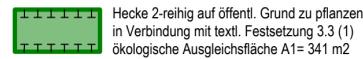
Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)



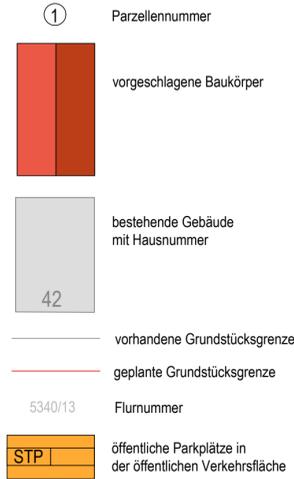
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) und zum ökologischen Ausgleich und Ersatz nach § 19 BNatSchG



SONSTIGE PLANZEICHEN ALS HINWEISE



 Empfohlener Standort für Pflanzgebot Baum im öffentl. Straßenraum in Verbindung mit textl. Festsetzung 3.2 (1)

 Empfohlener Standort für Pflanzgebot Baum auf Privatgrund in Verbindung mit textl. Festsetzung 3.2 (2) gilt bei Neubebauung von unbebauten oder bebauten Grundstücken (nicht bei bestehender Bebauung)

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) - WA

- Als Art der baulichen Nutzung wird für einen Teil des Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
 - sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
 - Anlagen für Verwaltungen, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
 - Tankstellen, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) - MI

- Als Art der baulichen Nutzung wird für einen Teil des Geltungsbereichs ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
 - Tankstellen, gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
 - Vergnügungsstätten, gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19, 20 BauNVO)

- Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) und Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, gem. §§ 19, 20 BauNVO, wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt.
- Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte wird als ein Wohngebäude gewertet.
- Gebäudetypen: Als Gebäudetypen sind sowohl "E", "E+1", als auch "E+D" zulässig.

1.3 Fortsetzung

- Wandhöhe (WH) als Höchstmaß gem. §16 i.V.m. §18 BauNVO Die maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude wird einheitlich mit 6,50m festgesetzt. Für Nebengebäude wird eine max. Wandhöhe von 3,50m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe ist die Oberkante des Fertig-Fußbodens im Erdgeschoß (sh. hierzu auch Festetzung 1.6). Als oberer Bezugspunkt wird der Scheitelpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika festgesetzt. Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern gelten die 6,50m für die Traufe - nicht den First.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- Es wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 festgesetzt.
- Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Wintergärten etc. dürfen bis max. 1,50 m über die Baugrenzen und Baulinien hinaus errichtet werden. Sollten diese untergeordneten Bauteile in dem Bereich des Schutzstreifens der 20-KV-Freileitung errichtet werden, so ist eine Baugenehmigung notwendig, in der diese Überbauung des Schutzstreifens einvernehmlich mit dem Versorgungsträger Bayernwerk zu klären ist. Bei Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmsweise sind Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor Garagen und Carports ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Vorderkante Garage bzw. Carport). Grundstückszufahrten bzw. Teilflächen von Grundstückszufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Maximal ein sonstiges Nebengebäude gem. Art. 57 Abs. 1 Nr.1a BayBO 2008 ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Schutzbereich der 20-KV-Freileitung.
- Erweiterte Schutzzone Leitungstrasse 20kV-Leitung (in Verbindung mit Festsetzung durch Planzeichen): Im Bereich zwischen 7,00m und 9,00m von der Achse der 20kV-Leitung ist Bebauung möglich. Allerdings sind bei der Bebauung dieser Zone im Einzelfall gesonderte Messungen bzgl. des Spannungsfeldes durchzuführen und durch die zuständigen Behörden (Sachgebiet Technischer Umweltschutz beim Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab) im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens zu genehmigen. Ein Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. Art.58 Bayerischer Bauordnung (BayBO) ist in diesem Fall nicht möglich.
- Auf den Grundstücken Fl.Nr. 351/1, 351/2 und 351/3 ist die Errichtung baulicher Anlagen - insbesondere auch von Auffüllungen - erst zulässig, nachdem die Hochwasser-Retentionsausgleichsmaßnahme auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 348 realisiert worden ist. Sämtliche weiteren Festsetzungen - insbesondere die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen - sind hierbei einzuhalten.

1.6 Höhenlage der Oberkante der fertigen Fußböden im Erdgeschoß (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximal zulässige Höhenlage der Oberkante der Fertig-Fußböden in den Erdgeschossen der Hauptgebäude wird mit 0,30 m über der Oberkante der Strasse "Zum Webergraben" in der Mitte der Bauparzelle festgelegt.

1.7 Führung der Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 Hochwasserretention

Auf Grundstück Fl.Nr. 348 ist - vor der Errichtung baulicher Anlagen auf den Grundstücken Fl.Nr. 351/1, 351/2 und 351/3 - eine Hochwasser-Retentionsmaßnahme umzusetzen. Diese Hochwasser-Retentionsmaßnahme muss ein Retentionsvolumen von mindestens 460 cbm durch entsprechende Abgrabungen bereitstellen.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 BayBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

- Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Wohn- und Nebengebäude Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen aller Wohn- und Nebengebäude, wie Garagen und Carports, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Hauptgebäude und Nebengebäude

Zulässige Dachformen: Flachdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Satteldächer

Dachneigungen: Flachdächer: max. 3°
Pultdächer / versetzte Pultdächer: max. 18°
Satteldächer: max. 45°

Art der Dacheindeckung: Ziegel, Betondachstein, Blecheindeckung, Faserzementeindeckung, Folieneindeckung in grauen oder roten Farbtönen; Flachdächer sind zulässig in Folieneindeckung oder bekieset oder begrünt.

- Die Dachform und -neigung von Nebengebäuden, wie Garagen und Carports, muss nicht identisch mit der des Wohngebäudes gewählt werden (Beispiel: Ein Wohngebäude mit Satteldach und 40 Grad Dachneigung kann mit einer Garage mit Flachdach kombiniert werden.) Die Dacheindeckung von Hauptgebäuden und Garagen / Carports ist einheitlich zu wählen. Dies gilt nicht, wenn die / der Garage / Carport mit Pultdach oder Flachdach errichtet wird.
- Firstrichtung Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung(en) zu wählen. An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform des Gebäudes unterordnen.
 - Dachgauben / Zwerchgiebel Dachgauben sind nur bei Dachneigungen von mindestens 30 Grad zulässig (also nur bei Satteldächern). Zwerchgiebel sind nur beim Gebäudetyp „E+D“ und hier auch nur im mittleren Drittel der Gebäudelängsseite zulässig.
 - Stellplätze Pro Wohneinheit sind jeweils 2 Stellplätze für PKW nachzuweisen. Diese können in Garagen / Carports und / oder als offene Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Auch im freizuhaltenden Stauraum vor Garagen bzw. Carports (sh. Festsetzung 1.5.(2)) können Stellplätze nachgewiesen werden. Bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung sind die Stellplätze gem. der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) nachzuweisen.
 - Einfriedungen / Zäune Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,20 Meter betragen. Massive Zaunssockel sind, außer bei Einfriedungen in Form von Mauern, nur bis max. 20 cm Höhe zulässig.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Allgemeines

- Die Bepflanzungen der privaten und öffentlichen Flächen sind entsprechend der Festsetzungen auszuführen. Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen.
- Alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Eingänge und Terrassen o.ä. befestigte Flächen sind durch Pflanzung und Ansaaten zu begrünen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3 Fortsetzung

3.2 Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Laubbäume im öffentlichen Straßenraum

Im öffentlichen Strassenraum sind die Bäume möglichst an den als Hinweis durch Planzeichen gekennzeichneten Standorten zu pflanzen. Der Boden ist bis in eine Tiefe von mind. 1m zu lockern. Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungsleitungen Leitungen von mind. 2,5m sind einzuhalten.
Artauswahl Laubbaum:
Alnus x spaethii (Erle Spaethii)
Carpinus betulus `Fastigiata` (Säulen-Hainbuche)
Fraxinus excelsior `Diversifolia` (Einblättrige Esche)
Prunus avium `Plena` (Gefüllte Vogel-Kirsche)
Sorbus intermedia `Brouwers` (Schwedische Mehlbeere)
Tilia cordata `Rancho` (Winter-Linde)
Mind. Pflanzqualität: H., 3xv., e.w.St., m.Db., STU 18-20

(2) Laubbäume in Privatflächen

Pro privatem Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum oder Obstbaum neu zu pflanzen. Das gilt für die Neubebauung von unbebauten oder bebauten Grundstücken (nicht bei bestehender Bebauung). Der Standort ist unter Einhaltung der Grenzabstände des bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch und anderer Gesetze Art. 47,49 und 50 Abs.1 AGBGB auf dem Grundstück frei wählbar. Für die Neupflanzung gilt die folgende Artauswahl für Laubbäume und Pflanzqualität:
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Crataegus x prunifolia (Pflaumenblättriger Weißdorn)
Malus in Arten und Sorten (Zierapfel)
Prunus avium, padus, cerasifera (Vogel-Kirsche)
Pyrus communis (Holz-Birne)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Mind. Pflanzqualität: H., 3xv., e.w.St., m.DB., STU 16-18
Für die Neupflanzung gilt die folgende Artauswahl für Obstbäume und Pflanzqualität:
Apfel, Birne, Kirsche gem. Sortenliste Landratsamt Neustadt mögliche Sorten z.B.:
Apfel - Graue Herbstrenette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm
Birne - Alexander Lukas, Gute Graue, Clapps Liebling
Süßkirsche - Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Sauerkirsche - Schattenmorelle
Mind.Pflanzqualität: H., 3xv., e.w.St., m.DB., STU 16-18

(3) Hecken in Privatflächen

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft ist eine mind. 1-reihige Heckenpflanzung unter Einhaltung der gesetzl. Grenzabstände zu pflanzen. Das gilt für die Neubebauung von bebauten oder unbebauten Grundstücken (nicht bei bestehender Bebauung). Für die Pflanzung gilt die folgende Artauswahl für Sträucher:
Amelanchier laevis (Felsenbirne), Buddleia davidii (Sommerflieder), Cornus sanguinea (Hartriegel), Crataegus monogyna (Weissdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Viburnum lantana / opulus (Schneeball), Syringa vulgaris (Flieder), Wildrosen
Mind. Pflanzqualität: Str., 2xv., 60-100
Die Heckenpflanzung darf eine Höhe von 5m nicht überschreiten. Die Wuchshöhe ist jährlich zu kontrollieren und die Hecken sind nach Bedarf zurückzuschneiden.

3.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 / Abs. 1a BauGB) und zum ökologischen Ausgleich und Ersatz nach § 19 BNatSchG

(1) Fläche A1 2-reihige Heckenpflanzung (innerhalb Geltungsbereich)

An dem durch Planzeichen festgesetzten Standort ist eine 2-reihige Heckenpflanzung unter Einhaltung der gesetzl. Grenzabstände zu pflanzen. Für die Pflanzung gilt die folgende Artauswahl für heimische Sträucher und %-Anteile:

Crataegus monogyna (Weissdorn)	5%
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	10%
Ligustrum vulgare (Liguster)	10%
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	10%
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)	10%
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	10%
Rhamnus frangula (Faulbaum)	10%
Salix cinerea (Asch-Weide)	10%
Salix purpurea (Purpur-Weide)	10%
Rosa canina (Hunds-Rose)	15%

Pflanzabstand ca. 1,5m / 1,0m Reihenabstand / Pflanzung in der Reihe versetzt
Mind. Pflanzqualität: Str., 2xv., 60-100

Die Heckenpflanzung darf eine Höhe von 5m nicht überschreiten. Die Wuchshöhe ist jährlich zu kontrollieren und die Hecke ist nach Bedarf zurückzuschneiden.

(2) Fläche A2 extensives Grünland (innerhalb Geltungsbereich)

Auf der durch Planzeichen festgesetzten Fläche ist extensives Grünland anzulegen. Dazu ist auf der Fläche nach Bodenabtrag gem. Fests. 1.8 eine artenreiche Gras-Krautflur anzusäen. Die Fläche ist 1x / Jahr Ende September zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Eine Düngung ist nicht zulässig.

4 Hinweise

4.1 Befestigte Flächen auf privaten Grundstücken

Es wird empfohlen die befestigten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren. Die Belagsart sollte möglichst wasserdurchlässig gewählt werden.

4.2 Hinterpflanzung von Zäunen

Es wird empfohlen Stabgitter- oder Maschendrahtzäune zu hinterpflanzen.

4.3 Die Trassen von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich von Bepflanzung freizuhalten.

Abweichungen (z.B. für geplante Baumpflanzungen im Straßenraum) sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG möglich: geeignete Schutzmaßnahmen sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG durchzuführen.

Verfahrensgrundlagen:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366)