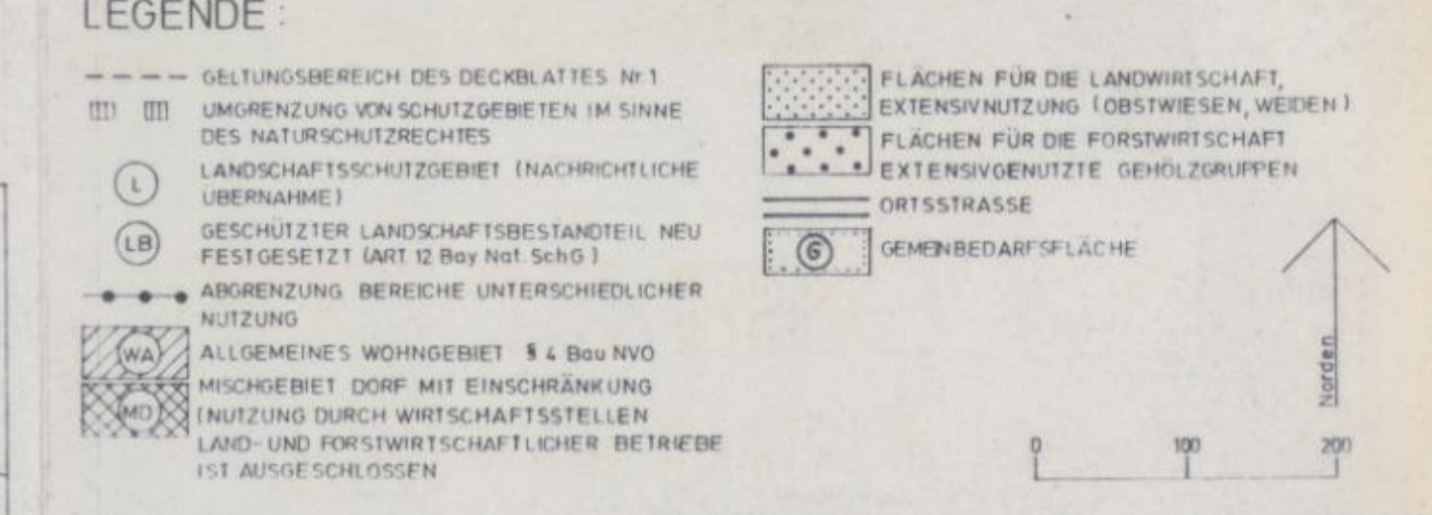
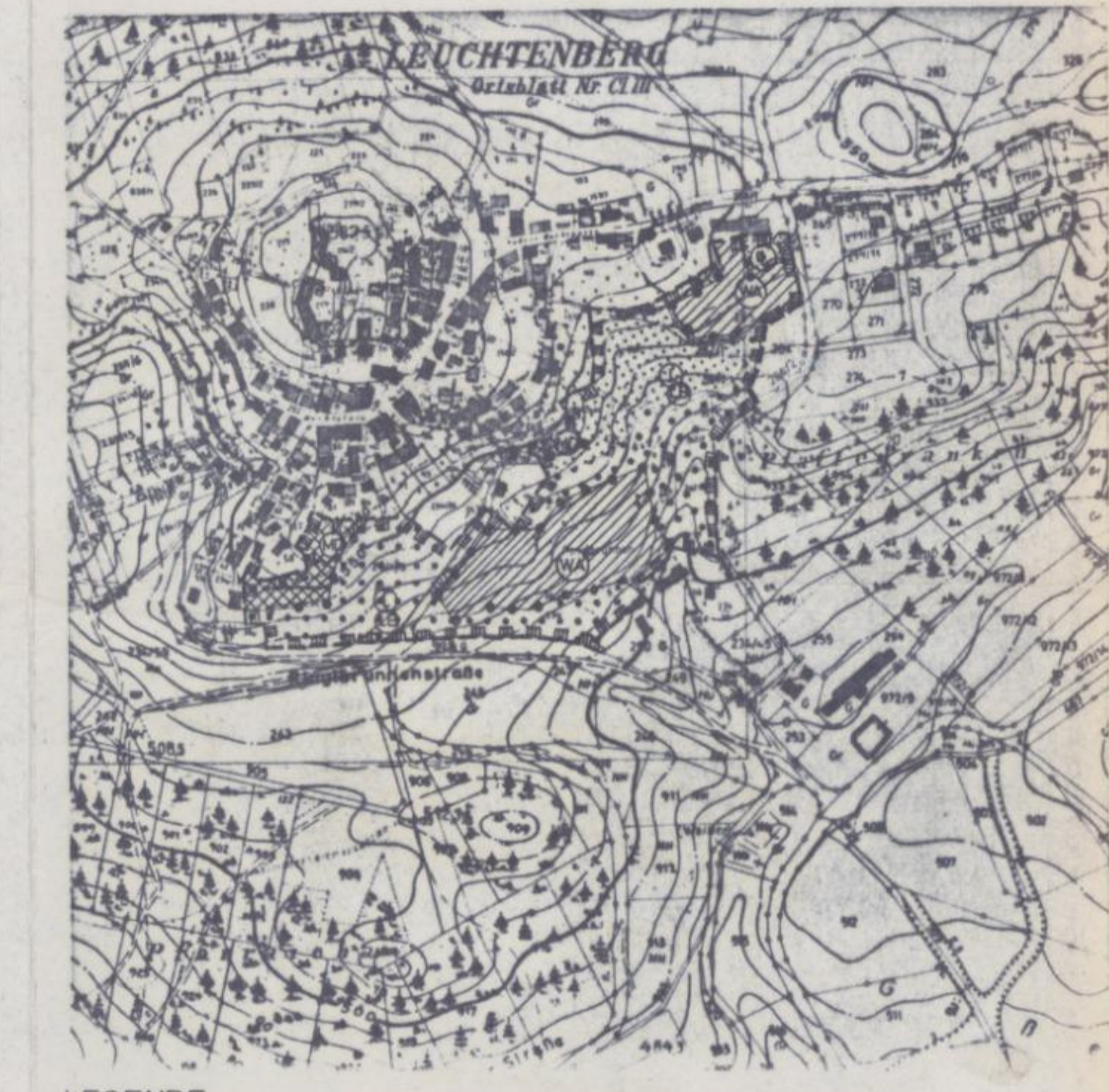


MARKT LEUCHTENBERG

LKR. NEUSTADT A.D. WALDNAAB

BEBAUUNGSPLAN LEUCHTENBERG - SÜD



Übersicht - Deckblatt Flächennutzungsplan M = 1/5000

C. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

- Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1 000
- Baukörper- und Freiflächenplan im Maßstab 1 : 1 000
- Entwurf der öffentlichen Freiflächen mit Haustypen aus Hinweis im Maßstab 1 : 200
- Begründung

BEBAUUNGSPLAN LEUCHTENBERG - SÜD

Aufstellungsbeschluss des Marktrates vom 22.02.1992
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 (6) BBAuG vom bis in der Gemeindekanzlei des Marktes Leuchtenberg öffentlich ausliegt.

Leuchtenberg, den
Lindner, 1. Bürgermeister

Der Markt Leuchtenberg hat mit Beschluss des Marktrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAuG und gemäß Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Leuchtenberg, den
Lindner, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt des Landkreises Neustadt a.d. Waldnaab hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom Nr. gemäß § 11 BBAuG genehmigt.

Neustadt a.d. Waldnaab, den i.A.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom bis in der Marktgemeinde Leuchtenberg gemäß § 12 (3) BBAuG öffentlich ausliegt. Die Genehmigung und die öffentliche Auslegung sind am ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 (3) BBAuG rechtsverbindlich.

Leuchtenberg, den
Lindner, 1. Bürgermeister

Planung 27.05.84
Buch a. Erlbach, den 20.07.83



BOB BÜRO FÜR ORTS- U. BAUPLANUNG
BERT OBERHAYER - REG. BAISTR.
DIPLOMINGENIEUR ARCH. + BAUINGENIEURWESEN
KIRCHGASSE 10 83111 BUCH A. ERLBACH 0879-104



BEBAUUNGSPLAN M=1/1000



BAUKÖRPER- UND FREIFLÄCHEN M = 1/1000

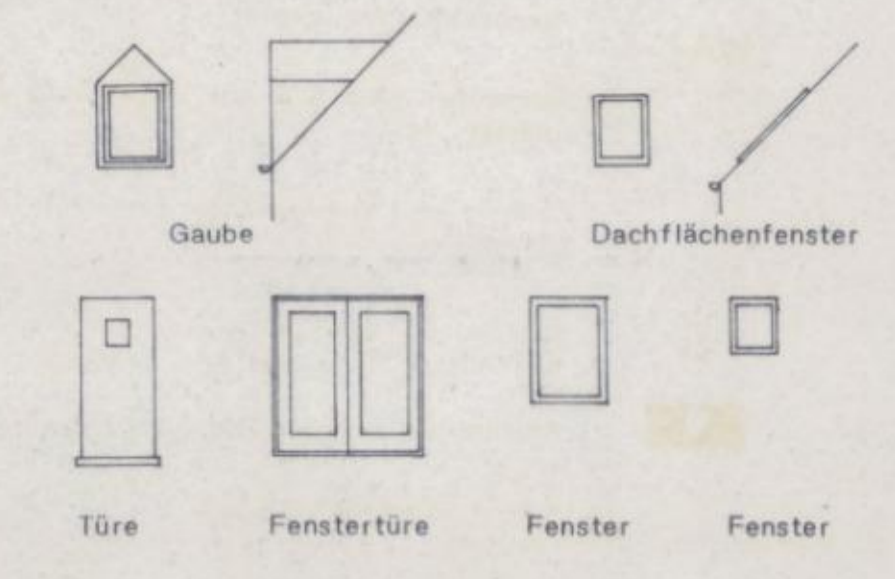
A. FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich
 - 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Art der baulichen Nutzung
 - 2.1. Dorfgemeinschaftshaus (MD) - Wirtschaftstabelle land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
 - 2.2. Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 2.2.1. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
 - 2.2.2. Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen
 - 2.3. Flächen für den Gemeinbedarf (G) § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BBAuG
 - 2.4. Kulturellen Zwecken dienende Gebäude
- Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1. Zahl der Vollgeschosse § 17, 18 BauNVO
 - 3.1.1. I Höchstens 1 Vollgeschöß zulässig (max. GRZ 0,4 - max. GFZ 0,5)
 - 3.1.2. I+D+H Höchstens 1 Vollgeschöß und ausgebautes Dachgeschöß (max. GRZ 0,4 - max. GFZ 0,5) sowie Hanggeschöß
 - 3.1.3. II Höchstens 2 Vollgeschosse zulässig (max. GRZ 0,4 - max. GFZ 0,8)
 - 3.1.4. I Zwingend 1 Vollgeschöß festgesetzt (max. GRZ 0,4 - max. GFZ 0,5)
 - 3.1.5. II Zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt (max. GRZ 0,4 - max. GFZ 0,5)
 - 3.1.6. D Dachgeschöß zulässig
 - 3.1.7. H Hanggeschöß zulässig
- Grundstückgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.1. Mindestgröße der Baugrundstücke ca. 400 m²
 - 4.2. Bauweise
 - 4.2.1. O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 4.2.2. Q Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Häuser oder Hausgruppen mit mind. einem seitlichen Grenzabstand
 - 4.3. Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3.1. Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO
 - 4.3.2. Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
 - 4.3.3. Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese ausdrücklich festgesetzt.
- Verkehrflächen
 - 5.1. Straßenbegrenzungslinie
 - 5.2. öffentliche Verkehrsflächen
 - 5.3. Fahrbahn
 - 5.4. Fußweg
 - 5.5. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; gemischt genutzte Wohnstraßen
 - 5.6. Straßenbegleitgrün (Kiestragschicht mit Spritzrasen oder Rasen auf Kies-Humungsmisch)
- Grünordnung
 - 6.1. Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
 - 6.1.1. Geschützter Landschaftsbestandteil und Grünbestand (Art. 12 Abs. 1 BayNatSchG) - Extensive Forstnutzung und extensive landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig
 - 6.1.2. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 6.1.3. Zu pflanzende Bäume - Bodenständige Arten in Anlehnung an die vorhandenen Vegetationsgebiete der extensiv genutzten Obstwiesen und der artenreichen Hangwälder (Pflanzliste siehe Begründung)
 - 6.1.4. Öffentliche Grünflächen - Obstwiese/Hangwald
 - 6.1.5. Straßenbegleitgrün - Befestigte Straßenrandschicht (Kiesunterbau) mit Spritzrasen oder Kies-Humus-Rasen
 - 6.1.6. Private Grünflächen Zulässig sind standortgerechte Obstgehölze (Hochstämme) sowie bodenständige Laubbäume (siehe Pkt. 6.1.3). Negativliste: Unzulässig ist die Pflanzung aller gärtnerisch beeinflussten Zuchtformen und -arten mit Säulen- und Pyramidenwuchs, Krüppel-, Hänge- und Drehwuchs, sowie Buntlaubigkeit und alle Exoten.
- Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayBO
 - 7.1. Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind die Hinweise im Rahmen der Bauberatung zu beachten.
 - 7.1.1. Hauptgebäude
 - 7.1.1.1. Grundrisproportion: Hauslänge zu Hausbreite mind. 1,5:1
 - 7.1.1.2. Ausladung als klarer, rechteckiger Baukörper ohne Einschnitte etc.
 - 7.1.1.3. Dachform und Material: Satteldach, einheitliche Dachneigung 45 bis 48°
 - 7.1.1.4. Dachdeckung in naturroten Tonziegeln
 - 7.1.1.5. Kniestöcke sind innerhalb der zulässigen Traufhöhen erlaubt
 - 7.1.1.6. vorschriebene Firstrichtung des Satteldaches
 - 7.1.1.7. Dachüberstände: Weder an Traufe und Giebel erlaubt. Sie sind entsprechend den Merkmalen der regionaltypischen Hauslandschaft in knapper Form und ohne Überstände auszubilden. Die Dachziegel sind an den Ortgängen mit leichter Neigung nach innen ohne jegliche Verbleichungen aufzurichten.
 - 7.1.1.8. Sockel: Bauliches und farbliches Aufsetzen von Sockeln ist nicht erlaubt. Die Übergangsstufe Boden-Wand ist als Sprerrputz auszubilden. Abtragungen und Aufschüttungen des Geländes sind unzulässig.
 - 7.1.1.9. Wandhöhen: Die Traufhöhen werden wie folgt festgesetzt: bergseitig + 3,0 m über nat. Gelände oder Straßenniveau talseitig + 6,0 m über nat. Gelände oder Straßenniveau

7.16.

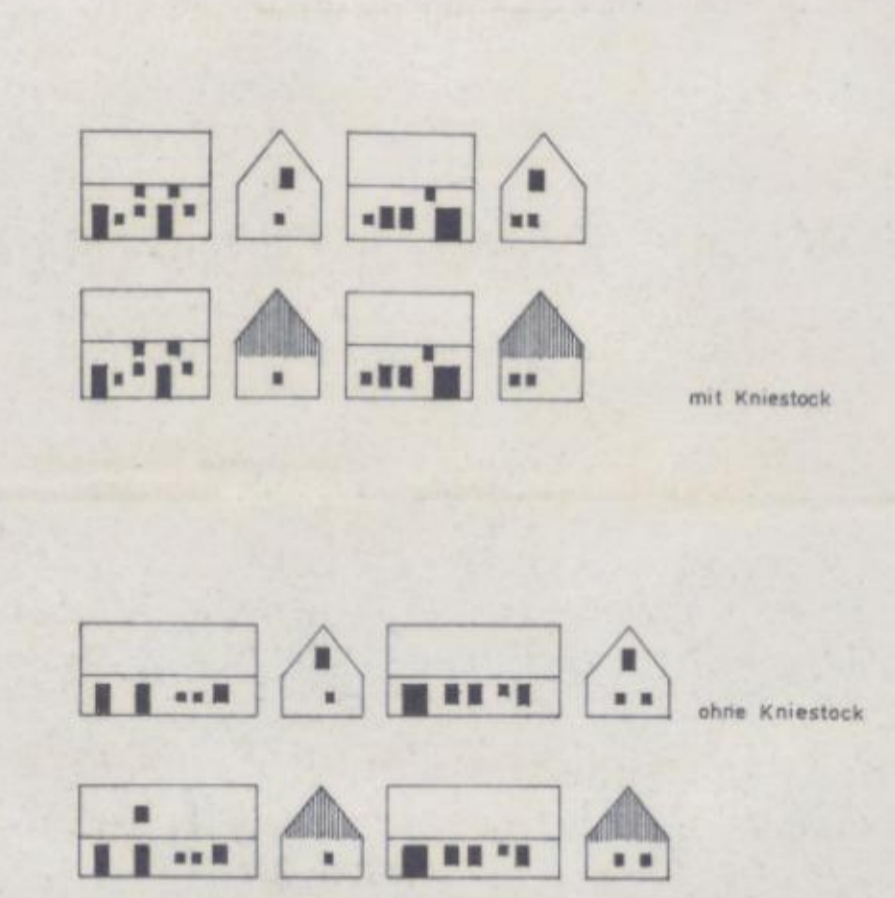
Wandoberflächen:
Putzoberflächen: Hauptflächen rau und farbig getönt
Zierputz (Nischen-, Giebel- u. Eckputz) sind zu vermeiden. In der Farbgebung sind gedeckte erdige Ockertöne vorzuziehen. Putzbänder an Ortgängen, Ecken, Fenster- und Türumrahmungen sind als Glatzputz weiß gefärbt in einer Breite von mind. 15 cm auszubilden. Die Glatzflächen können ebenfalls durch horizontale Putzbänder gegliedert werden.
Verkleidungen: Wandverkleidungen sind nur als senkrechte, überdeckte Holzverschalungen (Brettlstärke mind. 18 mm sägerauh) gestattet. Ortgänge sind ebenfalls aus Holz (Steh- und Deckbrett) auszubilden. Glasbausteine sind unzulässig.
Fassadenfarb- und Materialgestaltung ist im Rahmen der projektbegleitenden Bauberatung abzustimmen.

7.16. Öffnungen - Elemente M 1 : 100



7.18.

7.18. Öffnungen - mögliche Zuordnung (Lochfassadenprinzip)



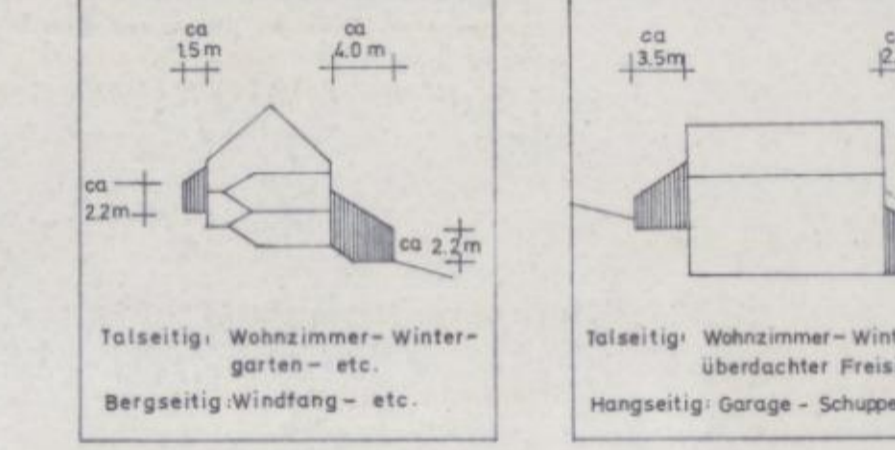
7.2.

7.2. Nebengebäude und Anbauten

7.21.

7.21. Zuordnung zum Hauptbaukörper - Additionprinzip:
Die Angliederung erfolgt als Putzbauteil innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als deutlich abgesetzter Baukörper, d. h. das Abschleppen des Hauptdaches über die Anbauten und Nebengebäude ist unzulässig. Geringfügige Über- bzw. Unterschreitungen der Baugrenzen bzw. Baulinien ($\pm 2,0$ m) ist erlaubt.

7.21. Angliederungsbeispiel M 1 : 500



7.22.

7.22. Dachform und Material:
Putzsch-Neigung 25° - 45°
Deckung: naturrote Ziegel, Kupferblech, Dachpappe, Glas
Solarächer und Wände bis zu einer Fläche von 12 m² sind zulässig.

7.23.

7.23. Außenwände: wie unter Punkt 7.16.
Türen und Tore in Holzkonstruktion, Glas-
häuser und Wintergärten sind in Metall-
konstruktion zulässig. Eine Verkleidung der
Oberflächen mit überlückter Holzverschalung,
 sägerauh, senkrechte Verwitterung möglichst
 naturbelassen, ohne deckenden Farbanstrich
 ist anzustreben.

7.24.

7.24. Garagen - Stellplätze
Die Garagen können sowohl in das Hauptgebäude (Pkt. 7.1) als auch in die Nebengebäude und Anbauten (Pkt. 7.2) integriert werden. Die Tore sind in Holzkonstruktion mit senkrechter Verbleibung auszubilden.
Bei der Anordnung von Garagenbauten ist davon auszugehen, daß die Mindesttiefe des Stauraums vor der PKW-Garage zwischen 3 m und 5 m - jeweils den örtlichen Gegebenheiten entsprechend - betragen muß (Bek. des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12. Feb. 1978 Nr. 11 B 4 - 9134 - 79 zum Vollzug der Art. 62 und 63 der BayBO).
Werden die Garagen als Grenzbauteil vorgeschrieben, darf die Gesamtfläche von 50 m² nicht überschritten werden. Die Stellplätze und Garagenzufahrten sind wie die Fußwege zu gestalten. Zulässig sind außerdem Rasengittersteine.

7.3.

7.3. Einfriedigungen:
Zum Straßenraum und entlang der Fußwege sind nur senkrechte Holzlatenzäune ohne Sockel zulässig. Die Zaunfelder sollen straßenseitig vor den Pfosten durchlaufen. Zaunhöhe: mind. 1,0 m - max. 1,4 m

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinien mit Höhenangabe in m u. NN.
- Gebäudebestand
- Vorgeschlagene Baukörper (Hauptgebäude)
- Maßstab in Metern (Straßen- und Wegebreiten)
- Parzellennummer
- Planunterlage:
Amtliche Flurkarte des Vermessungsamtes nach Angaben des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Bekanntmachung

über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen.
Beteiligung der Bürger bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes

Der Marktrat Leuchtenberg hat in seiner Sitzung am 22.03.1982
beschlossen für das Gebiet

" Leuchtenberg Süd "

das wie folgt umgrenzt ist: Im Norden durch die Flst.Nr. 83, 86, 120,
124 u. 266/4

Im Osten durch die Ortstraße zur Siedlung
zwischen der Volksschule u. Friedhof
im Süden durch die Flst.Nr. 264/1 und 262
sowie durch die GVStr. Leuchtenberg-
Ringelbrunnen - B 22

im Westen durch die Flst.Nr. 58, 222, 234/55
234/57 und der Ortsstraße vom Anwesen
Heinz Walter zur GVStr. Leuchtenberg -
Ringelbrunnen - B 22

und folgende Grundstücke umfaßt:

Flst.Nr. 264, 265 und eine Teilfläche aus
Flst.Nr. 124, 234, 234/3, 234/40 u. 266/4

einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen. Mit der Erar-
beitung eines Planentwurfs ist das Ing.-Büro Bert Obermayer, Buch am
Erlbach beauftragt worden.

Der Vorentwurf kann in der Zeit vom 01. August 1983 bis 09. August 1983
in Leuchtenberg im Rathaus (Gemeindekanzlei), während der üblichen Dienst-
stunden eingesehen werden. Auf Wunsch wird die Planung erläutert.
Gleichzeitig ist Gelegenheit zur Äußerung gegeben.



Leuchtenberg, den 27. Juli 1983

Ortsüblich bekanntgemacht durch
Anschlag an alle Gemeindetafeln.

.....
(Lindner)
stellvertr. Gemeinschaftsvorsitzender

28. Juli 1983
am
abgenommen 10.08.1983

I.A. *Gmeliner*
.....
unterschrift

Bekanntmachung

Betreff: Auslegung des Bebauungsplanes "Leuchtenberg Süd" in Leuchtenberg

Der Marktrat Leuchtenberg hat am 22.03.1982 beschlossen für das gebiet

" L e u c h t e n b e r g S ü d "

in Leuchtenberg

das wie folgt umgrenzt ist:

im Norden durch die Flst.Nr. 83, 86, 120, 124 und 266/4

im Osten durch die GVStr. zur Siedlung zwischen Volksschule und Friedhof

im Süden durch die Flst.Nr. 264 und 262, sowie durch die GVStr. Leuchtenberg-Ringelbrunnen zur B 22

im Westen durch die Flst.Nr. 58, 222, 234/55, 234/57 und der Ortstraße vom Anwesen Heinz Walter zur GVStr. Leuchtenberg-Ringelbrunnen zur B 22

und folgende Grundstücke umfaßt:

Flst.Nr. 124, 234, 234/3, 234/38, 234/39
234/40, 262, 265, 266 u. 266/4

den Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

Für den Bebauungsplanentwurf nebst Begründung wurde am 22.04.1985 vom Marktrat Leuchtenberg die Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung liegt in der Zeit vom 10. Mai 1985 bis einschließlich 10. Juni 1985 im Rathaus in Leuchtenberg während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus.

Während der Auslegungsfrist kann jedermann Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf vorbringen.

Am 29. ten April 19 85

Ausgehängt am 02. Mai 19 85

Abgenommen¹² ten Juni 19 85



Stadt - Markt - Gemeinde

1. Bürgermeister
(Lindner)