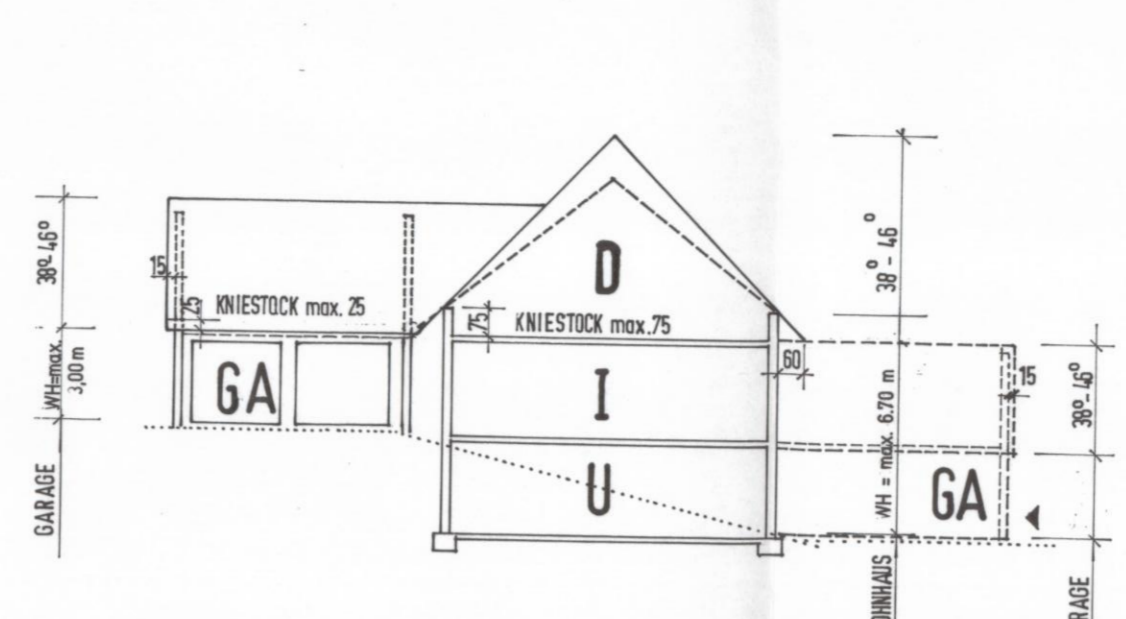


BEBAUUNGSPLAN, M 1:1000



SCHEMASCHNITTE, M 1:200

REGELBEISPIEL FÜR PARZ. 26, 53-59, 62, 65-69, 71, U+I+D

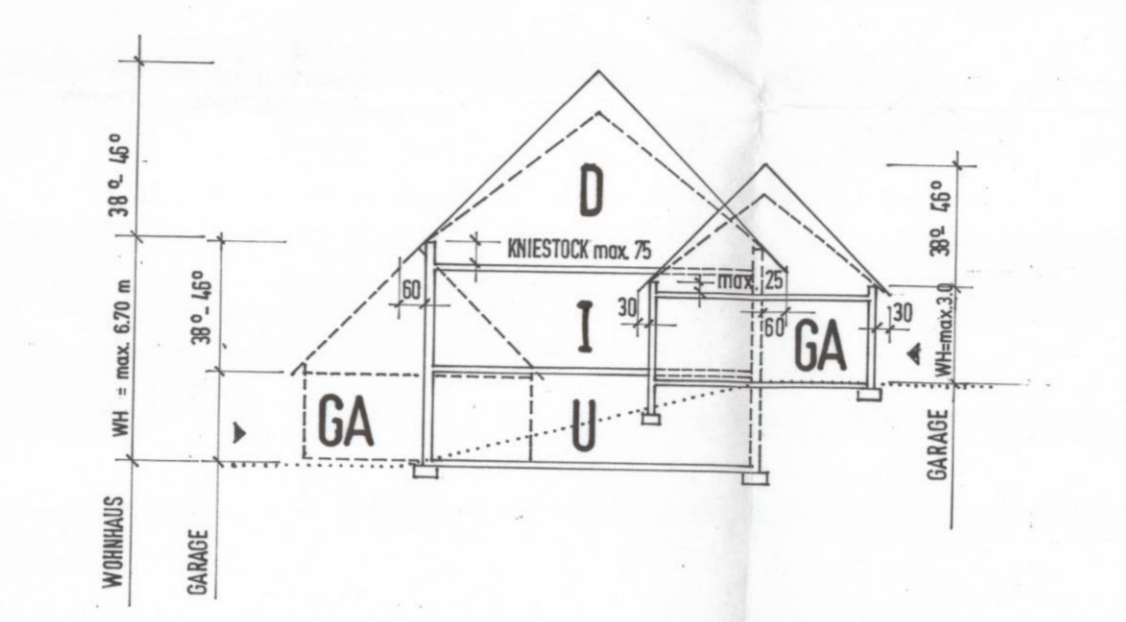


WA II (U+I+D)
GRZ 0,4 GFZ 0,8
0 38°-46°

Wohngebäude:
Dacheindeckung: Pfannen oder Biberschwanz, vorzugsweise dunkler Farbton
Dachneigung: 38°-46°
Dachüberstand: Traufe: max. 60 cm
Ortgang: max. 30 cm
Kniestock: max. 75 cm
Wandhöhe: max. 6,70 m (talseitig)

Garage:
Dacheindeckung: wie Wohnhaus
Dachneigung: wie Wohnhaus
Dachüberstand: Traufe: max. 30 cm
Ortgang: max. 15 cm
Kniestock: max. 25 cm
Wandhöhe: max. 3,00 m (Grenzbebauung)

REGELBEISPIEL FÜR PARZ. 2, 12-14, 37, 60, 61, 63, 64 U+I+D

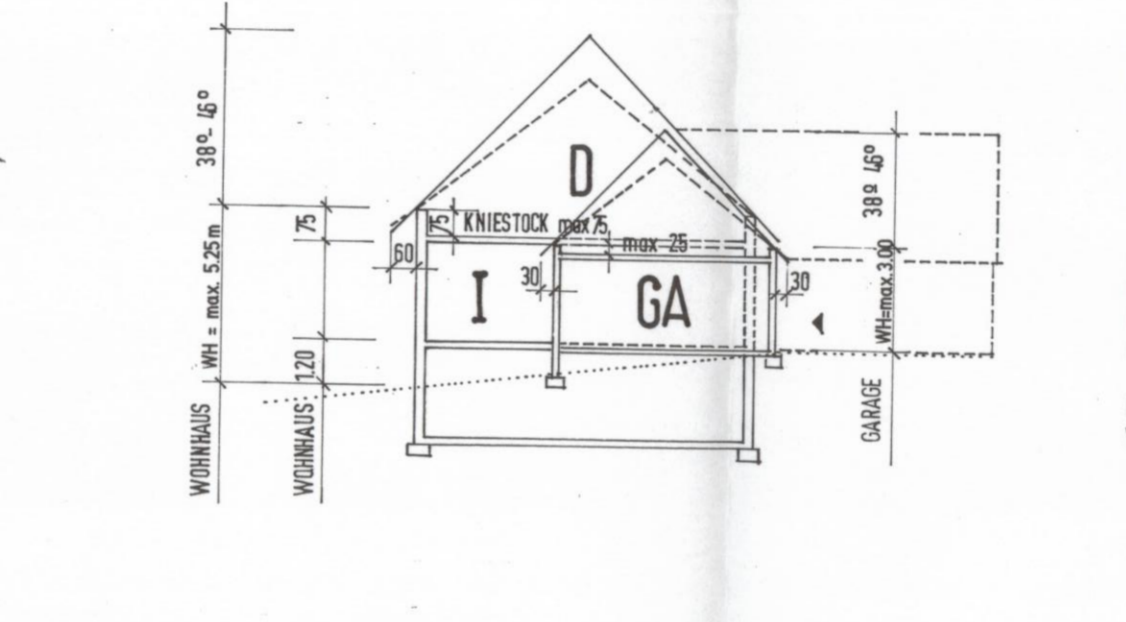


WA II (U+I+D)
GRZ 0,4 GFZ 0,8
0 38°-46°

Wohngebäude:
Dacheindeckung: Pfannen oder Biberschwanz, vorzugsweise dunkler Farbton
Dachneigung: 38°-46°
Dachüberstand: Traufe: max. 60 cm
Ortgang: max. 30 cm
Kniestock: max. 75 cm
Wandhöhe: max. 6,70 m (talseitig)

Garage:
Dacheindeckung: wie Wohnhaus
Dachneigung: wie Wohnhaus
Dachüberstand: Traufe: max. 30 cm
Ortgang: max. 15 cm
Kniestock: max. 25 cm
Wandhöhe: max. 3,00 m (Grenzbebauung)
Garagen wahlweise talseitig oder bergseitig.

REGELBEISPIEL FÜR PARZ. 1, 24, 38, 39, 45, 46, 77 I+D

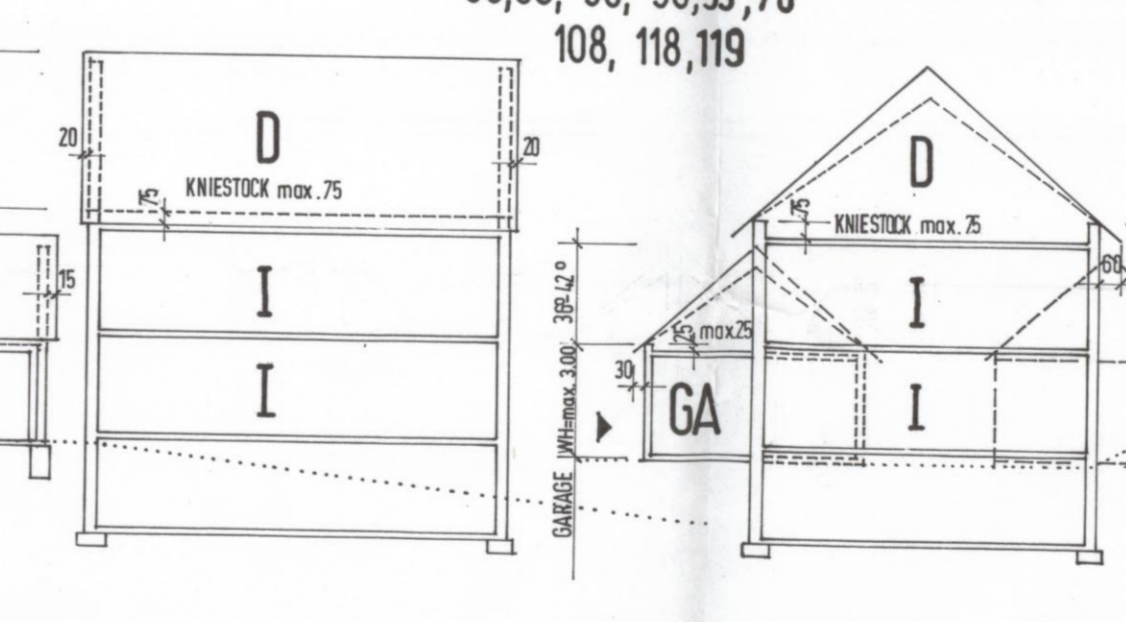


WA II (I+D)
GRZ 0,4 GFZ 0,8
0 38°-46°

Wohngebäude:
Dacheindeckung: Pfannen oder Biberschwanz, vorzugsweise dunkler Farbton
Dachneigung: 38°-46°
Dachüberstand: Traufe: max. 60 cm
Ortgang: max. 30 cm
Kniestock: max. 75 cm
Wandhöhe: max. 6,70 m (talseitig)

Garage:
Dacheindeckung: wie Wohnhaus
Dachneigung: wie Wohnhaus
Dachüberstand: Traufe: max. 30 cm
Ortgang: max. 15 cm
Kniestock: max. 25 cm
Wandhöhe: max. 3,00 m (Grenzbebauung)

REGELBEISPIEL FÜR PARZ. 3-11, 17-23, 27-30, 32-36, 25, II+D

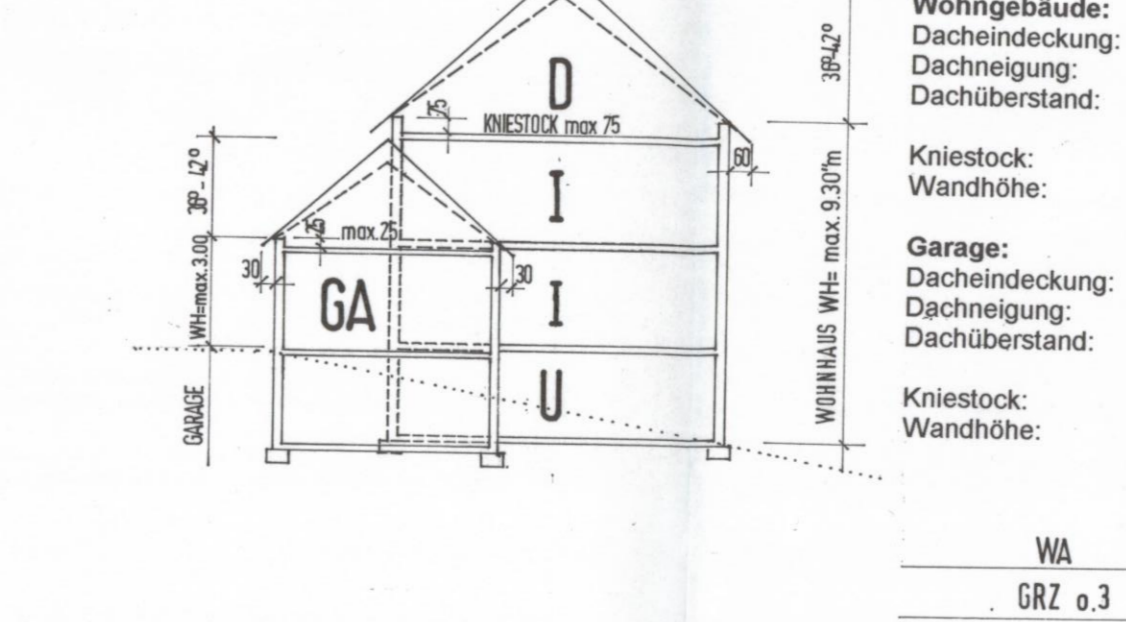


WA III (II+D)
GRZ 0,4 GFZ 1,2
0 35°-42°

Wohngebäude:
Dacheindeckung: Pfannen oder Biberschwanz, vorzugsweise dunkler Farbton
Dachneigung: 35°-42°
Dachüberstand: Traufe: max. 60 cm
Ortgang: max. 30 cm
Kniestock: max. 75 cm
Wandhöhe: max. 6,90 m (bergseitig)

Garage:
Dacheindeckung: wie Wohnhaus
Dachneigung: wie Wohnhaus
Dachüberstand: Traufe: max. 30 cm
Ortgang: max. 15 cm
Kniestock: max. 25 cm
Wandhöhe: max. 3,00 m (Grenzbebauung)

REGELBEISPIEL FÜR PARZ. 15, 16, 31, 107 U+II+D

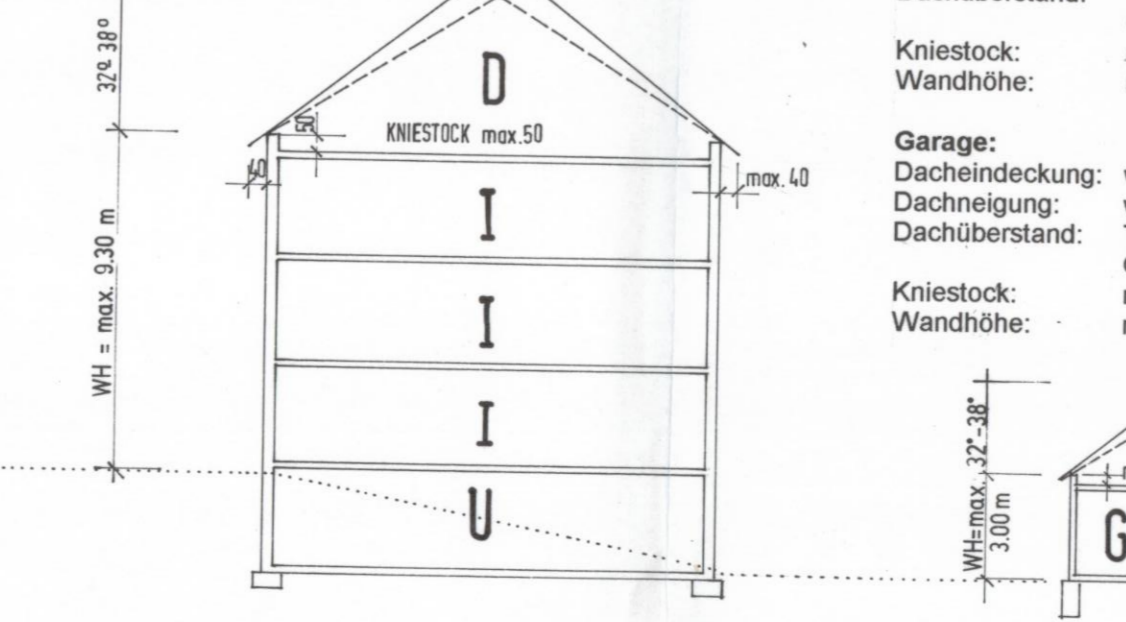


WA III (U+II+D)
GRZ 0,4 GFZ 1,2
0 36°-42°

Wohngebäude:
Dacheindeckung: Pfannen oder Biberschwanz, vorzugsweise dunkler Farbton
Dachneigung: 36°-42°
Dachüberstand: Traufe: max. 60 cm
Ortgang: max. 20 cm
Kniestock: max. 75 cm
Wandhöhe: max. 9,30 (Straßenseite)

Garage:
Dacheindeckung: wie Wohnhaus
Dachneigung: wie Wohnhaus
Dachüberstand: Traufe: max. 30 cm
Ortgang: max. 15 cm
Kniestock: max. 25 cm
Wandhöhe: max. 3,00 m (Grenzbebauung)

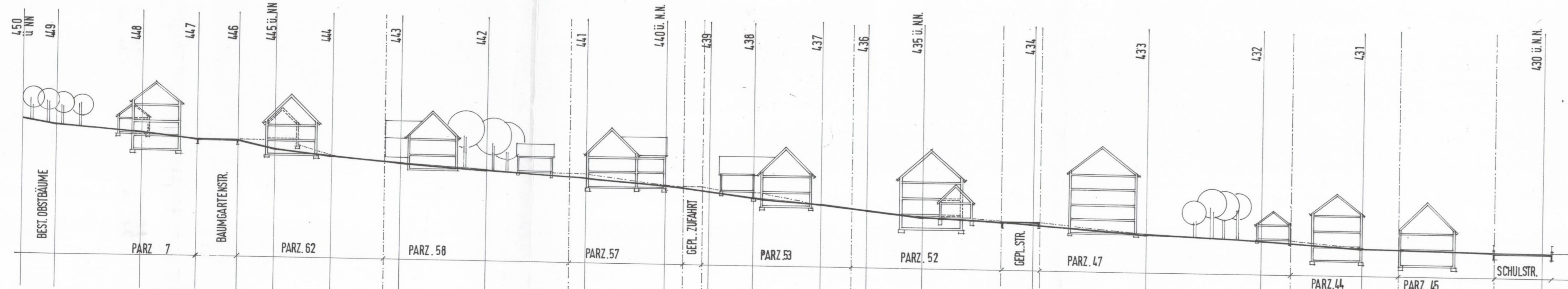
REGELBEISPIEL FÜR PARZ. 47 U+III+D



WA IV (U+III+D)
GRZ 0,3 GFZ 1,2
0 32°-38°

Wohngebäude:
Dacheindeckung: Pfannen oder Biberschwanz, vorzugsweise dunkler Farbton
Dachneigung: 32°-38°
Dachüberstand: Traufe: max. 40 cm
Ortgang: max. 20 cm
Kniestock: max. 50 cm
Wandhöhe: max. 9,30 (Straßenseite)

Garage:
Dacheindeckung: wie Wohnhaus
Dachneigung: wie Wohnhaus
Dachüberstand: Traufe: max. 30 cm
Ortgang: max. 15 cm
Kniestock: max. 25 cm
Wandhöhe: max. 3,00 m (Grenzbebauung)



GELÄNDESCHNITT, M 1:500

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN/HINWEISE:

- MD_w** Dorfgebiet/Wohnen
- MD_L** Dorfgebiet/Landwirtschaft
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes
- ▨ Bestehendes Hauptgebäude
- ▤ Bestehendes Nebengebäude
- Geplantes Gebäude
- Festgesetzte Firstrichtung des Daches
- Bestehende Grenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- Grundstückszufahrt
- Baugrenze (blau)
- Baulinie (rot)
- Straßenbegrenzungslinie
- X = Abruch
- U+II+D Untergeschoß + Erdgeschoß + Obergeschoß + Dachgeschoß
- U+III+D Untergeschoß + Erdgeschoß + 2 Obergeschosse + Dachgeschoß
- I+D Erdgeschoß + Dachgeschoß
- II+D Erdgeschoß + Obergeschoß + Dachgeschoß
- NG Nebengebäude
- GA Garage
- GGA Gemeinschaftsgarage
- 668 Flurnummer
- [7] Parzellennummer
- Höhengichtlinien
- öffentlicher Fußweg
- öffentlicher Kinderspielfeld
- privater Kinderspielfeld
- Bestand Bäume
- neu zu pflanzende Bäume
- bestehende Sträucher
- neu zu pflanzende Sträucher
- Fläche für private Stellplätze
- U+I+D Untergeschoß + Erdgeschoß + ausgebauter Dachgeschoß
- sozialen Zwecken dienendes Gebäude (Vereine)
- öffentliche Telefonzelle
- unterirdisch verlegte Leitung mit beschränkter privater Dienstbarkeit
- Sichtdreieck
- 3 m breiter Grangstückstreifen als private Grünfläche mit besonderem Pflanzgebot
- Schnittlinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nutzungsschablone für die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse (Geschoßigkeit)
- Art der Nutzung
- Grundflächenzahl GRZ
- Geschoßflächenzahl GFZ
- offene Bauweise Dachneigung

STADT PRESSATH

BEBAUUNGSPLAN

"BAUMGARTEN MITTE"

OKTOBER 1992
GEÄNDERT: 26.02.1996

M 1:1000

Fassung vom 06.08.1996
Inkrafttreten am 31. Oktober 1996

Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan für das Baugbiet „Baumgarten - Mitte“ vom 31. Oktober 1996
Pressath, den 31. Oktober 1996

Stadtpressath
Arten Gabel
1. Bürgermeister

ARCHITECTEN REMBECK + PARTNER
Wollauer Straße 8 92690 Pressath - Tel.: 09644/8536 - Fax: 8270



STADT PRESSATH

BEBAUUNGS- PLAN

PRESSATH "BAUMGARTEN-MITTE"

Fassung vom 06.08.1996

Diese Begründung und Bebauungsvorschriften sind
Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan
für das Baugebiet „Baumgarten - Mitte“

vom 31. Oktober 1996

Pressath, den 31. Oktober 1996

Stadt Pressath



Anton Gareis
Anton Gareis
1. Bürgermeister



1. Begründung zum Bebauungsplan

1.1 Allgemeines, Lage im Raum:

Die Stadt Pressath liegt am nordöstlichen Rand des Landkreises Neustadt a. d. Waldnaab.

Das zu beplanende Gebiet liegt im nordwestlichen Teil der Stadt Pressath, schließt im westlichen Bereich direkt an den Altstadtkern an.

Die direkt angrenzende Bebauung besteht im wesentlichen aus einer Wohnbebauung. Im Süden befindet sich die "Alte Schule" (jetzige Nutzung: Haus der Vereine) mit einem öffentlichen Kinderspielplatz, im Nord-Westen der Kindergarten der kathl. Kirchenstiftung und im Westen die Altstadt mit verschiedenen Versorgungseinrichtungen.

Im Planungsgebiet sind schon einige Prazellen bebaut, hauptsächlich mit Wohngebäuden. Nur auf Fl.Nr. 552 befindet sich ein Installationsbetrieb für Heizung / Lüftung, ein nicht störender Handwerksbetrieb. Auf Fl.Nr. 612 ist ein kleiner Nebenerwerbs-Bauernhof mit sehr geringem Bestand an Viehhaltung vorhanden.

Das Gelände fällt im nordöstlichen Teil sehr stark und im südöstlichen Teil leicht nach Süden hin ab.

1.2 Verkehrsanbindung:

Die Anbindung der Stadt Pressath an das übergeordnete Straßennetz erfolgt direkt über die B 470 Weiden - Auerbach, über die B 299 Amberg - Waldsassen und über die Staatsstraße ST 2665 Kemnath - Pressath.

Das Planungsgebiet wird über die Schulstraße im Süden und über die Baumgartenstraße im Norden an die Altstadt angeschlossen.



1.3 Planungsrechtliche Situation:

Die ausgewiesene Planungsfläche ist im zukünftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet WA und als Dorfgebiet MD ausgewiesen.

Durch die Ausweisung der Teilplanungsfläche als "WA" soll planungsrechtlich sichergestellt werden, daß dieses Wohngebiet nicht durch störende Betriebe beeinträchtigt wird. Dadurch kann die Wohnqualität erheblich verbessert werden.

Durch die Ausweisung der Teilplanungsfläche als Dorfgebiet, unterteilt in Dorfgebiet WOHNEN und in Dorfgebiet LANDWIRTSCHAFT und die großzügig bemessenen überbaubaren Flächen soll planungs- und immissionsrechtlich sichergestellt werden, daß der landwirtschaftliche Betrieb sich weiter entwickeln kann. Dadurch kann nicht nur die Arbeitsbedingung für diesen Betrieb verbessert werden.

Das Baugebiet ist zum großen Teil parzelliert, vermessen und bebaut. Vereinzelt Flächen müssen jedoch durch ein Umlegungsverfahren in der Weise neu geordnet werden, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Hierzu wird der § 45 des BauGB Anwendung finden.

1.4 Begründung zur Planaufstellung:

Gemäß Regionalplan, Region Oberpfalz - Nord (6), gehört die Stadt Pressath zum ländlichen Raum, in einem Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll.

Bei der ausgewiesenen Planungsfläche handelt es sich um ein Gebiet mit einer zum Teil bestehenden Siedlung, die noch verdichtet und bebaut werden soll. Zudem war eine Überarbeitung der Verkehrsführung und eine damit verbundene Neuordnung mit verkehrsberuhigtem Ausbau notwendig. In diesem Gebiet ist die Erschließung mit Straße, Wasser und Kanal einfach zu sichern.

Mit der Aufstellung des überarbeiteten Bebauungsplanes soll in diesem Gebiet eine geordnete Entwicklung und eine wirtschaftliche, sinnvolle und geordnete Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt werden. Zusätzlich soll durch Raumbildung, Bauweise und Gestaltung der öffentl. und auch privaten Erschließungsflächen und vor allem durch entsprechende bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen eine ortstypische Bauweise gefördert werden.



1.5 Hinweis zur Planung:

1.5.1 Vorgaben um den ländlichen und ortstypischen Charakter zu gewährleisten:

- einfache Holzlattenzäune
- angemessene und an die Umgebung angepaßte Dachneigung, je nach Geschosigkeit zwischen 32° - 48°
- Um die sehr bewegte Dachlandschaft in Bezug auf Dachform und Farbe der Dachdeckung zu beruhigen, sollten vornehmlich Satteldächer mit naturroter Ziegeldeckung (Biberschwanz, Pfannen) verwendet werden.
- angemessene Grundstücksgrößen für die neu ausgewiesenen Parzellen

1.5.2 Dringend notwendige Neuordnung des Verkehrssystems durch:

- Klassifizierung der bestehenden Straßen in:
 - * Haupterschließungsstraße = Straße zur Aufnahme des größten Verkehrsaufkommens mit Fahrbahn, Parkstreifen und Gehweg
 - * Nebenerschließungsstraße = weniger belastete Straße mit Fahrbahn und Gehweg
 - * Wohnstraßen = Straßen, die hauptsächlich nur Anliegerverkehr aufnehmen, mit Fahrbahn und etwas breiteren Seitenstreifen zum Parken.
 - * Stichstraßen = Straßen, die vom Durgangsverkehr völlig freigehalten werden und als ruhige Zonen dienen (ü. a. zum Spielen); ohne Wendepplatz, da nur wenige Gebäude angeschlossen sind.

1.5.3 weitere Gestaltungsgrundsätze:

- Erhöhung der Wohnqualität durch Anordnung der Gebäude (ausreichende Abstandsflächen ermöglichen gute Belichtung); geordnete Nachverdichtung der Siedlung soll das Gesamtbild so weit wie möglich beruhigen.
- Um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten sind für Garagen- und Grundstückszufahrten nur wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden.



1.6 Durchführung:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wird die Stadt Pressath, soweit erforderlich, die gebotenen Regelungen des BauGB anwenden.

Die Durchführung des Bebauungsplanes soll in einem Bauabschnitt erfolgen.

1.7 Erschließung:

1.7.1 Straße:

Das Gebiet ist im Süden an die Schulstraße und im Norden an die Baugarten- und Rosenstraße angebunden.

1.7.2 Versorgung mit Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Stadt Pressath.

1.7.3 Abwässer:

Die Abwässer werden über die zentrale Kanalisation der Stadt Pressath abgeleitet. Die Stadt Pressath beauftragt ein Ingenieur-Büro zur Überrechnung des best. Kanalsystems laut Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 13.05.1992.

1.7.4 Stromversorgung:

Die elektrische Stromversorgung kann niederspannungsseitig durch Ausbau des bereits vorhandenen Kabelnetzes der OBAG sichergestellt werden (lt. Stellungnahme der OBAG Regensburg vom 09.07.1992).

1.7.5 Müllentsorgung:

Die Beseitigung der Abfälle (Restmüll, Papier und Duales System) ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Neustadt a. d. Waldnaab gesichert.



1.8 Überschlägig ermittelte Kosten der Erschließung:

| | | | | | |
|-------|---------------------------|---------------|---------------|---|---------------|
| 1.8.1 | Wasserversorgung | ca. 307 lfdm |  300,00 DM | = | 92.100,00 DM |
| 1.8.2 | Kanal | ca. 307 lfdm |  500,00 DM | = | 153.500,00 DM |
| 1.8.3 | Straßen (neu) | ca. 312 lfdm |  1.000,00 DM | = | 312.000,00 DM |
| 1.8.4 | best. Straßen ausbauen | ca. 1532 lfdm |  500,00 DM | = | 766.000,00 DM |
| 1.8.5 | Wege | ca. 60 lfdm |  300,00 DM | = | 18.000,00 DM |
| 1.8.6 | Beleuchtung | ca. 5 Stück |  3.500,00 DM | = | 17.500,00 DM |

ges. Erschließungskosten (geschätzt) = 1.360.000,00 DM
=====

Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen:

Die Erschließungskosten werden im Rahmen bestehender Satzungen bzw. nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches berechnet und auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

Die auf die Stadt Pressath entfallenden Kosten werden in die entsprechenden Haushalte eingebracht.



1.9 Geplante Geschoßigkeit, Wohneinheiten, Einwohneranzahl:

Parz. I + D 14 Einfamilienhäuser = 19 WE
1, 24, 38, 39, 45, 46, 77, 80,
91 - 94, 104, 105

Parz. II + D 53 Zweifamilienhäuser = 106 WE
3 - 11, 17 - 23, 25, 27 - 30, 32 - 36,
40 - 43, 48 - 52, 72, 78, 79, 81 - 87,
90, 95, 96, 98 - 99, 108, 118, 119

Parz. U + I + D 33 Einfamilienhäuser = 50 WE
2, 12 - 14, 26, 37, 53 - 59, 60 - 71,
73 - 76, 88, 89, 106, 109

Parz. U + II + D 4 Zweifamilienhäuser = 8 WE
15, 16, 31, 107

Parz. U + III + D 1 Geschößwhggbd. = 13 WE
47

196 WE

Gesamt: 196 Wohneinheiten x 3 Einwohner = 588 Einwohner

Wohndichte: 588 Einwohner / 9,7 ha Bruttobaufläche = 60,6 Einwohner / ha

Im Geltungsbereich sind 196 Wohneinheiten mit einer Einwohnerzahl von ca. 588 Personen möglich, das sind ca. 62 Einwohner je ha.



1.10 Größe des Bebauungsgebietes:

(überschlägig ermittelt)

Gesamte Fläche im Geltungsbereich = ca. 101.600,00 m²

davon: WA-Gebiet: 90.400 m²

MD-Gebiet: 11.200 m²

(MD_L: 4800 m² / MD_w: 6400 m²)

abzügl. Straßen, Wege = - ca. 12.350,00 m²

Nettobaupfläche = ca. 89.250,00 m²
=====



2.1 Bebauungsplan

Bebauungsplan M 1 : 1000

Regelbeispiele M 1 : 200

Geländeschnitt M 1 : 500



3. Bebauungsvorschriften

3.1 Nutzungsart:

Das mit WA gekennzeichnete Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in offener Bauweise.

Das mit MD gekennzeichnete Baugebiet ist Dorfgebiet im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in offener Bauweise, gegliedert in:

MD_L: Dorfgebiet LANDWIRTSCHAFT nach § 5, Abs 2, BauNVO, in offener Bauweise.

MD_W: Dorfgebiet WOHNEN nach § 5, Abs 2, Nr. 3 BauNVO, in offener Bauweise.

3.2 Erklärung zu den Festsetzungen in der Nutzungsschablonen:

3.2.1 WA:

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Näheres siehe BauNVO § 4.

3.2.2 MD:

Dorfgebiete dienen u. a. dem Wohnen und der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Näheres siehe BauNVO § 5.

MD_L: Dorfgebiet LANDWIRTSCHAFT nach § 5, Abs 2, BauNVO, in offener Bauweise.

MD_W: Dorfgebiet WOHNEN nach § 5, Abs 2, Nr. 3 BauNVO, in offener Bauweise.

3.2.3 II, III bzw. IV:

Zahl der maximal zulässigen Vollgeschoße, siehe BauNVO § 20, Abs. 1. Für Wohngebäude und Hauptgebäude sind maximal zwei, drei bzw. vier Vollgeschoße zulässig.

3.2.4 U + I + D: (Parz. Nr. 2, 12 - 14, 26, 37, 53 - 59, 60 - 71, 73 - 76, 88, 89, 106, 109)

In der jeweiligen Parzelle sind als Höchstgrenze ein Untergeschoß (kein Vollgeschoß), ein Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß (jeweils als ein Vollgeschoß) zulässig.



I + D: (Parz. Nr. 1, 24, 38, 39, 45, 46, 77, 80, 91 - 94, 104, 105)

In der jeweiligen Parzelle sind als Höchstgrenze ein Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß, jeweils als ein Vollgeschoß, zulässig.

II + D: (Parz. Nr. 3 - 11, 17 - 23, 25, 27 - 30, 32 - 36, 40 - 43, 48 - 52, 72, 78, 79, 81 - 87, 90, 95, 96, 98, 99, 108, 118, 119)

In der jeweiligen Parzelle sind als Höchstgrenze ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß, jeweils als ein Vollgeschoß zulässig.

U + II + D: (Parz. Nr. 15, 16, 31, 107)

In der jeweiligen Parzelle sind als Höchstgrenze ein Untergeschoß (kein Vollgeschoß), ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß (jeweils als ein Vollgeschoß) zulässig.

U + III + D: (Parz. Nr. 47)

In der jeweiligen Parzelle sind als Höchstgrenze ein Untergeschoß (kein Vollgeschoß), ein Erdgeschoß, zwei Obergeschoße und ein ausgebautes Dachgeschoß (jeweils als ein Vollgeschoß) zulässig.

3.2.5 GRZ:

GRZ ist die maximale Grundflächenzahl. Sie gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Siehe BauNVO § 17 und 19.

Die max. GRZ für dieses Planungsgebiet beträgt 0,4, bzw. 0,3.

Sofern sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen (innerhalb der eingezeichneten Bebauungsgrenzen) nicht geringere Werte ergeben, ist die festgesetzte maximale GRZ zulässig.

3.2.6 GFZ:

GFZ ist die maximale Geschoßflächenzahl. Sie gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Siehe BauNVO § 20.

Die max. GFZ für dieses Planungsgebiet beträgt 0,8, bzw. 1,2.

Sofern sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen (innerhalb der eingezeichneten Bebauungsgrenzen) nicht geringere Werte ergeben, ist die festgesetzte maximale GFZ zulässig.



3.2.7 ○

= offene Bauweise. Hier werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.
Siehe BauNVO § 22, Abs. 2.

3.2.8 32° - 38°, 36° - 42°, bzw. 38° - 46°

= die festgesetzte Dachneigung für das Gebäude dieser Parzelle.

3.3 Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend. Die Angaben zu Geschosigkeit und zur Anzahl der Vollgeschoße verstehen sich als maximal zulässige Höchstgrenzen. Beim Seitenverhältnis des Gebäudes soll die Traufseite deutlich länger als die Giebelseite sein.

Vorgesehen sind Satteldächer, die Firste sollen mittig zum Baukörper angelegt werden. Es sind auch Krüppelwalmdächer zugelassen, wobei der Krüppelwalm um 8° - 9° Neigung steiler als die Hauptdachfläche herzustellen ist.

Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes eindeutig ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).

Die farbliche Gestaltung von Außenwänden hat vornehmlich mit dezenten, erdgebundenen Pastellfarben zu erfolgen. Bei der Verkleidung der Fassaden sind nur natürliche Holzarten zu verwenden. Reflektierende Bauteile und Baustoffe sowie Wandverkleidungen mit Kunstschiefer oder ähnlichem Material sind nicht zugelassen. Garage und Wohnhaus in einem Farbton. Außenputz als vollständigen Glattputz oder Rauhputz mittlerer Körnung.



Für Dachneigung, Dachdeckung, Kniestock, Dachüberstände an Traufen und am Ortgang gelten die Festsetzungen (als zulässige Höchstgrenze) im Regelbeispiel, wobei folgende Festsetzungen detailliert gelten:

Kniestock: An der Außenwand gemessen von der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens (Rohdecke) bis zum Schnitt von Außenwand und Unterkante Dachsparren.

Wandhöhe: Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachkante oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Dachaufbauten (Einzelgaupen als Satteldach o. Schleppegaupe) sind zulässig ab 40° Dachneigung. Sie müssen allerdings in der Dachfläche einheitlich ausgeführt werden. Die Aufbauten dürfen nur im inneren Drittel angeordnet werden. Dachform und -material sollen dem Hauptgebäude angepaßt sein.

Die max. Höhe bei den Einzelgaupen beträgt 1,60 m. Die Breite der Einzelgaupen darf 1,25 m nicht überschreiten. Sogenannte Zwerchgiebel sind im inneren Drittel bis max. 1/3 der Hausbreite zulässig. Der First des Zwerchgiebels ist dem Hausfirst sichtlich unterzuordnen. Liegende Dachfenster bis max. 1,20 m² Einzelgrößen sind zulässig.

Zulässig sind Sonnenkollektoreinzelflächen, wenn diese als technisches Element gut ablesbar und klar von der Dachhaut getrennt sind (ausgenommen Dachziegelkollektoren). Die Sonnenkollektoren müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 2,00 m haben.

Die vom Truppenübungsplatz Grafenwöhr ausgehende Lärmemission ist vom künftigen Erwerber ohne Anspruch auf Schadensersatz hinzunehmen.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit:

Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB in Verbindung mit § 9, Abs. 1, Nr. 13 BauGB, wird entlang der südlichen Grenze der Fl.Nr. 616 und 616/1 ein Wasserleitungsrecht für die belastenden Flächen zugunsten des Erschließungsträgers (Stadt Pressath) festgesetzt.



Bei den Parzellen Nrn. 41/42/43, 78/79, 49/50, 51/52 und 84/85 (Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser) ist eine Mindestwandhöhe von 5,60 m einzuhalten. Es ist auch eine Wandhöhe bis zu den Ausmaßen des jeweiligen Regelbeispiels zulässig.

Bei den Parzellen Nrn. 41/42/43, 49/50, 51/52, 78/79 und 84/85 hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Dachneigung dem Erstbauenden, d. h. einem bereits an dieser Grundstücksgrenze bzw. auf diesem Grundstück erstellten Wohngebäude anzugleichen. Als Erstbauender ist derjenige Bauherr zu verstehen, der als erster ein Wohngebäude gemäß Regelbeispiel errichtet bzw. bereits errichtet hat oder ein bestehendes Wohngebäude gemäß Regelbeispiel verändert.

3.4 Nebengebäude/Garagen:

Zugelassen sind Nebengebäude (auch Garagen) nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen sind bindend. Beim Seitenverhältnis des Gebäudes soll die Traufseite deutlich länger als die Giebelseite sein. Werden beim Hauptgebäude Krüppelwalmdächer zugelassen, sollen die dazugehörigen Nebengebäude ebenfalls mit Krüppelwalmdächern ausgeführt werden.

Zugelassen für die Nebengebäude sind gleiche Putzarten und Putzfarben wie das Hauptgebäude, Holzschalung in natürlichen Brauntönen.

Im Dorfgebiet LANDWIRTSCHAFT sind Außenwände verputzt oder holzverschalt zulässig. Hier hat sich das geplante Gebäude in Bezug auf First, Dachneigung und Wandhöhe der näheren Umgebung anzupassen bzw. einzufügen.

Für Dachneigung und Dachdeckung, Wandhöhen gelten die Festsetzungen im Regelbeispiel, wobei folgende Festsetzung detailliert gilt:

Kniestock: An der Außenwand gemessen von der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens (Rohdecke) bis zum Schnitt von Außenwand und Unterkante Dachsparren.



Wandhöhe: Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachkante oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Dachüberstände im Dorfgebiet LANDWIRTSCHAFT / Nebengebäude / Stallgebäude:
An Traufen sind bis zu 150 cm, am Ortgang bis zu 50 cm zulässig.

Bei der Errichtung von Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze mit einer größeren als in Art. 7, Abs. 4, BayBO zulässigen Gesamtnutzfläche wird hierfür ein Grenzbaurecht gemäß § 22, Abs. 4, BauNVO festgesetzt, wobei die anteilige Länge der Nebengebäude auf max. 10 m beschränkt wird.

Bei Errichtung von Garagen an der gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbaugegenstand in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze erstellten Gebäude anzugleichen.

Bei den Garagenstellplätzen und Grundstückseinfahrten sind nur wasserdurchlässige Befestigungen vorzunehmen (großfugiger und offenfugiger Pflasterbelag, Schotterrasen, Rasengittersteine, o. ä.).

Bei aneinandergrenzenden Zufahrten soll ein Material verwendet werden.

3.5 Andere Nebengebäude

(nach § 23, Abs. 5, BauNVO in Verbindung mit § 14, BauNVO)

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan vorgesehenen Garagen sind weitere kleinere Nebengebäude zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Grundstücksteil. Sie sind als freistehende Nebengebäude, ausschl. als Holzkonstruktion, mit kleinem massivem Sockel (max. 25 cm) zugelassen. Die Gesamtgröße der überbauten Fläche darf 15 m² (ca. 5 x 3 m) nicht überschreiten. Dachform und Dachneigung wie Hauptgebäude; Holzfarbe in natürlichen Brauntönen, dunkle und schwarze Farbtöne sind nicht zulässig. Eine Grenzbebauung ist für die freistehenden Nebengebäude nicht zugelassen.

Die max. Wandhöhe, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachoberkante oder bis zum oberen Abschluß der Wand, darf 2,50 m nicht überschreiten.



3.6 Abstandsflächen

Die Gebäudeabstände der Hauptgebäude und Nebengebäude zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen regeln sich nach BayBO Art. 6 - 7.

3.7 Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront, und zwar nur in Erdgeschoßzonen, sind auf eine gesamte Fläche von 1,00 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen oder Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

3.8 Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sollen nur Holzlattenzäune in natürlichen Brauntönen mit innenliegenden Säulen, max. 1,00 m hoch, ohne Betonsockel verwendet werden. Es ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Die Vorgärten können offen, ohne Einfriedung gestaltet werden.

Für die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen kann außerdem verzinkter oder kunststoffbeschichteter Maschendrahtzaun in grauen oder grünen Farbtönen, mit Heckenhinterpflanzung, verwendet werden, max. 1,30 m hoch. Unzulässig sind Mauern sowie sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

Die Stellflächen vor den Garagen dürfen nicht eingezäunt werden. Im Bereich des Sichtdreiecks dürfen die Einfriedungen bzw. die Bepflanzung nicht höher als 1,00 m sein.

3.9 Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen mit Abböschung sowie Trockenmauern bis max. 60 cm Höhe mit Bepflanzung.



3.10 Grünordnerische Festsetzungen

3.10.1 Allgemeines

Die Bepflanzung hat dem Klima und der Landschaft entsprechend zu erfolgen. Zur Eingrünung des Baugebietes ist je 300 m² Grundstücksfläche mind. ein Großbaum, gemäß Pkt. 3.10.2. Bepflanzungsvorschlag für Bäume, zu pflanzen. Der nicht überbaubare Teil der Grundstücke (Gartenfläche) sollte mit Obst - und Zierbäumen bepflanzt werden. Freistehende Mülltonnenanlagen sind mit Sträuchern einzugrünen. Die gesamte Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke regelt sich zudem nach Art. 6 BayBO. Innerhalb des Sichtdreieckes ist eine Bepflanzung nur bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde können auch weitere Baum-, Gehölz- und Straucharten, als unter Punkt 3.10.2 und 3.10.3 angegeben, zugelassen werden.

Lage und Art der Bepflanzung ist in den Bauplänen festzulegen.

In besonderen Fällen entscheidet die Stadt Pressath. Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der private Kinderspielplatz ist mit ungiftigen Gehölzen einzugrünen.



3.10.2 Bepflanzungsvorschläge für Bäume

Für die Einzelbäume und für das Pflanzgebot Ortsrandeingrünung stehen folgende Arten zur Wahl:

| | | |
|--------------|------------------------|--|
| Einzelbäume: | Acer platanoides | - Spitzahorn |
| | Betula verrucosa | - Sandbirke |
| | Populus tremula | - Zitterpappel |
| | Prunus avium | - Vogelkirsche |
| | Quercus robur | - Stieleiche |
| | sowie Obstbäume | |
| Kleinbäume: | Carpinus betulus | - Hainbuche |
| | Prunus padus | - Traubenkirsche |
| | Sorbus aucuparia | - Vogelbeere |
| Baumgrößen: | Einzelbäume: | Hochstämme 3 x verpflanzt Stammumfang 16 - 18 cm |
| | Kleinbäume: | Solitärs 3 x verpflanzt, mit Ballen, 100 - 150 cm breit, mind. 250 cm hoch |

3.10.3 Bepflanzungsvorschlag für Sträucher


Bei der Bepflanzung mit Sträuchern sollte vornehmlich auf folgende Sorten zurückgegriffen werden:

| | | |
|---------------|--------------------|-------------|
| Laubsträucher | Corylus avellana | - Haselnuß |
| | Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| | Rhamnus cathartica | - Liguster |
| | Prunus spinosa | - Schlehe |
| | Rosa canina | - Hundsrose |
| | Sambucus | - Holunder |



Gehölzarten mit unnatürlichen Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung, wie Edeltanne, Edelfichte, Zypresse, Lebensbaum und dergleichen und insbesondere Hänge- und Trauerformen sind landschaftsfremd. Diese Arten sind nicht zugelassen.

3.10.4 Vorhandene Grünstruktur:

Lt. § 2, BNatSchG sind in besiedelten Bereichen Grünstrukturen in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Sie stellen sowohl aufgrund ihres ästhetischen Wertes, als auch zur Erhaltung eines gesunden Kleinklimas, wertvolle Gestaltungs- und Gliederungselemente dar. Der Eingriff in vorhandene Grünstrukturen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Im Plan eingetragene Einzel-Hochstämme bzw. Obstgärten (mit Planzeichen ) sind generell zu erhalten und während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigung im Kronen- und Wurzelbereich durch geeignete Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Hierzu wird auf die RAS-LG 3 - Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen - verwiesen, zur Einsicht beim Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab - Untere Naturschutzbehörde.

Vorhandener Grünbestand an der nördlichen Grenze von Parzelle Nr. 106:

Ein Eingriff ist ebenfalls auf ein Mindestmaß zu beschränken. Da diese Grünstrukturen Teil eines Biotops sind, sind sie auf Dauer zu erhalten und zu schützen.

3.10.5 Pflanzgebot für Parzelle 18, 58, 59 und 119:

Entlang der straßenabgewandten Grundstücksgrenzen wird ein Pflanzgebot entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Durchgrünung der sehr großen rückwärtigen Grundstücksflächen sind hier Bäume und Sträucher gem. Bepflanzungsvorschlag für Bäume (3.10.2) und Bepflanzungsvorschlag für Sträucher (3.10.3), unter anderem aus städtebaulichen Gründen, notwendig.

3.10.6 Pflanzgebot für Parzelle 96, 97, 98, 99, 100 und 101:

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Parzellen 98, 99, 100 und 101 und auf den Parzellen 97 und 96 wird ein Pflanzgebot entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser Bereich, im aktuellen Flächennutzungsplanentwurf als Grünzone ausgewiesen, markiert den Grenzbereich zwischen historischer Altstadt und später angefügten Siedlungsgebieten und soll auch weiterhin gut erkennbar bleiben.



3.10.7 Pflanzgebot für Parzelle 108 und 109:

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 108 und 109 wird auf einem 3 m breiten Grundstücksstreifen ein Pflanzgebot mit folgenden grünordnerischen Festsetzungen festgesetzt:

3-reihige Heckenpflanzung (als dichte Sichtschutzpflanzung) wahlweise mit:

| | |
|---------------------|-------------|
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Sambucus | - Holunder |
| Hochstamm-Obstbäume | |

Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, daß die dornigen Gehölze bis zu 70 % einnehmen, Weißdorn jedoch nur vereinzelt gestreut wird.

3.10.8 Straßenbegleitendes Grün

Zur Hebung des Straßenbildes sind auf privatem straßenseitigen Grund je Grundstück mind. ein Einzelbaum, entsprechend Bepflanzungsvorschlag für Bäume 3.10.2., zu pflanzen.

3.10.9 Begrünung von Fassaden

Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert. Zulässig sind alle handelsüblichen Schling- und Klettergewächse sowie Obstspaliere. Berankungsgerüste sind aus Holzlatten oder aus Holzlatten mit Spanndrähten auszubilden.

3.11 Wassereinsparung

Der Einbau von wassersparenden Armaturen wird empfohlen. Das anfallende Regenwasser soll in geeigneten Behältern, wie Regenwasserspeicher, Zisternen etc. gesammelt werden. Verwendet werden kann dieses Wasser z. B. zur Gartenbewässerung.



3.12 Verkehrstechnische Erschließung Parz. 19

Die Erschließung der Parzelle 19 erfolgt über die Straße „Am Rückenbühl“, und zwar über die Parz. 22 und 20, ausschließlich entlang deren östl. Grundstücksgrenzen.

BEBAUUNGSPLAN PRESSATH BAUMGARTEN - MITTE



4. Planverfahren

- | | |
|---|------------------------------|
| a) Beschluß der Stadt Pressath über die Aufstellung des Bebauungsplanes. | 05.04.1989 |
| b) Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung des Bebauungsplanes gem. § 3, Abs. 1 BauGB. | 05.10.1992 |
| c) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4, Abs. 1, BauGB) | 24.04.1992 mit 30.09.1992 |
| d) Beschluß der Stadt Pressath über die Billigung des Bebauungsplanes. | 19.05.1994 |
| e) Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, best. aus Zeichnung, Legende, Bebauungsvorschriften und Begründung § 3, Abs. 2, BauGB. | 17.06. mit 18.07.1994 |
| f) Zeit der zweiten öffentlichen Auslegung | 29.05. mit 28.06.1995 |
| g) Erstes vereinfachtes Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB | 17.11.1995 mit 05.01.1996 |
| h) Zweites vereinfachtes Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB | 01.02. mit 15.02.1996 |
| i) Drittes vereinfachtes Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB | 05.03. mit 20.03.1996 |
| j) Zeit der dritten öffentlichen Auslegung | 13.08. mit 12.09.1996 |
| k) Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadt Pressath, als Satzung gem. § 10, BauGB. | 26.09.1996 |
| l) Genehmigung des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab. | 17.10.1996 |
| m) Bekanntmachung über die erteilte Genehmigung und das Inkrafttreten gem. § 12, BauGB. | 31.10.1996 |
| n) Inkrafttreten am | 31.10.1996 |

Stadt Pressath
(Siegel)




Anton Gareis
1. Bürgermeister

Aufgestellt:

Pressath, den 16.05.1994

ergänzt: 30.05.1994, geändert: 23.03.1995, 02.05.1995, 26.02.1996, 06.08. 1996


ARCHITEKT BDA DIPL.-ING. (FH) GEORG REMBECK - ARCHITEKT RICHARD KRAUSS - ARCHITEKT DIPL.-ING. (FH) EMIL BRUNNER