

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2.2. Maß der baulichen Nutzung

WA1 max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,35 max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier 2

WA2a max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,40 festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, mind. 2 und max. 3 (II-III)

WA2b max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,40 festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, mind. 3 und max. 4 (III-IV)

Wh max. WA1 Sattel-, Pult-, Walm-, Zelt- und Flachdach: max. zulässige Wandhöhe 6,00 m

WA2a Sattel-, Zelt-, Walmdach: max. zulässige Wandhöhe 7,00 m Pult- und Flachdach: max. zulässige Wandhöhe 10,00 m

WA2b Sattel-, Zelt-, Walmdach: max. zulässige Wandhöhe 9,50 m Pult- und Flachdach: max. zulässige Wandhöhe 12,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplanter Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis OK-Antika bei Flachdach.

Begrenzung des III. Vollgeschosses (WA2a) bzw. IV. Vollgeschosses (WA2b) auf max. 80 % H. der darunterliegenden Grundfläche und ein mind. 2,0 m breiter Rückversatz zur darunterliegenden Grundfläche.

2.3. Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise

WA1 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

WA2 Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zulässig. Die Baugrenze zur B15 bzw. zum Djk Sportgelände ist mindestens zu 2/3 zu bebauen.

Baugrenze Die Abstandsflächen sind nach der aktuellen Fassung der BayBO einzuhalten.

2.4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

2.4.1. Beurteilungspegel als Orientierungshilfe

- Allgemeine Wohngebiete (WA) und Kleinsiedlungsgebiete (WS) Tag 55 dB (A) Nacht 45 dB (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

2.4.2. Allgemeine Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:

Die Gebäude in der ersten Reihe zur B15 (Bereich WA2a - Immissionspunkte 3 bis 5 / WA2a) und in erster Reihe zum Djk-Gelände (Bereich WA2b Immissionspunkte 6 bis 11) sind so zu planen und auszuführen, dass sich an der West- bzw. Nordfassade keine Schlaf- und Wohnräume befinden.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen innerhalb des Plangebietes sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in der DIN 4109, Tabelle 8 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung in Verbindung mit den in Tabelle 9 der DIN 4109 genannten Korrekturfaktoren einzuhalten.

Die Gebäude sind so auszuführen, dass für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß R w, res der Außenbauteile von mindestens 30 dB entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten wird. Hierbei sind die Korrekturfaktoren nach Tabelle 9 der DIN 4109 konkret zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Die Einhaltung der unter Berücksichtigung der Korrekturfaktoren nach Tabelle 9 der DIN 4109 ermittelten jeweils erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße R w, res sind im späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen.

Forderung ohne Riegelbebauung: Die in 2. Reihe geplanten Wohngebäude (Immissionspunkte 7, 17 und 18 / Parzelle WA2b, 9 und 17) sind mit passivem Schallschutz auszustatten (Schallschutzfenster etc.). Die Dimensionierung und Bauausführung der Außenbauteile einschließlich der erforderlichen Nachweise hat entsprechend den o.g. allgemeinen Anforderungen zu erfolgen.

2.5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen: hier Garagen

Der Bau von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen kann über die jeweilige öffentliche Straßenbegleitgrünfläche bzw. Streifen für öffentliche PKW-Stellplätze erfolgen.

Die Breite der Zufahrt wird auf max. 7,50 m pro Bauparzelle beschränkt. Bei Errichtung eines Doppelhauses sind 2 Zufahrten mit je 6,00 m Breite zulässig.

Grenzgaragen sind zulässig, sofern es das Baufeld für Nebenanlagen zulässt. Soweit Grenzgaragen aneinandergelagert werden, sind diese in Querschnittsabbildung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Pflasterflächen sind mit offener Verlegung herzustellen. (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster)

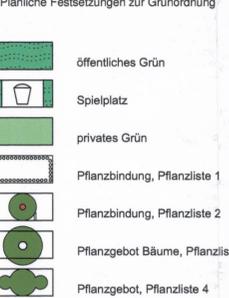
Anzahl der Stellplätze: 2 Stellplätze pro Wohneinheit bei Einfamilienhäuser 1 Stellplatz pro Wohneinheit bei Geschosswohnungsbauten

2.6. Verkehrsflächen

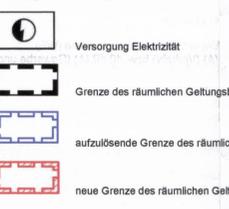


Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen Bestehende, vorgelagerte Erschließung unterirdische Abwasserleitung unterirdische Regenwasserleitung

2.8. Planliche Festsetzungen zur Grünordnung



2.9. Sonstige Festsetzungen



3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Dächer

3.1.1. Dachform und Dachneigung

WA1 Sattel-, Walm-, Zeldach Pultdach Flachdach Dachneigung: 22° - 43° Dachneigung: 3° - 12° WA2 Sattel-, Walm-, Zeldach Flach- und Pultdach: Dachneigung: 22° - 43° Dachneigung 3° - 15°

3.1.2. Dachdeckung

Zulässig sind Ziegel- oder Betonsteindeckung, rot, braun, grau Blechdeckung, naturfarbig, grau Stark reflektierende Materialien sind unzulässig.

3.1.3. Dachüberstand

Dachüberständen an Traufen (einschließlich Rinne) und Organg sind bis max. 50 cm zulässig

3.1.4. Kniestock

Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bis Oberkante Plette gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden zulässig.

3.1.5. Dachgauben, Quergiebel

Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn in Maß und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt, wobei die Ansichtfläche 2,5 m² je Gaube nicht überschritten werden darf. Zulässig sind nur Dachgauben bei Satteldächern mit mind. 27° Dachneigung, Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2,50 m vom Organg haben (bei beiden Giebelseiten). Der Abstand benachbarter Gauben bzw. Quergiebel zueinander muss mind. 1,50 m betragen. Die Traufe darf durch die Gauben nicht unterbrochen werden. 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 Gebäudebreite. Der First des Quergiebels ist mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches anzurorden.

3.1.6. Aufbauten zur Beleuchtung

An den Satteldachgebäuden sind zur Beleuchtung ausschließlich Firstberlecher bis zu einer max. Breite von 2,5 m zulässig. Zur Dachorderkante der Giebelseiten muss ein Mindestabstand von 4,0 m eingehalten werden.

3.2. Fußbodenhöhe

Bei Flachdachgebäuden sind Lichtkuppeln und Lichtbänder zulässig. Dachflächenfenster sind zulässig.

3.3. Farbgestaltung

Für die Gebäudestriche 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. Tiefgaragen sind im WA2 zulässig.

3.4.1. Wandhöhe

An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen sind höhengleich und gestalterisch anzupassen. Garagen können gemäß aktueller Fassung der BayBO innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagenzone errichtet werden.

Offene Kfz-Stellplätze sind außerhalb der vorgesehenen Garagenzonen nur zwischen Gebäude und der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Dies betrifft nur den Bereich des WA1

3.4.2. Untergeordnete Hausanbauten

Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

3.5. Gelände

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 60 cm im WA1/WA2a und von 100 cm im WA2b zulässig. Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 30° Grad auszuführen. Der Bereich zwischen Straße und Garage darf jedoch bis auf Straßenniveau aufgeführt bzw. abgegraben werden. Freistehende Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, in Sichtbeton bzw. Naturstein auszuführen und mit Rankgewächs zu bepflanzen.

3.6. Eingrünung

Pflanzbindung Privatgärten Die privaten Gartenflächen am östlichen Ortsrand sind zur freien Landschaft hin mit mindestens 5 heimischen Sträuchern zur Entwicklung einer prägenden Ortsrandeingrünung zu bepflanzen.

- Artenliste 1: Berberis vulgaris, Cornus mas, Cornus sanguinea, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Sambucus nigra, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Qualitäten: v. Sträucher, 3-5 Tr. 60/100 hoch. Artenliste 2: Obstbaum (Apfel, Kirsche, Birne), Acer campestre, Salix caprea, Sorbus aucuparia „Edulis“.

Artenliste 3

- Artenliste 3: Acer platanoides, Tilia cordata „Rancho“, Quercus robur. Größe der Baumscheiben mindestens 4qm, Ansatz der Baumscheiben mit Wieserblumen auf magerem Substrat. Die gem. Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Kantenstein, Poller, Granitfinglinge o.ä.).

Bereich Spielplatz

- Artenliste 4: Obstbäume als Hochstämme, Sträucher mit Früchten: Amelanchier lamarckii, Aronia melanocarpa, Corylus avellana, Cornus mas, Lyolum barbarum, Ribes rubrum, Rubus idaeus, Rosa multiflora, Sambucus nigra, Vaccinium corymbosum, Himbeere, Vielblütige Rose, Schwarzer Hollunder, Strauchheidebeere.

3.7. Einfriedungen

Zulässig sind Holz-, Stahlgitter- und Industriezäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten bis 1,20 m. Eingepflanzte Drahtzäune, ohne Sockel bis 0,90 m. Um die Kleintierverwundung, z. B. des Igels zu gewährleisten, soll der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten. Lebende Zäune, freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur mit heimischen Laubbäumen zugelassen, wie z. B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Korneibische, u. a.

3.8. Bauvorlagen

Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urelände ist ebenfalls darzustellen.

Die Höhenlinien des Ureländes sind im Bebauungsplan dargestellt.

3.9. Private Zufahrten

Die Zufahrten zu den Garagen oder privaten Stellplätzen sind auch außerhalb der Umgrenzung für bebaubare Flächen zulässig.

4. Planliche und textliche Hinweise

4.1. Hinweise zum Plan



4.2. Hinweise durch Text

4.2.1. Private Verkehrsflächen

Die Zufahrten zu Garagen oder privaten Stellplätzen über Straßenbegleitgrünflächen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen.

4.2.2. Regenwasserrückhaltung

Die Regenwassernutzung auf den einzelnen Grundstücken ist zulässig

4.2.3. Oberflächenwasser aus Bauparzellen

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es muss auf dem jeweiligen Grundstücksstück versickern oder in einem Regenwasserkanal abgeleitet werden.

4.2.4. 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.

4.2.5. Bodenkundung

Ein Bodengutachten zum Plangebiet liegt nicht vor, eine grundsätzliche Bebaubarkeit ist jedoch gegeben. Jeder Bauwerber hat sich aber eigenverantwortlich über die Bodenbeschaffenheit des Baugrunds zu informieren.

4.2.6. Müllentsorgung

Für Grundstücke, die nicht durch Müllfahrzeuge angefahren werden können, verpflichtet sich der Eigentümer, die Müllgefäße selbst zur nächsten, vom Abfahrzeug erreichbare Stelle zu verbringen.



4.2.7. Telekommunikationsnetz

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Außerdem ist auf Privatwegen (Eigentümern) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB als zu belastende Fläche festzusetzen.

4.2.8. Unterirdische Versorgungsleitungen

Trassen für unterirdische Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzende Sträucher dürfen (gem. DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit dem Bayerwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

4.2.9. Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass alle umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen ungehindert angefahren werden können. Während der Bauvorbereitung evtl. zerstörte Drainagen, etc. sind ordnungsgemäß wieder herzustellen. Da die angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, wird darauf hingewiesen, dass es durch die Bewirtschaftung zu Belastungen kommen kann.

4.2.10. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Ausgleichbedarf beläuft sich auf 11.542 m². Der Ausgleich in Höhe wird auf Teilflächen der Fl.Nr. 949/1, 94 949, 944, und der Fl.Nr. 943 erbracht. Hier ist durch Anpassung des Mahdrhythmus, die Abfuhr des Mähgutes und des Einbringens von Totholz, Uferabflachungen sowie die Pflanzung von Einzelgehölzen eine Strukturvermehrung zu realisieren. Ein entsprechendes Pflege- und Entwicklungskonzept wird in enger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt. Die Flächen werden dem Ökofachkataster gemeldet.

4.2.11. Beleuchtung

Wegen Ortsrandlage sind zur Beleuchtung insekten schonende Lampen zu verwenden (Led oder Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum)

4.2.12. Archäologische Bodenfunde

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 bekanntzugeben. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

5. Verfahrensvermerk

5.1. Änderungsbeschluss:

Der Stadtrat von Neustadt a. d. Waldnaab beschloss in seiner Sitzung am 04.04.2017 die Änderung des Bebauungsplans „1. Änderung WA Rumpler III“ mit Deckblatt Nr. 1. Der Beschluss wurde am 5. APR. 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Öffentliche Auslegung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Öffentlichkeit wird die Gelegenheit zur Einsicht und Auslegung nach Bekanntmachung vom 5. APR. 2017, in der Zeit vom 6. APR. 2017, bis einschließlich 1. APR. 2017, gegeben.

5.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB:

Den Trägern öffentlicher Belange wird die Gelegenheit zur Stellungnahme mit Schreiben vom 1. APR. 2017 in der Zeit vom 1. APR. 2017 bis 8. APR. 2017 gegeben.

5.4. Satzung:

Die Stadt Neustadt a. d. Waldnaab hat mit Beschluss vom 02. MAI 2017 die Wirksamkeit des Bebauungsplans „1. Änderung WA Rumpler III“ mit Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 3. APR. 2017 festgestellt.

5.5. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „1. Änderung WA Rumpler III“ mit Deckblatt Nr. 1 wurde am 8. MAI 2017, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung mit Deckblatt Nr. 1 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Neustadt a. d. Waldnaab, Zimmer 5 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsnachfolge des § 44 Abs. 3 u. 4 und der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Neustadt a. d. Waldnaab, 8. MAI 2017

Robert Troppmann, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Deckblatt Nr. 1 „1. Änderung WA Rumpler III“ Stadt Neustadt a. d. Waldnaab Stand 30.03.2017 M = 1/1000 Pfarrgasse 3 94469 Deggendorf Tel: 0991/3831098 Fax: 03212/1159193 E-Mail: info@plandesign.boymern architekturbüro plandesign