

Tekturplan zum Bebauungsplan Nr.1 der Gemarkung Neuhaus/Eger

M.1:1000

NORDEN



Die Zustimmung zur Änderung erteilen:
Gem. Neuhaus/Eger:

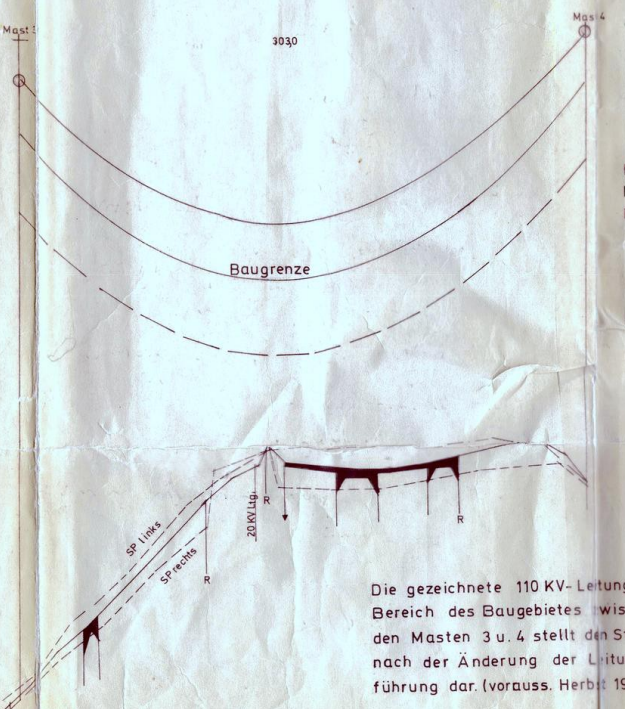
BELG Bayreuth:

Die Anlieger:

Die Beteiligten:

Nr.	Gebäude	Geschoßhöhe	Dachdeckung	Dachaufbauten
1	Talseite Vollgesch. im Untergesch. Bergseite Eingang in Höhe des Erdgeschosses Garage im Keller	2625 2875	Kunstschiefer dunkelgrau	KEINE
2	Talseite Vollgesch. im Untergesch. Bergseite Eingang in Höhe des Erdgeschosses	2625 2875	Kunstschiefer dunkelgrau	KEINE
3	Erdgeschoss + Obergeschoss als Vollgesch.	2615 2875	Kunstschiefer dunkelgrau	KEINE

Regelquerschnitt:



Die gezeichnete 110 KV-Litung im Bereich des Baugebietes zwischen den Masten 3 u. 4 stellt den Stand nach der Änderung der Leitungsführung dar. (Voraus. Herbst 1975)

A. Verbindliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.1 der Gemarkung Neuhaus/Eger

- Rechtsgrundlagen:**
§ 2 Abs. 1 und § 9 Bundesbaugesetz - BBAUG - vom 23. 6. 1960 (BGBL. I S. 341), 107 und Art. 7 Abs. 1 Bayerische Bauordnung - BayBO - in der Fassung vom 21. 6. 1969 (GVBl. S. 263), § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. 6. 1961 (GVBl. S. 181).
- 1. Geltungsbereich:**
Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 5, § 30 BBAUG)
- 2. Verkehrsflächen:**
Verkehrsfläche, bestehend (§ 9 Abs. 1 i. Nr. 3) BBAUG
Verkehrsfläche, geplant (§ 9 Abs. 1. Nr. 3) BBAUG
Verkehrsflächenbegrenzungslinie
Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BBAUG, § 12 BauNVO)
Garagen Nebengebäude
Öffentliche Parkplätze
- 3. Grünflächen:**
Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBAUG
Vorhandene Bepflanzung außerhalb der überbaubaren Flächen ist zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BBAUG
Neuzuzulassende Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBAUG
In jedem Privatgrundstück sind mindestens 3 heimische Bäume zu pflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBAUG
- 4. Bauland:**
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBAUG
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Reines Wohngebiet § 3 BBAUG
4.2 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1b BBAUG, § 22 BauNVO
Offene Bauweise
Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 1b BBAUG, § 23 BauNVO
Baugrenze
Beide Begrenzungslinien dürfen auch nicht durch Nebengebäude und nicht-genehmigungspflichtige Bauwerke überschritten werden.
4.4 Stellung der baulichen Anlagen
Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
Sind im Bebauungsplan geringere Abstandsflächen als nach Art. 6, Abs. 3 und 4 BayBO festgesetzt, so wurde nach Art. 7 (1) BayBO davon abgewichen. Diese Abweichung gilt jedoch nur, wenn die beibehaltenen, bestehenden oder vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen eingehalten werden.
Im Bebauungsplan ausgewiesene Grenzbebauung ist zwingend.
- 4.5 Zahl der Vollgeschosse**
Höchstens, Anzahl in römischen Ziffern, Dachausbau zulässig.
A B
0,4
0,7
- 4.6 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1d BBAUG**
Oberkante Kellerdecke höchstens 100 cm hoch
- 5. Baugestaltung Art. 107 BayBO, VO vom 22. 6. 1961**
5.1 Dachausbildung
SD Satteldach
5.2 Mindestgebüddelung: 10,00 m
5.3 Material und Farbgebung:
Dachdeckung einheitlich dunkelgrau bis schwarz, harte Bedachung.
5.4 Garagen und Nebengebäude:
Nur Erdgeschossig und in Massivbauweise errichten.
Dachneigung bei Pultdächern: 7 - 12 °, oder Dachneigung wie Hauptgebäude, First der Pultdächer an den Straßen.
An den Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen und Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten.
Bei der Grundfläche der Garagengebäude dürfen 50 m² nicht überschritten werden.
Bei Gebäudeart A Garage im Keller.
- 5.5 Für die Baugestaltung ist die nebenstehende Zusammenstellung maßgebend.**

5.4 Garagen und Nebengebäude:
Nur Erdgeschossig errichten.
Dachneigung bei Pultdächern 7 - 12 °, oder Dachneigung wie Hauptgebäude, First der Pultdächer an den Straßen.
An den Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen und Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten.
Bei der Grundfläche der Garagengebäude dürfen 50 m² nicht überschritten werden.
Bei Gebäudeart A Garage im Keller.

Der rechtsgültige qualifizierte Bebauungsplan Nr. 1 der Gemarkung Neuhaus a. d. Eger der Stadt Hohenberg a. d. Eger wird wie folgt geändert:
Die textliche Festsetzung 5.4 erhält folgende Fassung:
5.4 Garagen und Nebengebäude
Nur Erdgeschossig errichten.
Dachneigung bei Pultdächern 7 - 12 °, oder Dachneigung wie Hauptgebäude, First der Pultdächer an den Straßen.
An den Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen und Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten.
Bei Gebäudeart A Garage im Keller.

- 6. Außenanlagen:**
6.1 Geländeveränderungen § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBAUG
Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nur bis zu einem Höhenunterschied von 100 cm verändert werden. Jedes Gebäude erhält eine 3-Kammerausfallgrube nach DIN 4261.
6.2 Für die Straßenbegrenzung notwendige Stützmauern sind in Beton oder Naturstein bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
6.3 Einfriedungen Art. 107 Abs. 1 Nr. 4 BayBO
Gesamthöhe 1,0 m, Sockel nur entlang der Straße, höchstens 30 cm. Entlang der Kreisstraße sind die Grundstücke lückenlos ohne Tür oder Tor einzufrieden. An der Straßeneinnahme sind Sichtdreiecke L = 42 m S = 15 m von Zäunen, Anpflanzungen, Stapeln etc. die 1,0 m die Fahrbahnoberkante übersteigen, ständig freizuhalten bzw. freizumachen.
Material: Gelackte Hainichel an der Straßenfront, Grundstücksabtrennungen Maschendraht mit lebendem Zaun, max. 1,0 m Höhe oder Hainichel.
- 7. Sonstiges:**
Keine Grundstücksausfahrten und Zugänge zur Kreisstraße zulässig. Der Abstand der Einfriedung zum Fahrbahnrand der Kreisstraße muß mindestens 4,0 m betragen.

B. Hinweise

- 1. Versorgungsanlagen:**
20 KV
Hochspannungsfreileitungen mit Abstandstreifen und Maststandorten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BBAUG nach Umbau der 40 KV Leitung siehe Versorgungsplan
20 KV
Lichtleitung 220 Volt, Freileitung. Die nachfolgenden Abstände zwischen Bauwerksteil u. Leiter müssen eingehalten werden: Mindestabstände, lotrechter u. seitlicher Abstand 3,0 m.
Antennenabstand mind. 1,5 m.
Abstände zwischen Leiter und Bäumen unter u. seitlich von Freileitungen 2,5 m.
Hauptabwasserleitung, geplant
Wasserversorgungsleitung, geplant
- 2. Grundstücksgrenzen:**
alt, bestehen bleibend
alt, aufzulassen
neu zu bilden
Trafostation, geplant
- 3. Kartenzeichen:**
118 Plurnummern
383838
bestehende Wohngebäude
bestehende Gewerbe- oder Nebengebäude
abzubrechende Gebäude

Die Kartenunterlage entspricht dem Stand der Vermessung vom Jahre 1920.
Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 19. 1. 1965.
ROBERT DÖHLER
BAUINGENIEUR
ARCHITEXT BDB
VEREINIGTE PERLENKONSTRUKTIVE
FÜR CIV. VERMESSUNGSAMT
8672 SELB
SENFELDERSTR. 30 TEL. 1111
BÜRO: ADOLF GLEIBER

Die Gemeinde Neuhaus/Eger hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG als Satzung beschlossen.
Neuhaus/Eger, den 19.3.75
Bürgermeister

Das Landratsamt Neuhaus hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom ... gemäß § 11 BBAUG, § 2 der Verordnung vom 23. 10. 1968 (GVBl. S. 327) in der Fassung der Verordnung vom 25. 11. 1969 (GVBl. S. 370) genehmigt.
Neuhaus/Eger, den 11.4.1975
Bürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom ... gemäß § 12 Satz 1 BBAUG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und Auslegung sind an ... öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBAUG rechtsverbindlich.

Neuhaus/Eger, den ...
Bürgermeister

Gedruckt: am 19.11.1974
ROBERT DÖHLER
BAUINGENIEUR
ARCHITEXT BDB
VEREINIGTE PERLENKONSTRUKTIVE
FÜR CIV. VERMESSUNGSAMT
8672 SELB
SENFELDERSTR. 30 TEL. 1111
BÜRO: ADOLF GLEIBER

ab 07.11.04