



## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
- 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl  
0,7 max. zulässige Geschossflächenzahl
- EFH Einfamilienhaus  
DH Doppelhaus  
II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- 2.3 Bauweise, Baugrenzen (§9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- O offene Bauweise
- Baugrenze**  
Die erforderlichen Abstandsflächen der aktuell gültigen Fassung der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
- 2.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 2.4.1 Die Breite der Zufahrt je Bauparzelle wird auf max. 6m beschränkt.  
2.4.2 Grenzgaragen sind zulässig. Soweit Grenzgaragen aneinander gebaut werden, sind diese in Querschnittsabbildung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen.  
2.4.3 An Stelle von Garagen können auch Carports errichtet werden.  
2.4.4 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Pflasterflächen sind mit offener Verfürgung herzustellen. (Schotterterrassen, Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster)  
2.4.5 Stellplatzzahl  
Pro Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 75m² ist 1 Pkw-Stellplatz nachzuweisen. Pro Einfamilienwohnhaus sind 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Der notwendige Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.
- 2.5 Verkehrsflächen (§9, Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Strassenverkehrsfläche  
Privatweg
- 2.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen  
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§5, Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdische Versorgungsleitung
- 2.7 Planliche Festsetzungen zur Grünordnung (§9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche mit zu erhaltenden Bepflanzung (Bäume/Sträucher)  
Abgestorbene Pflanzen sind jeweils mit Bäumen/Sträucher aus Artenlisten 1 und 2 zu ersetzen.  
zu erhaltender Einzelbaum/-strauch
- 2.8 Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsschutzgebietes, nachrichtlich übernommen  
Biotopflächen, nachrichtlich übernommen  
Fläche mit Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger
- 2.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- 2.9.1 Beurteilungspegel als Orientierungshilfe:  
Allgemeine Wohngebiete (WA) Tag 55 dB(A) und Nacht 45dB(A) (Verkehr) bzw. 40 dB(A) (Gewerbe- und Freizeitlärm)  
Der Beurteilung sind folgende Zeiten zugrunde zu legen:  
Tag 06.00-22.00 Uhr, Nacht 22.00-06.00 Uhr
- 2.9.2 An Gebäuden mit Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind schutzbedürftige Räume durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden.  
Ausnahmsweise kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und ausreichender Schallschutz gewährleistet wird.
- 2.9.3 Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> nach DIN 4109-1, Abschnitt 7.1 (Fassung vom Januar 2018) erfüllen.  
Die Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der geplanten Bebauung sind in Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung AQB-0122-8965/02 vom 14.01.2020 dargestellt. Diese können bei Neubau bzw. Umbau zur Orientierung herangezogen werden. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

## 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.1 Dächer
- 3.1.1 Dachform und Dachneigung  
Sattel-, Walm-, Zelt- und Flachdach Dachneigung: 20° - 40°  
Pultdach Dachneigung: 8° - 15°
- 3.1.2 Dachdeckung  
Zulässig sind  
- Ziegels- oder Betonsteindeckung in rot, braun, grau  
- Blechdeckung in naturfarbig, grau.  
- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche sind zulässig, wenn sie in derselben Neigung wie die Dachdeckung ausgeführt sind. Stark reflektierende Materialien sind unzulässig.
- 3.1.3 Dachüberstand  
Dachüberstände an Traufen und Ortgang sind bis max. 50cm zulässig. Gemessen ab Außenkante Außenwand oder Außenkante von unter das Dach integrierte Terrassen und Balkonen.
- 3.1.4 Kniestock  
Zugelassen sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von 1,50m. Die Höhe wird gemessen von Oberkante des fertigen Fußbodens bis zum Schnittpunkt der inneren Außenwandseite mit Unterkante der Plette.
- 3.1.5 Dachgauben, Quergiebel  
Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn in Maß und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt, wobei die Ansichtfläche 2,5m² je Gaube nicht überschritten werden darf.  
Zulässig sind nur Dachgauben bei Satteldächern mit mind. 25° Dachneigung. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2,50m vom Ortgang haben (bei beiden Giebelseiten).  
Der Abstand benachbarter Gauben bzw. Quergiebel zueinander muss mind. 1,50 m betragen.  
Die Dachgauben müssen das Format eines stehenden Rechtecks oder gleichschenkeligen Dreiecks haben.  
Ein Quergiebel pro Dachfläche ist zulässig, Lage im mittleren Drittel der Dachfläche, mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäuelänge.
- 3.1.6 Aufbauten zur Belichtung  
An den Satteldachgebäuden sind zur Belichtung ausschließlich Firstoberlichter bis zu einer max. Breite von 2m zulässig.  
Zur Dachvorderkante der Giebelseiten muss ein Mindestabstand von 2,50m eingehalten werden. Dachflächenfenster sind zulässig.  
Bei Flachdachgebäuden sind Lichtkuppeln und Lichtbänder zulässig.
- 3.2 Fußbodenhöhe  
Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss darf nicht höher als 50cm über Fertiggelände, gemessen bei Hauseingang, liegen.
- 3.3 Farbgestaltung  
Für Fassadenansriche und Aussenwandverkleidungen sind nur gedeckte Farben zulässig.
- 3.4 Garagen und Nebenanlagen  
Garagegebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad und Geräteräume sind mit Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- oder Flachdach auszuführen.
- 3.4.1 Wandhöhe  
An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen sind höhengleich und gestalterisch anzupassen.  
Garagen können gemäß aktueller Fassung der BayBO errichtet werden. Bei einer bereits bestehenden Grenzgarage muss an diese jedoch angebaut oder im Abstand von 3,00m errichtet werden.  
Die Wandhöhe darf im Mittel eine Höhe von 3,00m vom neuen Gelände bis Schnittkante Wand/Oberkante Dach nicht überschreiten.
- 3.4.2 Untergeordnete Hausbauten  
Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flach geneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.
- 3.5 Gelände  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Böschungen sind mit max. 30° Böschungswinkel auszuführen.  
Der Bereich zwischen Privatweg und Garage darf bis auf Niveau des Privatweges aufgeführt bzw. abgetragen werden.  
Freistehende Stützände sind bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.
- 3.6 Grünordnung
- 3.6.1 Der nordwestlich des Privatweges gelegene Hang mit dem vorhandenen Sträucher- und Heckenbewuchs ist zu erhalten, Ergänzungen oder Ersatz gemäß Pflanzliste 1.
- 3.6.2 Die südöstlich der Baugrundstücke gelegene Grünfläche mit dem vorhandenem Bewuchs ist zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen.
- 3.6.3 Je angefangener 500m² privater Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen
- Artenliste 1, Sträucher 3-5 Tr., 600-100 hoch:  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Prunus spinosa Schliehe  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Berberis vulgaris Berberitze
- Artenliste 2, Bäume 2xv, STU 14-16:  
Tilia cordata Winterlinde  
Acer platanoides Spitzahorn  
Quercus robur Steleiche
- 3.7 Einfriedungen  
Zulässig sind Holz-, Stahlgitter- und Industriezäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten bis 2,0 m, ebenso eingepflanzte Drahtzäune, ohne Sockel bis 1,20m.  
Um die Kleintierwanderung, z. B. des Igels zu gewährleisten, soll der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten.  
Lebende Zäune, freiwachsende und geschichtene Hecken sind nur mit einheimischen Laubbäumen zugelassen, wie z. B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Korneleiche, u. a.

## 4. PLANLICHE UND TEXTLICHE HINWEISE

- 4.1 Hinweise zum Plan, Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen
- Flurstücksgröße mit Grenzstein  
Flurstücksnummer  
Parzellennummer mit Flächenangabe  
Vorschlag Parzellierung  
Vorschlag Bebauung  
Höhenlinien Bestand
- 4.2 Hinweise durch Text
- 4.2.1 Oberflächenwasser aus den Baugrundstücken  
Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf den Privatweg oder öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es muss auf dem jeweiligen Grundstück versickern oder in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- 4.2.2 Regenwasserrückhaltung  
Die Regenwassernutzung auf den einzelnen Grundstücken ist zulässig. Der Einbau von Regenwasserzisternen wird empfohlen. Unverschmutztes Regenwasser von den Dachflächen kann auf den Grundstücken versickern. Die Sickerfähigkeit ist durch den Bauherrn vorab zu ermitteln.
- 4.2.3 Ökologisches Bauen  
Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung "Ökologisches Bauen" des BUND-NATURSCHUTZES hingewiesen. Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten.
- 4.2.4 Einsatz von Recyclingmaterial  
Als Material für den Unterbau von Strassen und Wegen soll möglichst anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden.
- 4.2.5 Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens  
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915), er ist in Mieten zu lagern. Ggf. ist eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.
- 4.2.6 Bodendenkmäler  
Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es ist nicht damit zu rechnen, dass oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler vorhanden sind, jedoch sind ggf. die entsprechenden Richtlinien des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu beachten.
- 4.2.7 Bodenerkundung  
Ein Bodengutachten zum Plangebiet liegt nicht vor, eine grundsätzliche Bebaubarkeit ist jedoch gegeben. Jeder Bauherr hat sich aber eigenverantwortlich über die Bodenbeschaffenheit zu informieren.
- 4.2.8 Müllentsorgung  
Ggf. werden die Grundstücke über den Privatweg nicht direkt von der öffentlichen Müllabfuhr entsorgt. Für diesen Fall ist nahe dem Einmündungsbereich des Privatweges in die öffentliche Straße ein Sammelplatz vorgesehen. Zu diesem Platz sind die Müllbehälter vom jeweiligen Eigentümer zu verbringen und auch wieder abzuholen.
- 4.2.9 Winterdienst  
Der Privatweg wird vom städtischen Winterdienst nicht betreut.
- 4.2.10 Das Plangebiet umfasst:  
500/4 Teilfläche von 4.524m² (0,45ha), Gemarkung Neustadt a.d. Waldnaab
- 4.2.11 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 905m²  
Der Ausgleich in voller Höhe wird auf Teilfläche des Flurstücks 500/4 erbracht. Hier ist durch Anpassung des Mahdrhythmus, die Abfuhr des Mahdgutes und das Einbringen von Totholz, sowie die Pflanzung von Einzelgehölzen eine Struktur- anreicherung zu realisieren.  
Weitere Angaben sind der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung im Umweltbericht zu entnehmen.
- 4.2.12 Telekommunikationsgesetz  
Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Außerdem ist auf dem Privatweg ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB als zu belastende Fläche festzusetzen.
- 4.2.13 Unterirdische Versorgungsleitungen  
Trassen für unterirdische Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen (gem. DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden.  
Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit den Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 4.2.14 Beleuchtung  
Zur Beleuchtung des Privatweges sind insektenschonende Lampen zu verwenden (LED oder Natriumdampf lampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum).
- 4.2.15 Archäologische Funde  
Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bodendenkmalpflege, Dienststelle Regensburg unverzüglich bekanntzumachen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

## 5. VERFAHRENSVERMERK

1. Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Waldnaab hat in seiner Sitzung vom 05.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Neustadt an der Waldnaab hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Stadt Neustadt an der Waldnaab, den .....
- ..... (Siegel)  
1. Bürgermeister
7. Ausgelegt:  
Stadt Neustadt an der Waldnaab, den .....
- ..... (Siegel)  
1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Stadt Neustadt an der Waldnaab, den .....
- ..... (Siegel)  
1. Bürgermeister

PROJEKTNUMMER: 2020\_005  
MASSSTAB: 1 : 500  
FASSUNG: 10.02.2020

INHALT:  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NACH §12 ABS. 1 BAUGB, MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



## ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VORHABENTRÄGER: HERR TOBIAS KNAUER  
HERR MICHAEL KNAUER

VERFASSTER: HERBERT A. SCHMID ARCHITEKTUR  
ARCHITEKTUR  
BRANDSCHUTZ

FABRIKSTRASSE 4  
90801 NEUSTADT A.D. WALDNAAB  
T 0 96 02 63 69 03  
F 0 96 02 63 69 04  
M 0 96 11 91 99 35  
buntoplus@t-online.de