

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,35	max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,35
II	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier 2
II	WA2a festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, hier 2
III	WA2b festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, hier 3
Wh max.	WA1 Sattel-, Pult-, Waln-, Zelt- und Flachdach: max. zulässige Wandhöhe 6,00 m
	WA2a Sattel-, Pult-, Waln-, Zelt- und Flachdach: max. zulässige Wandhöhe 7,00 m
	WA2b Sattel-, Pult-, Waln-, Zelt- und Flachdach: max. zulässige Wandhöhe 9,50 m
	Als Wandhöhe gilt das Maß von 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	WA1 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig
ED	WA2 Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zulässig Die Baugrenze zur B15 bzw. zum DJK Sportgelände ist mindestens 2/3 zu bebauen.
	Baugrenze Die Abstandsflächen sind nach der aktuellen Fassung der BayBO einzuhalten.

2.4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

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.

Forderung mit Riegelbebauung:

Bei einer Bauausführung als Riegelbebauung werden die Orientierungswerte in 2. Reihe eingehalten. Hier kann auf passiven Schallschutz verzichtet werden. Bedingung ist hierbei, dass die Riegelbebauung vor Errichtung der Wohngebäude in der 2. Reihe errichtet wird.

2.5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

1.1	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.
1.2	Grenzgaragen sind zulässig, sofern es das Baufeld für Nebenanlagen zulässt. Soweit Grenzgaragen aneinandergelagt werden, sind diese in Querschmittabbildung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen.
1.3	Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Pflasterflächen sind mit offener Verfürgung herzustellen. (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster)
1.4	Anzahl der Stellplätze: 2 Stellplätze pro Wohneinheit bei Einfamilienhäusern 1 Stellplatz pro Wohneinheit bei Geschosswohnungsbauten
1.5	Oberirdische Garagen sind im WA2 unzulässig. Hier sind nur offene Stellplätze, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.6. Verkehrsflächen

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsflächen - Straßenbegleitgrün - Garagenzufahrten - öffentliche Parkflächen innerhalb Straßenbegleitgrünflächen
	Fuß- und Radwege gepflastert (Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster)
	Sichtdreieck

2.7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	Bestehende, vorgelagerte Erschließung
	unterirdische Abwasserleitung
	unterirdische Regenwasserleitung

2.8. Planliche Festsetzungen zur Grünordnung

	öffentliches Grün
	Spielplatz
	privates Grün
	Pflanzbindung, Pflanzliste 1
	Pflanzbindung, Pflanzliste 2
	Pflanzgebot Bäume, Pflanzliste 3
	Pflanzgebot, Pflanzliste 4

2.9. Sonstige Festsetzungen

	Versorgung Elektrizität
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Dächer

3.1.1. Dachform und Dachneigung

WA1 Sattel-, Waln-, Zelt- und Flachdach	Dachneigung: 22° - 43° Dachneigung: 8° - 12°
--	---

WA2 Sattel-, Waln-, Zelt- und Flachdach	Dachneigung: 22° - 43°
--	------------------------

Gegeneinander versetzte Dächer sowie Versätze innerhalb der Dachflächen von Pultdächern sind unzulässig.

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 Platte 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 Gebäudelänge.
Der First des Quergiebels ist mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches anzuordnen.

3.1.6. 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 4,0 m eingehalten werden.

3.2. Fußbodenhöhe

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

Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss darf nicht höher als 30 cm über Dachfläche liegen (gemessen bei Hauseingang).

3.3. Farbgestaltung

Für die Gebäudeanstriche sind nur gedeckte Farben zulässig.

3.4. Garagen- und Nebenanlagen

Garagegebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteräume sind mit Sattel-, Waln-, Zelt-, Pult- oder Flachdach auszuführen. Kellergaragen sind im WA1 nicht zulässig. 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.
Bei einer bereits bestehenden Grenzgarage muss diese jedoch angebaut oder im Abstand von 3,00 m errichtet werden.

Die Wandhöhe darf im Mittel eine Höhe von 3,00 m vom neuen Gelände bis Schrittkante Wand/Dach nicht überschreiten.

Offene Kfz-Stellplätze sind außerhalb der vorgesehenen Garagenzonen nur zwischen Gebäuden 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 80 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 aufgefüllt bzw. abgegraben werden.
Freistehende Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, in Sichtbeton bzw. Naturstein auszuführen und mit Rankgewäch 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 Ortsrandeigrünung zu bepflanzen.

Artenliste 1:	
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Cornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Qualitäten: v. Sträucher, 3-5 Tr. 60/100 hoch	

Je 500 qm privater Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen

Artenliste 2:

Obstbaum (Apfel, Kirsche, Birne)	
Acer campestre	Feldahorn
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia „Edulis“	Essbare Vogelbeere

Qualitäten: 2kv, STU 14/16

Pflanzgebot Einzelbäume entlang Straße

Auf den dargestellten Standorten sind Bäume, Hochstamm, 3kv, StH, 2,20m, StU, 18/24 zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artenliste 3

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata „Ranchor“	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche

Größe der Baumscheiben mindestens 4qm.
Ansatz der Baumscheiben mit Wiesenelementen 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, Granitfindlinge o.ä.)

Bereich Spielplatz

Artenliste 4

Obstbäume als Hochstämme	
Sträucher mit Früchten:	
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Aronia melanocarpa	Apfelbeere
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Lycium barbarum	Golli-Beere
Ribes rubrum	Johannisbeere

Rubus idaeus	Himbeere
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Vaccinium corymbosum	Strauchheidebeere

Alle Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.

3.7. Einfriedungen

Zulässig sind Holz-, Stahlgitter- und Industriezäune ohne Sockel, mit senkrechten Latzen, Gesamthöhe 1,00 - 1,20 m.
Eingepflanzte Drahtzäune, ohne Sockel, Gesamthöhe 0,90 m.
Um die Kleintierwanderung, z. B. des Igels zu gewährleisten, soll der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten.
Lebende Zäune, freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur mit einheimischen Laubbäumen zu gestalten, wie z. B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche, 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 Umgelände ist ebenfalls darzustellen.

Die Höhenlinien des Umgeländes 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

	Höhenlinien des Umgeländes
	geplante Grundstücksgrenzen
	Private Entnahme aus Geltungsbereich

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 Baugrundstück 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. Bodenerkundung

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 Abfuhrfahrzeug erreichbare Stelle zu verbringen.



5. Verfahrensvermerk

5.1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 29.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB. Der Beschluss wurde am 27.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.09.2014 bis einschließlich 14.10.2014

5.3. Frühzeitige Behördenbeteiligung:

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.09.2014 bis einschließlich 14.10.2014 durchgeführt.

5.4. 1. Öffentliche Auslegung:

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 13.11.2014 in der Zeit vom 22.11.2014 bis einschließlich 22.12.2014

5.5. 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 21.11.2014 in der Zeit vom 21.11.2014 bis 22.12.2014 (Frist: 1 Monat).

5.6. 2. Öffentliche Auslegung (verkürzte Auslegung):

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 15.01.2015 in der Zeit vom 26.01.2015 bis einschließlich 09.02.2015

5.7. 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (verkürzte Auslegung):

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 26.01.2015 in der Zeit vom 26.01.2015 bis 09.02.2015 (Frist: 2 Wochen).

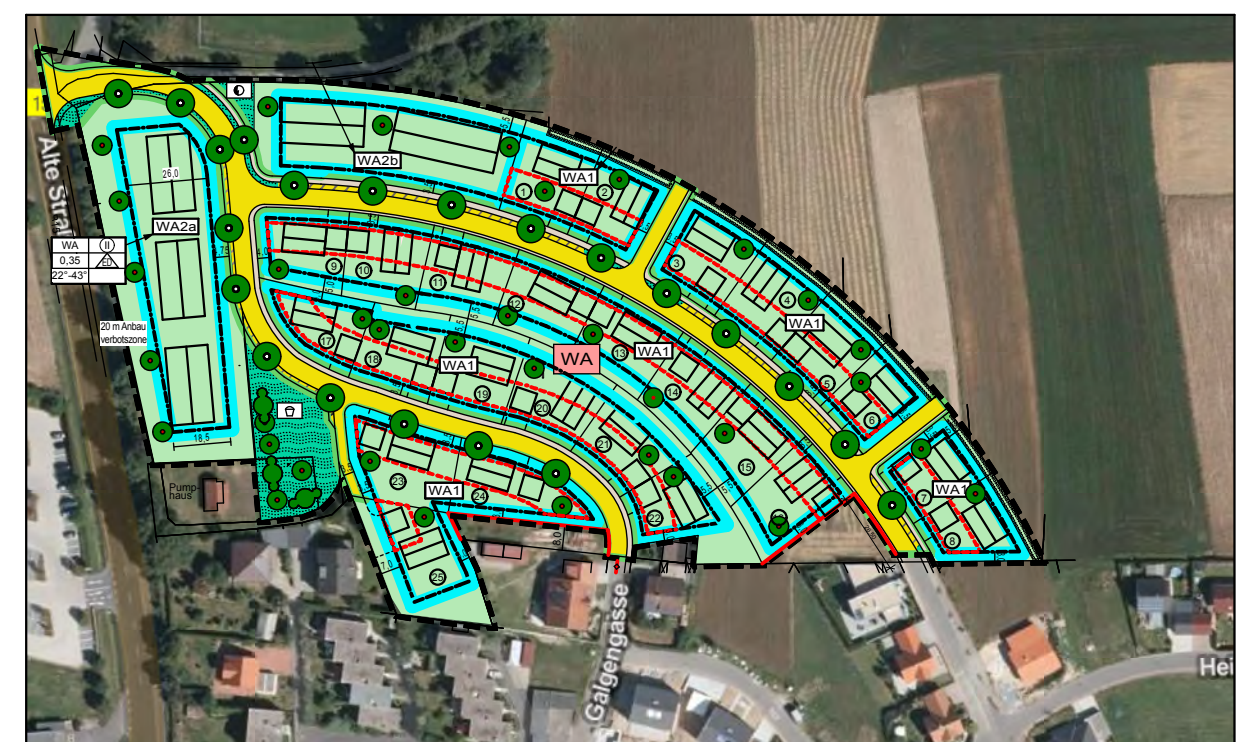
5.8. Satzung:

Die Stadt hat mit Beschluss vom 03.03.2015 die Wirksamkeit des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2015 festgestellt.

5.9. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde am 11.03.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Neustadt a. d. Waldnaab, Zimmer 5 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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.



M = 1/1000