



BEBAUUNGSPLAN LEUCHTENBERG RINGLBRUNNEN

MARKT LEUCHTENBERG
LKR. NEUSTADT a. d. WALDNAAB

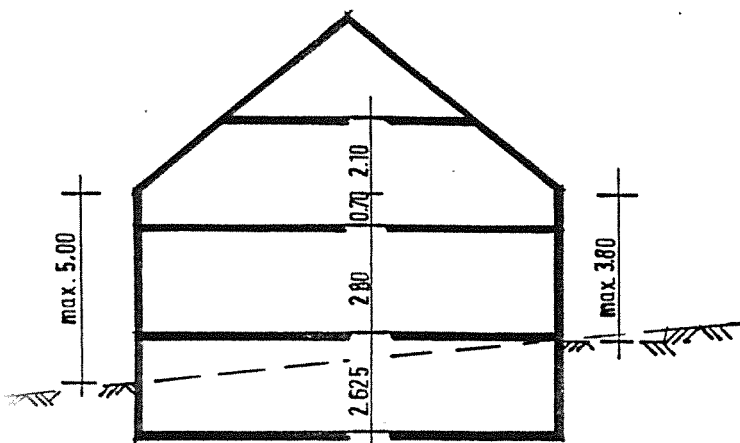
**REGELBEISPIELE
SATZUNG
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
BEGRÜNDUNG
VERFAHRENSVERMERKE**

Regelbeispiele

Hauptgebäude

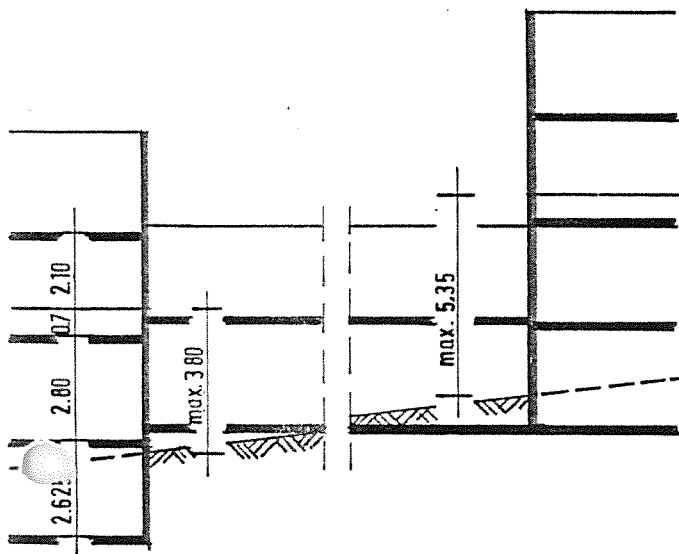
Parz. 1 - 5, 11 - 13

II (I+D)



Parz. 6 - 10, 14 - 26

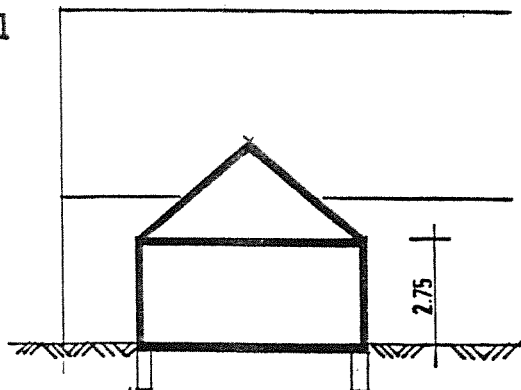
II (I+D)



Nebengebäude

Parz. 8 - 10, 19 - 21, 24 - 26

Ga



Dachform : Satteldach, Firstrichtung wie angegeben

Dachneigung : $40^\circ \pm 2^\circ$

Dachdeckung : Pfannen oder Biberschwänze, ziegelrot

Kniestock : max. 0,70 m bis OK Pfette

Dachgaupen : max. 1/4 der Dachlänge im mittleren Drittel nur Einzelgaupen als Schleppgaupen mit einer max. Frontfläche von je $1,5 \text{ m}^2$

Traufhöhe : Talseitig max. 5,00 m ab fertigem Gelände
Bergseitig max. 3,80 m ab fertigem Gelände

Taufenseite: max. 14,00 m

Giebelbreite: max. 11,20 m

Dachform : Satteldach, Firstrichtung wie angegeben

Dachneigung : $40^\circ \pm 2^\circ$

Dachdeckung : Pfannen oder Biberschwänze, ziegelrot

Kniestock : max. 0,70 m bis OK Pfette

Dachgaupen : max. 1/4 der Dachlänge im mittleren Drittel nur Einzelgaupen als Schleppgaupen mit einer max. Frontfläche von je $1,5 \text{ m}^2$

Traufhöhe : Talseitiger Giebel max. 5,35 m ab fertigem Gelände
Bergseitiger Giebel max. 3,80 m ab fertigem Gelände

Taufenseite: max. 14,00 m

Giebelbreite: max. 11,20 m

Dachform : Satteldach, Firstrichtung rechtwinkelig zum Hauptgebäude

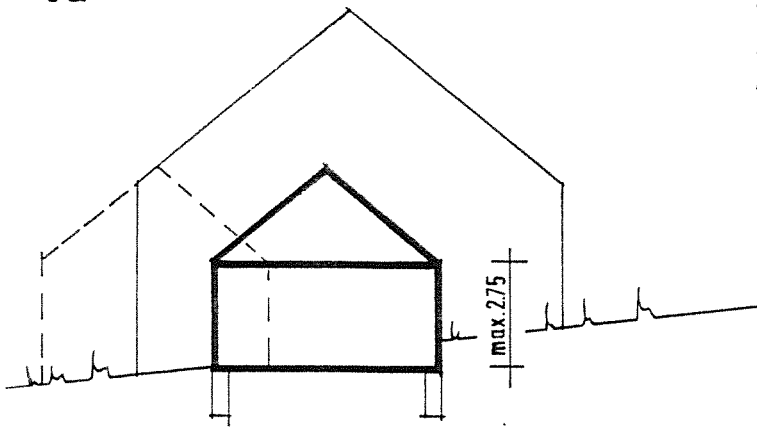
Dachneigung : wie Hauptgebäude

Dachdeckung : wie Hauptgebäude

Traufhöhe : max. Traufhöhe gleich Traufhöhe des Hauptgeb.

Parz. 1 - 7, 11 - 18, 22 + 23

Ga



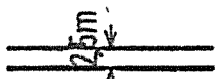







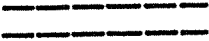

Dachform : Satteldach, Firstrichtung
wie Hauptgebäude
Dachneigung: wie Hauptgebäude
Dachdeckung: wie Hauptgebäude
Traufhöhe : max. 2,75 m,
an der gemeinsamen Grenze
zusammengebaute Garagen
müssen gleiche Trauf-
und Firsthöhe haben

Der Markt Leuchtenberg, Lkr. Neustadt/WN, erlässt aufgrund § 2 (1), § 9 und § 10 Bundesbaugesetz -BBauG-, Art. 107 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern -BayGO- den Bebauungsplan als Satzung.








Zeichenerklärung

1. Für die Festsetzungen

- | | | |
|------|---|--|
| 1.1 | WA | Allgemeines Wohngebiet § 4 (1) BauNVO |
| 1.2 | I | Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze (§ 17 (4) BauNVO) |
| 1.3 | +D | Dachgeschoßausbau zulässig (gemäß Art. 61 (2) BayBO i.V. mit § 13 (1) DVBayBO) |
| 1.4 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BBauG) |
| 1.5 | | Baulinie (§ 23 (2) BauNVO) |
| 1.6 | ----- | Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) |
| 1.7 | ————— | Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr.11 BBauG) |
| 1.8 | 0,4 | Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) |
| 1.9 | ⓪,6 | Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) |
| 1.10 | 0 | offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) |
| 1.11 | mind 660 qm | Mindestgröße der Baugrundstücke |
| 1.12 | Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG) | |
| |  | Gehweg
Fahrbahn |
| |  | Gehweg |
| 1.13 |  | Fläche für Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BBauG) |
| 1.14 |  | Einfahrt (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG) |

- 1.15  Spielplatz (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)
- 1.16  Bäume zu pflanzen (§ 9(1) Nr. 25a BBauG)
- 1.17  Bäume zu erhalten (§ 9(1) Nr. 25 b BBauG)
- 1.18  Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BBauG)
- 1.19  Abwasserkanal
(§ 9 (1) Nr. 13 BBauG)

2. Für Hinweise

- 2.1  Nummer des Baugrundstückes
- 2.2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2.3  Vorgeschlagene Form des Baukörpers mit Angabe der Firstrichtung
- 2.4  Bestehende Wohngebäude
- 2.5  Bestehende Nebengebäude
- 2.6  Bestehende Grenzen
- 2.7 952 Flurstücknummer
- 2.8.  Höhengichtlinien
(entnommen der amtlichen Flurkarte
1 : 5000)

3. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)

3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG und § 1 - 15 BauNVO)

Nach § 4 (1) BauNVO wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG und § 17 BauNVO)

3.2.1 Das zulässige Höchstmaß bei 2 Vollgeschoßen (I + D)

GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4

GFZ (Geschoßflächenzahl) = 0,6

3.2.2 bei 1 Vollgeschoß (I)

max. GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4

max. GFZ (Geschoßflächenzahl) = 0,5

3.3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 22 und 23 BauNVO)

3.3.1 Nach § 22 BauNVO wird für alle Häuser offene Bauweise festgesetzt.

3.3.2 Eine Geländeauffüllung ist nur bei bergseitiger Erschließung zulässig, und dann auch nur, wenn dadurch nicht Stützmauern an den Grundstücksgrenzen erforderlich werden.

3.3.3 Die Nebengebäude (Garagen und erdgeschossige Anbauten) sind, mit Ausnahme der Parz. 1 und 26, an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen als Grenzanbau zu errichten.

Das Hauptgebäude soll von dieser Grenze 6 m Abstand haben. Der Abstand des Hauptgebäudes zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze muß, soweit diese Grundstücksgrenze nicht die Begrenzung einer öffentlichen Fläche (Weg, Straße) bildet, mind. 4 m betragen. Soweit sich aus der Ausnutzung der im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geringere Abstandsflächen als die in Art. 6 (3) Nr. 2 BayBO festgesetzten ergeben, ist dies ausdrücklich zulässig. Die Mindestabstandsfläche bei 1 Vollgeschoß darf jedoch in keinem Fall 3 m unterschreiten.

3.4. Die nach Art. 62 (2) BayBO nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen.

3.4.1 Bei den Häusern ist mind. pro Wohneinheit je 1 Garage oder Stellplatz auf dem Baugrundstück zu erstellen (Art. 62 (4) BayBO).

3.4.2 Nach § 4 (3) Nr. 6 BauNVO ist Kleintierhaltung zulässig.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG und Art. 107 BayBO).
- 4.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur die durch Regelbeispiele dargestellten Dachformen zulässig. Die festgesetzten Firstrichtungen (Pkt. 2.3.) sind bindend.
- 4.1.1 Dachneigung von Satteldächern bei Einzelhäusern
(I + D) $40^{\circ} \begin{matrix} + \\ - \end{matrix} 2^{\circ}$.
- 4.2. Hauptgebäude
Für die Dachdeckung werden nur Flachpfannen oder Biberschwänze (I + D) aus Ziegel oder Beton in naturroter (ziegelrot) Farbe zugelassen. Dachüberstände an der Traufe sind bis max. 0,50 m, am Ortgang bis 0,25 m zulässig.
Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m betragen.
Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude darf das Maß Länge (Traufe) zur Breite (Giebel) von 5:4 nicht unterschreiten.
Die Landschaft störende Farbanstriche an den Gebäuden sind nicht zulässig.
Die Fassadenbehandlung ist zulässig mit ortsüblichen Aussenputzen oder ortsüblichen Aussenputzen mit flächenmäßig untergeordneten Holzverschalungen.
- 4.3. Nebengebäude (Garagen und erdgeschossige Anbauten)
Zugelassen sind gemauerte oder in Fertigbauweise errichtete Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Satteldach, Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Firstrichtung wie Hauptgebäude mit Ausnahme der Parz. 8 - 10, 19 - 21 und 24 - 26; hier ist die Firstrichtung rechtwinkelig zu der des Hauptgebäudes. Beim Anbau an das Hauptgebäude ist das Dach in das Dach des Hauptgebäudes einzuschiften. Die Traufhöhe darf bei den Parzellen 8 - 10, 19 - 21 und 24 - 26 max. gleich der Traufhöhe der Hauptgebäude sein; bei allen anderen Parzellen darf sie 2,75 m nicht überschreiten. Kellergaragen sind nicht zugelassen. Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Nebengebäude anzugleichen (Grenzbaurecht nach § 22 Abs. 4 BauNVO). Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) unzulässig. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauraum) von mind. 5,00 m freizuhalten.
Dieser Garagenvorplatz darf zwischen Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und Nebengebäude nicht eingefriedet werden. Die in dem Bereich der Stauräume anfallenden seitlichen Einfriedungen sind wie Einfriedungen an der Strassenseite auszuführen.
Die Einrichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung (§ 14 (1) BauNVO) ist zulässig.

4.4. Einfriedung

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung gelten folgende Richtlinien:

Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen aus Holz, z.B. Holzlatten- oder Hanichelzaun. Die Zaunhöhe einschl. Sockel darf über Straßen- bzw. Gesteigoberkante höchstens 1,00 m betragen.

Oberflächenbehandlung durch Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe höchstens 15 cm über Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberkante. Pfeiler für Gartentüren und -tore sind in Mauerwerk oder Beton verputzt oder Sichtbeton zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist außerdem eine Einfriedung als Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe statthaft. Die Zaunhöhe einschl. Sockel darf auch hier 1,00 m nicht überschreiten.

Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig.

4.5. Vorgärten

Die Vorgärten sind gärtnerisch als Ziergärten anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

4.6. Terrassierungen

Es sind Trockenmauern bis zu max. je 0,60 m Höhe zulässig.

4.7. Gemeinschaftsantennenanlage

Die Gebäudeanschlüsse für Fernsehrundfunk und Tonrundfunk erfolgen über eine Gemeinschaftsantennenanlage, Einzel-Antennen über Dach sind daher nicht zugelassen.

4.8. Anpflanzungen in öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum bodenständiger Art und je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Strauch bodenständiger Art zu pflanzen.

Großbäume bodenständiger Art:

z.B. Esche, Spitzahorn, Stieleiche und Winterlinde.

Sträucher bodenständiger Art:

z.B. Hartriegel, Haselnuß, Heckenkirsche, Schneeball und Weißdorn.

Vorhandene Bäume im Bereich des Kinderspielplatzes sind zu erhalten. Eine eventuelle Auslichtung darf nur im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde geschehen.

- 4.9. Anpflanzungen innerhalb privater Grün-flächen
Die privaten Vorgärten sowie sonstige private Grün-flächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Je 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Groß-baum bodenständiger Art zu pflanzen. Der Standort ist beliebig, jedoch ist mindestens ein Baum an der öffent-lichen Verkehrsfläche zu pflanzen.

Vorgärten und Hausgärten sind unter Verwendung von Kleinbäumen, standortgerechten Ziergehölzen und Hecken zu bepflanzen.

Großbäume bodenständiger Art:
vgl. unter Pkt. 4.8.

Kleinbäume bodenständiger Art:
z.B. Hainbuche, Birke, Vogelbeere,
Feldahorn und Eberesche.

Obstbäume als Hoch- und Halbstämme.

Standortgerechte Ziergehölze und Hecken:
z.B. Hartriegel, Liguster, Fingerstrauch,
Blütenkirsche, Heckenrose und Weigelia.

Für die Bepflanzung sind die Abstände nach Art. 71 BayAGBGB zu beachten.

Die Anpflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugs-fertigkeit durchzuführen.

- 4.10. Schutzpflanzungen
Bebauungsgebietgrenze südöstl. u. südwestl. ist mit boden-ständigen Bäumen und Sträuchern dicht abzupflanzen.

Bäume bodenständiger Art:
vgl. unter Pkt. 4.8.

Sträucher bodenständiger Art:
vgl. unter Pkt. 4.8.

- 4.11. Werbeanlagen
Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemein-same Fläche von 1,0 m² zu beschränken. Bei Leuchtre-klamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m² und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten.

- 4.12. Elektrizitätsversorgung
Freileitungen sind nicht zulässig. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel.

- 4.13. Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können in Einzelfällen von der Bau-genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 31 BBauG und Art. 88 BayBO erteilt werden.

5. Begründung

zum Bebauungsplan Ringlbrunnen, Markt Leuchtenberg,
Lkr. Neustadt/WN, gem. § 2a (6) Bundesbaugesetz
(BBauG vom 18.08.1976, BGBl. I S. 2256)

5.1. Städtebauliche Situation

Markt Leuchtenberg liegt an der B 22 in nächster Nähe des Mittelzentrums Weiden.

Der Planbereich des Bebauungsplanes ist am südöstlichen Rand der Ortslage Leuchtenberges gelegen. Es handelt sich dabei um ein unbebautes, nach Süd-Westen abfallendes Gelände.

Die Lage des Gebietes ist sowohl in bezug auf die Versorgung mit Einzelhandel und privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen (1000 m zum Ortskern Leuchtenberg) als auch in bezug auf die verkehrliche Erschließung an überörtliche Netz (B 22) günstig für Wohnnutzung.

5.2. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan des Marktes Leuchtenberg ist rechtskräftig. Das vorgesehene Gebiet ist im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Gem. § 8, Abs. 4 BBauG steht demnach der Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

5.3. Erfordernis der Planaufstellung

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gab die große Nachfrage an Baugrundstücken für Eigenheime. In dem Markt Leuchtenberg ist zur Zeit, mit Ausnahme durch Schließung von Baulücken, keine weitere Bebauung möglich. Insbesondere soll der Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung (Bauwillige junge Familien) befriedigt werden. Weiters soll auch die Ausweisung von Baugrundstücken dazu helfen, starken Siedlungsdruck auf das Mittelzentrum Weiden abzufangen.

5.4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch eine öffentliche Ringstraße und eine Stichstraße, mit zwei Anschlüssen an das bestehende örtliche Verkehrsnetz.

Die Dimensionierung und Linienführung entspricht dem Ziel einer weitgehenden Verkehrsberuhigung in Wohngebieten.

5.5. Spielbereich/Schule

Die Versorgung der Kinder wird durch den im Plangebiet festgesetzten Kinderspielplatz sichergestellt. Er ist aus allen Teilen des Plangebietes mit einer Entfernung von weniger als 200 m zu erreichen.

Außerdem trägt dieser Spielplatz erheblich zur Verbesserung der Spielmöglichkeit für die bereits in diesem Gebiet vorhandenen Wohngebäude bei.

Der Spielplatz wird über öffentliche Wege an das übrige Fußwege- und Straßennetz angebunden.

Die Größe der Grundschule Leuchtenberg bietet für die Aufnahme der neu zu erwartenden Schüler ausreichend Platz und ist ausserdem von jedem Grundstück des Baugebietes in weniger als 1,2 km Entfernung gut zu erreichen.

5.6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen, da die Baugrundstücke sich im Besitz eines Eigentümers befinden.

5.7. Größe des Baugebietes

Im Planungsbereich des Bebauungsplanes sind 26 Wohnhäuser vorgesehen. Es sind vernünftige Grundstücksgrößen vorgesehen, zur Hälfte unter 900 qm.

Das Verhältnis Nettobauland zu Bruttobauland beträgt 1 : 1,188.

5.8. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird durch Anschluß an die zentrale Abwasserkanalisation des Marktes Leuchtenberg entsorgt. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist sichergestellt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist sichergestellt durch die vorhandene zentrale Wasserversorgung des Marktes Leuchtenberg.

Die Versorgung mit Strom ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG.

5.9. Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes soll in einem Bauabschnitt erfolgen und durch Vertrag auf die Bayerische Landessiedlung GmbH übertragen werden.