PLANZEICHENERKLÄRUNG ZU TEIL A

Art der baulichen Nutzung

WA Wohngebiet Allgemein
SO Sondergebiet „Ladenpassage"

MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 Grundflächenzahl

1,0 Geschoßflächenzahl

max FH=6,20 max. Traufhöhe = 6,20 m ab Bezugsebene Rad- und Fußweg bzw. Wohnweg

max FH=10,60 max. Firsthöhe = 10,60 ab Bezugsebene Rad- und Fußweg bzw. Wohnweg

BAUWEISE

O offene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

vorbindliche Firstrichtung

PD Pultdach: gegeneinander versetzte Pultdächer

SD Satteldach

E Nur Einzelhäuser zulässig

D Nur Doppelhäuser zulässig

E,D Nur Doppelhäuser und/oder Einzelhäuser zulässig

NEBENANLAGEN

GA Fläche für Garagen und Abstellräume

ST Fläche für Stellplätze und Carports

VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen, als Mischfläche, verkehrsberuhigter Bereich (Ausbauvorschlag; z.B. Straßenbreite b = 4,75 m)

Straßenbegrenzungslinie

PFLANZEMPFEHLUNG

grosse, mittelgroße, kleine Bäume, vorgeschriebener Standort, gemäß Artenliste

Gehölze (Sträucher, vorgeschriebener Standort, gemäß Artenliste

GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünflächen

Bäume vorhanden

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude, Carport
pro Pkw ist ein Stellplatz zu schaffen;
Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Überbauungen Flächen und der Flächen für Garagen und Nebengebäude zulässig;
die Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit versickerungfähiger Oberfläche zu erstellen

CARP Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen im Bereich der Hausgründe der Häuserzeile entlang der Reuther Strasse (Fahrradar u.ä.)

öffentliche Straßenbegrenzungsfläche zum Parken (mit versickerungfähiger Oberfläche zu erstellen)

Zufahrten

Sichtdreieck - von sichtbehindernden Gegenständen aller Art und Anpflanzungen über 0,8m ob Oberkante der anliegenden Fahrbahnen freihalten

Hinweise

Erläuterung der sonstigen Planzeichen

bestehende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

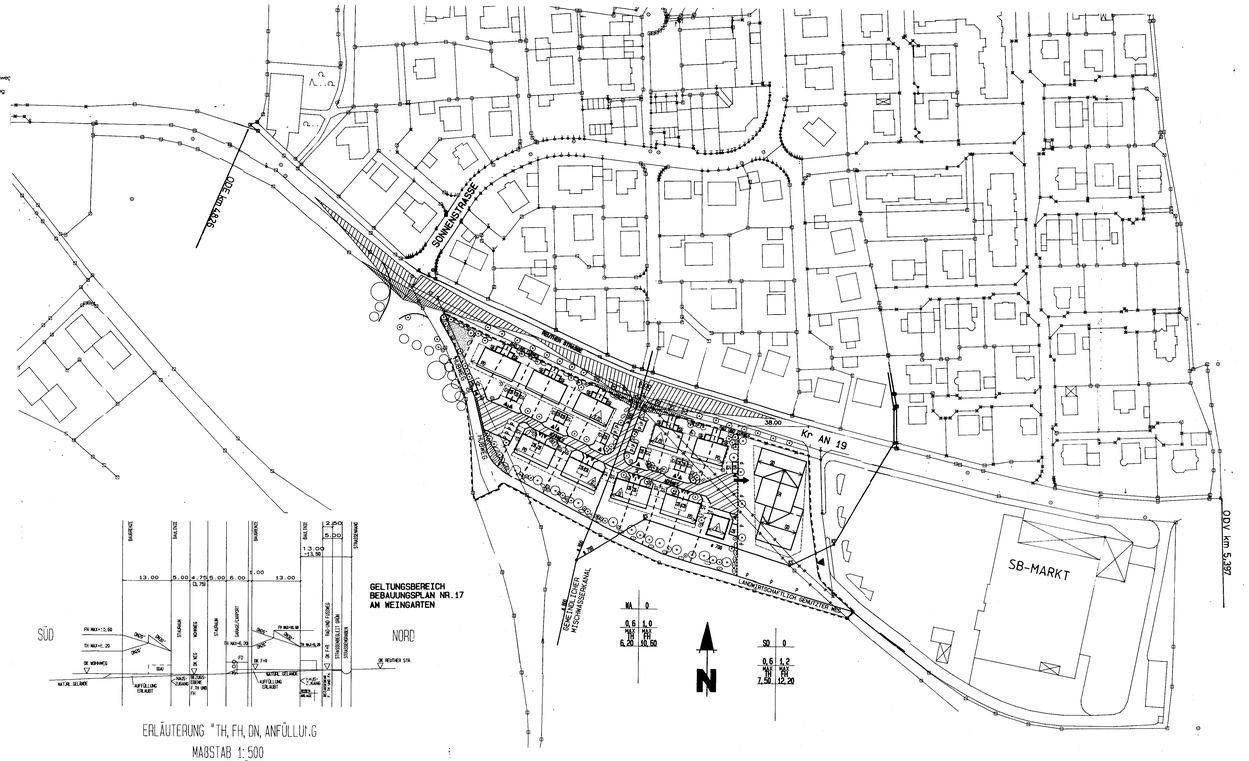
aufzulassender Weg

vorgeschlagene Gebäude

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand 28.11.2000 (von Planteil)

zum Bebauungsplan Nr. 20 "Weinstraße" der Gemeinde Neuendettelsau

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen auf dem Planblatt
- im Westen als allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO
- im Osten als Sondergebiet „Ladenpassage" entsprechend § 11 BauNVO

festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die auf dem Planblatt durch die Nutzungsschablone festgesetzten Werte, soweit sich nicht durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

1.2.2 Im Planbereich, der als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, sind nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig. Pro Gebäude (Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte) sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

1.3 Bauweise

Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise entsprechend Planeintrag.

1.4 Öffentliche Verkehrsflächen

1.4.1 Die Fahrstrassen sind in Mischbauweise zu erstellen (Asphaltoberfläche/Pflaster). Die Plätze an den Kreuzungen und der Wendeplatz sind zu pflastern (Betonpflaster).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Baukörper

Die Baukörper sollen grundsätzlich als rechteckige Baukörper errichtet werden.
Leichte Anbauten (Wintergärten o.ä.) in Holz, Glas und Stahl bis zu einer maximalen Größe von 25 m² sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Vorplätze und vorspringende Eingangsplatten bis 1,50 m Tiefe und 2,50 m Breite dürfen die Baulinie überschreiten.

2.2 Dächer

2.2.1 Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine, Farbe natürliches Ziegelrot bis Rotbraun zu verwenden. Ferner sind Gründächer zulässig.
Für die Dachdeckung von Dachaufbauten ist auch aluminium- oder zinkfarbenes Blech zulässig.

2.2.3 Dachaufbauten sind nur als gegengenegte oder gerade Gauben zulässig. Sattel-, Schlepp- und Walmdachgauben sind unzulässig. Die Oberkanten von Gauben müssen mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.
Dachersatzbilder sind nicht zulässig.

2.2.4 Traufseite und Firstrichtung sind nach Planeintrag festgesetzt.

2.2.5 Die Dachneigung der Hauptgebäude mit Pultdächern darf zwischen 20° und 30° betragen. Abweichungen von der Dachneigung sind bei leichten Anbauten zulässig, wobei die maximale Firsthöhe nicht überschritten werden darf.

2.2.6 Die Dachneigung der Hauptgebäude mit Satteldächern darf zwischen 25° und 30° betragen. Abweichungen von der Dachneigung sind bei leichten Anbauten zulässig, wobei die maximale Firsthöhe nicht überschritten werden darf.

2.2.7 Dachvorsprünge an Pultdächern dürfen am First und an den Ortgängen max. 0,3 m, an der Traufseite max. 0.6 m betragen.

2.3 Fassaden

2.3.1 Zur Farbgebung sind warme Erdtöne sowie gebrochenes Weiß oder Grau, jedoch keine reinweißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden.

2.3.2 Fassadenverkleidungen aus Kunststoffprodukten und Metallfassaden sind unzulässig.

2.3.3 Balkonbrüstungen sind zulässig als:
- vertikale, nicht jedoch geschnitzte Holzkonstruktion
- gemauerte verputzte Brüstungen
- aus Stahl

2.4 Höhenlage der Gebäude

Aufschüttungen sind zulässig. Abgrabungen sind nicht zugelassen.

Bezugsebene für die neue Geländeoberfläche der
- nördlichen Häuserzeile ist der Rad- und Fußweg entlang der Reuther Strasse
- südlichen Häuserzeile ist der Wohnweg.

Die jeweilige Bezugsebene ist maßgebend für die Bestimmung der Traufe und Firsthöhe. Für die Ermittlung der Wandhöhe gilt Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO.

Die Höhenlage der Gebäude ist im Bauplan darzustellen.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen der Hauptgebäude sind zwingend einzuhalten.

2.6 Garagen und Stellplätze

2.6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind entsprechend Planeintrag auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Offene Carports in Massivholzbauweise sind ersatzweise zulässig.

2.6.2 Für freistehende Garagen und Carports sind Flachdächer vorgeschrieben.

2.6.3 Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mind. 5 m frei zu halten. Dieser Bereich darf zur Erschließungsstraße hin nicht eingezäunt werden. Die Befestigung ist mit Rasengittersteinen oder in Pflaster mit Rasenfuge auszuführen (keine geschlossene Versiegelung).
Carports sind als Flachdachkonstruktion im Stauraum von Garagen zulässig, wenn dadurch der Stauraum nicht eingeengt wird.

2.6.4 Werden neue Garagen an bestehende angebaut, richtet such deren Höhe nach der bestehenden Garage.

2.6.5 Im Plangebiet ist ein Ausstattungsgrad mit Garagen, Carports und privaten Stellplätzen von 2 Stellplätzen/WE zu sichern.

2.6.6 Öffentliche Stellplätze sind entsprechend Planeintrag anzulegen.
Für das gesamte Plangebiet ist eine Ausstattung mit öffentlichen Stellplätzen von 0,2 Stellplätzen/WE zu gewährleisten.

2.7 Bauliche Nebenanlagen, Abstellräume, Gartenhäuschen

2.7.1 Untergeordnete bauliche Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs 1 BauNVO sind zulässig.

2.7.2 Pro Grundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig. Die Grundfläche der Nebengebäude darf max. 3.00 m x 5.00 m betragen. Die Traufhöhe wird einheitlich mit 2.50 m festgesetzt. Dachvorsprünge sind bis höchstens 20 cm zulässig.

2.7.3 Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Bauart, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.

2.8 Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche und Einfriedungen

2.8.1 Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf nur
- ohne Einzäunung
- mit Hecken (max. Höhe = 1,00 m)
- mit vertikalen Holzlattenzäunen ohne Sockelmauerwerk erfolgen

(Kehrkanten bis max. 2 cm Höhe sind zulässig)

Die Zaunhöhe darf straßenseitig 1,10 m nicht überschreiten. Im Bereich der im Plan eingetragenen Sichtdreiecke ist die Zaunhöhe auf 0,8 m begrenzt.

2.8.2 Abgrenzungen privater Grundstücke untereinander sind nach Ziffer 2.8.1, aber auch durch Maschendrahtzaun bis zu 1,10 m Höhe zulässig.

2.8.3 Die Zugänge zur nördlichen Häuserzeile vom Rad- und Fußweg aus dürfen nicht eingezäunt werden.

3. SONSTIGES

3.1 Werbeanlagen und Lagerplätze im allgemeinen Wohngebiet

3.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen nur am oder in Verbindung mit Gebäuden angebracht werden und eine Gesamtfläche von 2.0 m² nicht überschreiten.
Maximale Oberkante für die Anbringungshöhe ist die Traufhöhe des Gebäudes.

3.1.2 Warenautomaten an Einfriedungen und in Vorgärten sind untersagt.

3.1.3 Lagerungen von Verpackungen, Blechdosen oder andere Getränkeabfällen sind sichtbar auf dem Grundstück nicht gestattet.

3.2 Hinweis zu Baumaterialien

Der Gemeinderat hat für gemeindliche Bauvorhaben und Beschaffungen einen Verzicht auf Produkte aus PVC (Polyvinylchlorid) beschlossen. Bauherren wird empfohlen, bei der Auswahl ihrer Baustoffe ebenfalls möglichst auf PVC-freie Materialien zurückzugreifen.

4. FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

4.1 Grünflächen und Pflanzgebote

Grünflächen und Pflanzgebote werden gemäß der Planzeichnung festgesetzt.

4.2 Pflanzgebote

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größe, Gestaltung und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu erhalten.
Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

4.2.1 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen (Eingrünung Parkplätze)

Baumarten (Auswahl):

Prunus avium	- Vogel-kirsche	H, 3 x v, 14/16 StU	
Sorbus aucuparius	- Eberesche	H, 3 x v, 14/16 StU	
Tilia cordata	- Winterlinde	H, 3 x v, 14/16 StU	
Carpinus betulus	- Hainbuche	H, 3 x v, 14/16 StU	

Unterpflanzung: Landsch affarsaen, Stauden

4.2.2 Pflanzgebote auf privaten Grünflächen

Je Privatgrundstück ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen.
Die Pflanzung erfolgt auf den privaten Grundstücken. Auf den Flächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des Grundstückseigentümers. Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung zu erfolgen.
Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und standortuntypische buntlaubige Gehölze unzulässig. In Abspracke mit dem Kreisfachberater sollen folgende standortheimische Baumarten verwendet werden:

Baumarten:

Acer campestre	- Feldahorn	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn	Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata	- Winterlinde
Sorbus aria	- Mehlbeere	Fragus sylvatica	- Rotbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Quercus petraea	- Traubeneiche
Fraxinus excelsior	- Esche	Obstbäume in Sorten (Hochstämme)	

Obstgehölze:

Äpfel:	Berlepsmer Renette, Brettacher, Wettringer Taubenapfel, Danziger Kantapfel, Hausapfel, Jakob Lebel, Schöner von Boskoop, Zabergäu Renette
Birnen:	Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue
Kirschen:	Burlat, Kassins Frühe, Große schwarze Knorpelkirsche
Zwetschgen:	Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge,
Pflaumen:	Ouillins Reneclode, Graf Althans

Ferner sind Wildsorten von Obstgehölzen zulässig.

Sträucher:

Corylus avellana	- Hasel	Cotinus coggygria	- Perückenstrauch
Cornus mas	- Kornelkirsche	Weigela florida	- Weigele
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Magnolia stellata	- Magnolie
Acer campestre	- Feldahorn	Amelanchier canad.	- Felsenbirne
Ligustrum vulgare	- Liguster	Hippophae rhamn.	- Sanddorn
Rosa spec.	- Wildrosen i.S.	Philadelphus coron.	- Pfeifenstrauch
Sambucus nigra	- Holunder	Kerria japonica	- Ranunkelstrauch
Syringa vulgaris	- Flieder	Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie
Deutzia magnifica	- Deutzie	Lonicera nyloosum	- Gemeine Heckenkirsche
Forsythia intermedia	- Forsythie	Prunus padus	- Traubenkirsche
Crataegus spec.	- Weißdorn	Prunus avium	- Vogelkirsche
Rubus fruticosus	- Wilde Brombeere	Humulus lupulus	- Hopfen

4.4 Hinweise zu Pflanzungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume mindestens 2,5 m Entfernung zu Telekommunikationsanlagen und Kanalleitungen einhalten.
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

Im Bereich der im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind Pflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

5. ENTWÄSSERUNG

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert.

Zur Oberflächenwasserrückhaltung auf Privatgrundstücken sind vorgeschrieben:

- Zisternen

Niederschläge von Dachflächen sind in Zisternen zu sammeln.
Diese sind so zu konstruieren, dass der untere Teil ohne Abfluss für Regenwassernutzung und Gartengießen zur Verfügung steht und der obere Teil mit einer Abflussdrosselung und mit einem Überlauf an den Kanal angeboundn ist.

Die Maße der Zisternen betragen:

- abflussloser unterer Teil	mind. 3 m³
- oberer Rückhaltetel mit Drosselabfluss und Überlauf zusätzlich	mind. 3 m³
- Drosseleinrichtung	max. 0,8 l/s

Empfohlen wird, den Rückhaltetel auf 5 m³ auszulegen.

- wasserdurchlässige Beläge und durchlässige Tragschichten, die für Hauszuwegungen, Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten zu verwenden sind.
- Dachbegrünung (auf freiwilliger Basis)

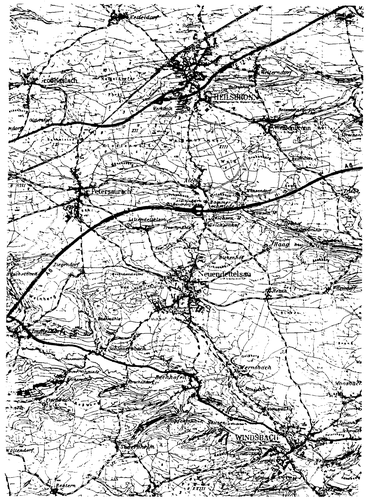
6. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 1 0 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Neuendettelsau, 22. 12. 00

Gemeinde Neuendettelsau
(Landshuter)
1. Bürgermeister

Lageplan M 1:50000



Gemeinde Neuendettelsau

BEBAUUNGSPLAN NR.20 WEINSTRASSE

Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat Neuendettelsau hat in seiner Sitzung vom 22.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 11 am 31.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 31.05.2000 mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.05.2000 in der Zeit vom 02.06.2000 bis einschließlich 16.06.2000 stattgefunden.

c) Der abgeänderte Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 09.10.2000 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2000 bis einschl. 27.11.2000 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Gemeinde Neuendettelsau Nr. 21 vom 18.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.2000 wurden aufgrund Gemeinderatsbeschluß vom 09.10.2000 gem. § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB gleichzeitig, und zwar im Zeitraum vom 26.10.2000 bis einschl. 27.11.2000 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung nochmals abgeändert. Die Grundzüge der Planung waren dadurch aber nicht berührt, so dass aufgrund Gemeinderatsbeschlusses vom 28.11.2000 gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 BauGB entsprechend angewendet werden konnte.

Das im Zeitraum vom 04.12.2000 bis 15.12.2000 durchgeführte vereinfachte Verfahren ergab keinerlei Anregungen oder Einwendungen.

f) Die Gemeinde Neuendettelsau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.11. 2000 als Satzung beschlossen.

Neuendettelsau, 19. Dezember 2000

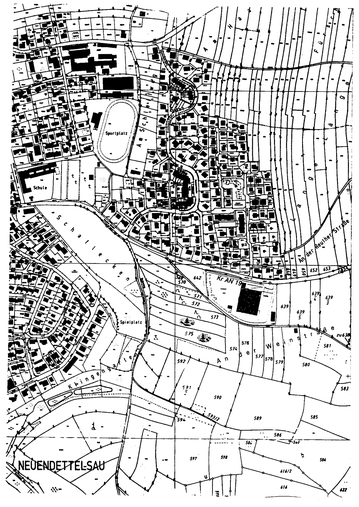
Gemeinde Neuendettelsau
(Landshuter)
1. Bürgermeister

g) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22.12.2000 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr. 26 vom 22.12.2000). Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Neuendettelsau, 22. Dezember 2000

Gemeinde Neuendettelsau
(Landshuter)
1. Bürgermeister

Lageplan M 1:5000



BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

NR. 20

WEINSTRASSE
NEUENDETTELSAU

TEIL A:
PLANTEIL M=1:1000

ENTWURF VOM 28.11.2000

Rechtskräftiges Exemplar

ENTWURFSVERFASSER
HÖGNER
BERATEN + PLANEN
DIPL. ING.
WOLFGANG HÖGNER
BAUSTRASSE 5
91564 NEUENDETTELSAU
TEL: 09874/6886-0