



3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1. Dächer
- 3.1.1. Dachform und Dachneigung
- | | |
|------------|----------------------|
| Satteldach | Dachneigung: 22°-34° |
| Pultdach | Dachneigung: 8°-12° |
| Flachdach | |
- Gegeneinander versetzte Dächer sowie Versätze innerhalb der Dachflächen von Pultdächern sind unzulässig.
- 3.1.2. Dachüberstand
- Dachüberständen an Traufen (einschl. Rinne) und Ortgang sind bis max. 50 cm zulässig
- 3.1.3. Kniestock
- Fensterlose Kniestöcke 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 Firstoberleiter bis zu einer max. Breite von 2,5 m zulässig. Zur Dachvorderkante der Giebelseiten muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.
- Bei Flachdachgebäuden sind Lichtkuppeln und Lichtbänder zulässig.
- 3.2. Fußbodenhöhe
- 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 Sattel-, Pult- oder Flachdach auszuführen.

3.3.1. Wandhöhe

max. zulässige mittlere Wandhöhe: 3,00 m
 Als Wandhöhe gilt das Maß von OK fertigem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika. An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen sind höhengleich und gestalterisch anzupassen.

Garagen können gemäß des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO innerhalb der Garagenzone 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 vorgesehenen Garagenzonen nur zwischen Gebäude und der Erschließungsstraße zulässig.

3.3.2. Untergeordnete Hausanbauten

wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus zulässig.
 Für untergeordnete Anbauten und Bauteile sowie für Zwischenbauten sind fachgerechte 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.
 Der Bereich zwischen Straße und Garage darf jedoch bis auf Straßenniveau aufgefüllt bzw. abgegeben werden.
 Freistehende 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 Verschattung des Nachbargrundstückes zu vermeiden. Auch hier ist auf Nadelgehölzen in Heckenform zu verzichten. Generell ist die Bepflanzung auf den privaten Grünflächen spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Wohnhauses zu erfolgen.

3.6. Bauvorlagen

Zu jedem Bauplan in ein Geländeschnitt einzuzeichnen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgelände 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
 Sattel-, Pult-, Flachdach: max. zulässige Wandhöhe 6,00 m
 Als Wandhöhe gilt das Maß der OK geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis OK Attika bei Flachdach
- 2.3. Bauweise, Baugrenzen
- o offene Bauweise
 ED nur Einzelhäuser- oder Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze Die Abstandsflächen sind nach der aktuellen Fassung der BayBO einzuhalten.
 Hauptfriehtichtung
- 2.4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: hier Garagen
 Die Breite der Zufahrt wird auf max. 7,50 m pro Bauparzelle beschränkt.
- 2.4.1. Grenzgaragen sind zulässig, soweit sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 der BayBO einhalten. Soweit Grenzgaragen aneinandergelagert werden, sind diese in Querschnittsabbildung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen.
- 2.4.3. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (Schotterterrassen, Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster)
- 2.4.4. Anzahl der Stellplätze: 2 Stellplätze pro Wohneinheit
- 2.5. Verkehrsflächen
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Sichtdreieck
- 2.6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- 2.7. Bestehende, vorgelagerte Erschließung
 Mischwassersystem
 Planliche Festsetzungen zur Grünordnung
- 2.8. öffentliches Grün
- 2.9. Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

4. Planliche und textliche Hinweise

- 4.1. Abfallentsorgung
- Müllbehälter (bspw. Restmüll, braune Tonne, Papiertonne, gelber Sack sowie Sperrmüll) sind an einer für Müllsammelfahrzeuge befahrbaren Straße (Rastenhofer Straße) bereitzustellen.
- 4.2. Regenwasserrückhaltung
- Die Regenwassernutzung auf den einzelnen Grundstücken ist zulässig.
- 4.3. Oberflächenwasser aus Bauparzellen
- Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es muss auf dem jeweiligen Baugrundstück versickern.
- 4.4. Bodendenkmäler
- 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.
- 4.5. Bodenerkundung
- Ein Bodengutachten zum Plangebiet liegt nicht vor. Jeder Bauherr hat sich eigenverantwortlich über die Bodenbeschaffenheit des Baugrunds zu informieren.

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 bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zur Einsichtnahme im Rathaus der Stadt Neustadt/WN in 92660 Neustadt/WN, Stadtplatz 2 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

"AN DER RASTENHOFER STRASSE"

10. September 2018



Kartographie bayernAtlas 2018

M. 1 : 1000