

**BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN  
"ALTER SPORTPLATZ"  
GEMEINDE NEUSCHÖNAU  
LANDKREIS FREYUNG - GRAFENAU**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.08.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 09.09.1988 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.1988 hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.1988 bis 21.12.1988 öffentlich ausgelegt.

Neuschönau, den 25.10.1989



Gemeinde Neuschönau

*A. Kandler*  
K a n d l b i n d e r  
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der öffentlichen Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.1988 hat am 21.12.1988 stattgefunden.

Neuschönau, den 25.10.1989



Gemeinde Neuschönau

*A. Kandler*  
K a n d l b i n d e r  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Neuschönau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.09.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 21.09.1989 als Satzung beschlossen.

Neuschönau, den 25.10.1989



Gemeinde Neuschönau

*A. Kandler*  
K a n d l b i n d e r  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom **28. 12. 1989** mitgeteilt, daß der Bebauungsplan in formeller und materieller Hinsicht geprüft wurde und keine Rechtsvorschriften verletzt wurden.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am **7. 03. 1990** bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Neuschönau, den **06. 03. 1990**

Gemeinde Neuschönau

*A. Kandler*  
K a n d l b i n d e r  
1. Bürgermeister

geändert: 21.09.1989

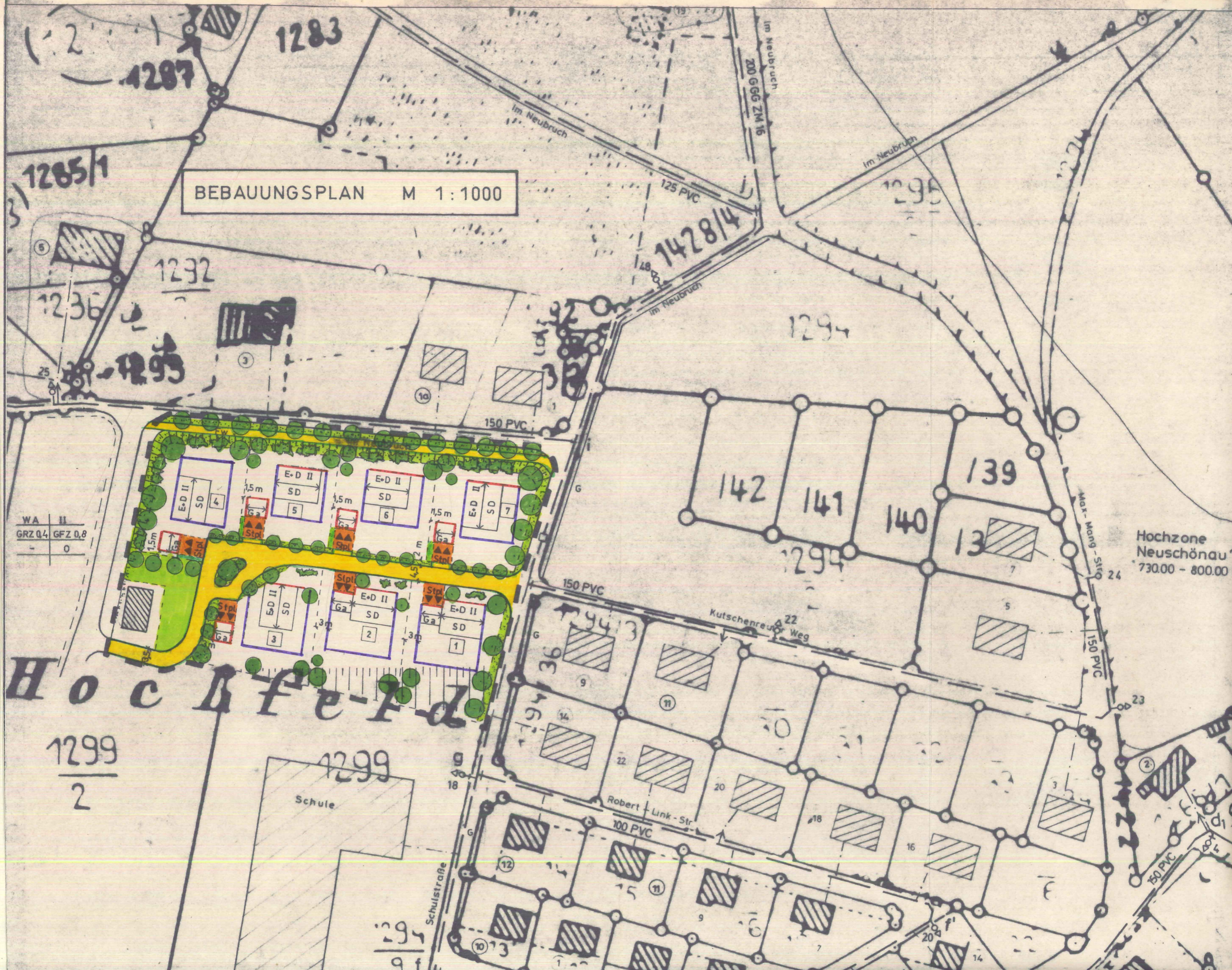
BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
-	0

Hochfeld

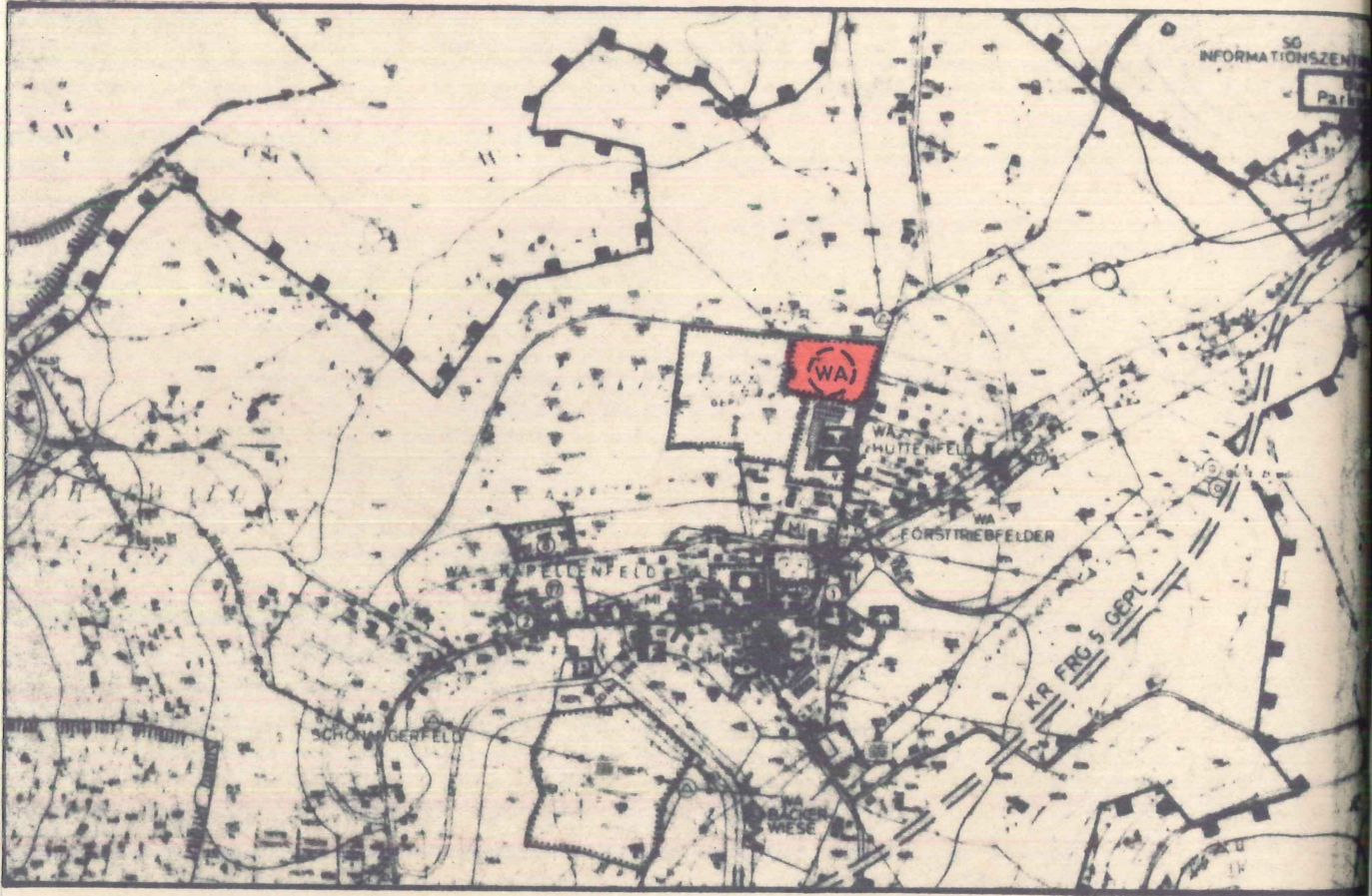
1299  
2

1299  
Schule



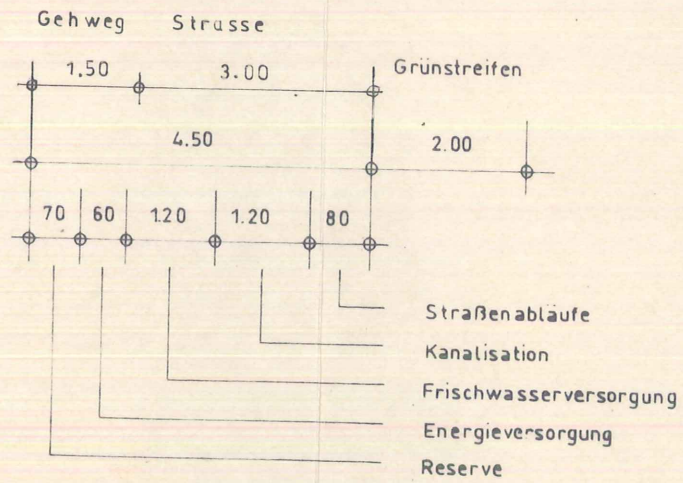
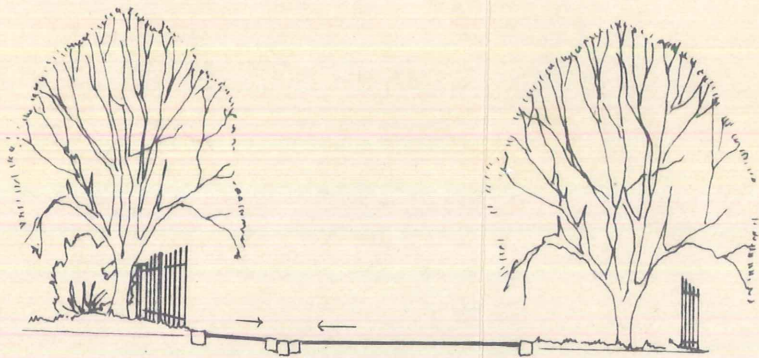
Hochzone Neuschönau  
730.00 - 800.00

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

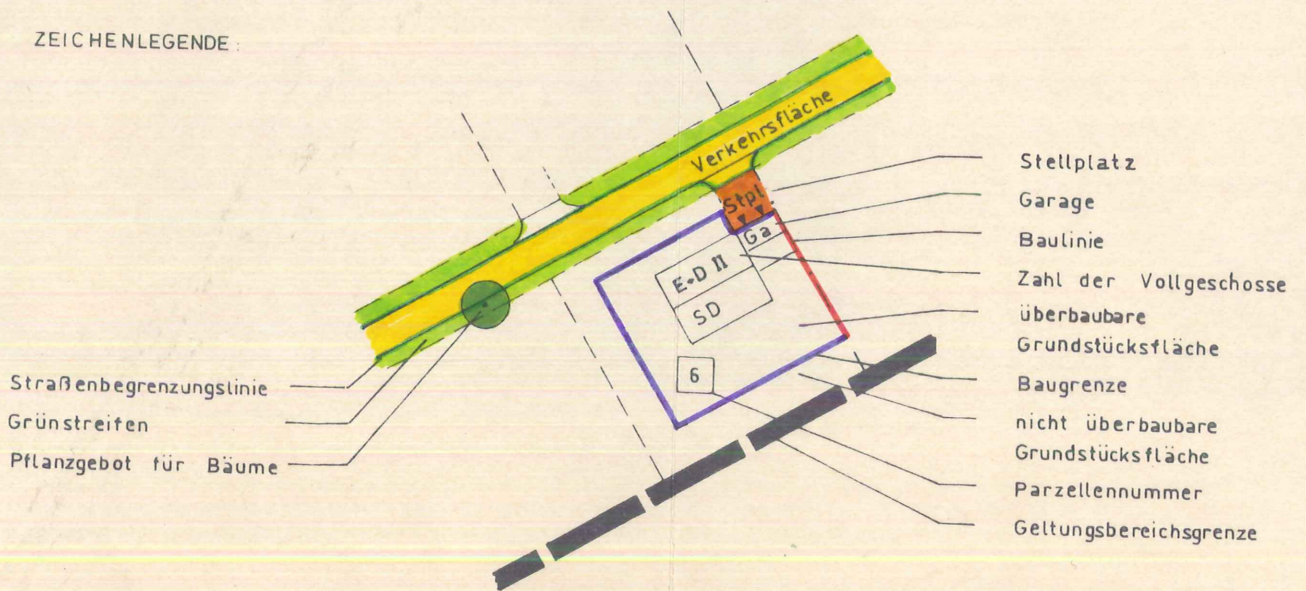


geplantes allgemeines Wohngebiet

SCHEMASCHNITT M 1:100



ZEICHENLEGENDE:



**A**      **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1**      **Bauweise**

1.1                  offen

**2**      **Mindestgröße der Baugrundstücke**

2.1                  600 qm

**3**      **Firstrichtung**

3.1                  Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter Ziff.B2.1

**4**      **Gebäude**

4.1                  Zu den planlichen Festsetzungen Ziff.B2.1

Dachform:            Satteldach,  $30^\circ \pm 3^\circ$

Dachdeckung:        kleinteilige Deckung naturrot (Pfannen, Biberschwänze)

Dachgaupen:         zulässig, max. 1/3  
Dachlänge,  
Vorderansicht max. 1,5 qm.

Kniestock:           bei E + D Bauweise max 0,75 m

Putzsockel::        max. 0,30 m über natürlicher Geländeoberfläche

Ortgang:             von 0,4 - 1,6m

Traufe:               von 0,4 - 1,6m

Traufhöhe:           bei E + D-Bauweise max. 4.0 m über natürlicher Geländeoberfläche

5 Garagen und Nebengebäude, nördliche Böschung  
"Im Neubruch"

Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen.

5.1 Traufhöhe an der Einfahrtseite nicht über 2,75 m

5.2

Festsetzungen von Abstandsflächen, die von Art. 6 BayBO abweichen, für die Garagen auf den Parzellen Nr. 4-7 gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO:

Auf den Parzellen Nr. 4-7 können die Garagen in einem Abstand von jeweils 1,50 mtr zu den Nachbargrenzen errichtet werden. 1,50 mtr der erforderlichen Mindestabstandsfläche von 3 mtr entfällt dabei auf das jeweilige Nachbargrundstück. Auf den Nachbargrundstücken ist in den gegenständlichen Bereichen die Zulassung eines Gebäudes in diesen gesetzlichen Abstandsflächen bzw. mit Überlagerungen dieser Abstandsflächen auch im Wege einer Ausnahme oder Befreiung nicht gestattet.

5.3 Die nördl. Böschung "Im Neubruch" wird um ca. 3 m nach Süden verschoben. Der dadurch geschaffene Raum wird für den Fußweg (b= 1,5 m) und einen Grünstreifen (b= 2m) genutzt.

**B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1 Art der baulichen Nutzung

1.1

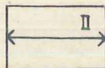


Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO  
Anlagen nach Abs. 3, Ziff. 2,4,5 u. 6 sind  
ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:


2.1 Wohnen zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze,  
im WA: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8;



2.2 E + D Erdgeschoß + Dachgeschoßausbau


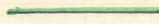
3 Bauweise

3.1 O offene Bauweise




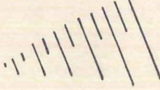
3.2  Baugrenze

3.3  Baulinie

#### 4 Verkehrsflächen

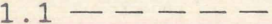

- 4.1  Straßenverkehrsflächen
- 4.2 G Gehweg
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie  
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 4.4 Fw Fußweg

#### 5 Sonstige Festsetzungen





- 5.1  Flächen für private Stellplätze,  
die zur Straße nicht eingezäunt werden  
dürfen.
- 5.2  Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrich-  
tung
- 5.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes
- 5.4  Neuzuschaffende Böschung

### C PLANLICHE HINWEISE

#### 1 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 1.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen  
einer geordneten baulichen Entwicklung (neu  
zu vermessen).
- 1.2  Parzellennummern

#### 2 Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

- 2.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 2.2  Wohngebäude
- 2.3  Wirtschafts- und gewerbliche  
Gebäude (Nebengebäude)
- 2.4  abgemarkter Weg
- 2.5 1200 Flurstücksnummer

## D WEITERE FESTSETZUNGEN

### 1 Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften, Betriebsgebäuden oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtung an einer Gebäudefront ist auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 qm zu beschränken.

Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 qm und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen.

Für Werbeeinrichtungen an den Gebäudefronten sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

### 2 Abstandsflächen

Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung, soweit durch Baugrenzen im vorliegenden Bebauungsplan keine größeren Abstände gefordert sind.

### 3 Vorgärten

Die Einfriedung ist auf die im Plan eingetragene Linie zurückzunehmen (öffentlicher Grund, vom Anlieger zu pflegen).

### 4 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsmäßige und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet haben folgende zeitweilige Einschränkungen in Kauf zu nehmen.

4.1 Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

4.2 Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.


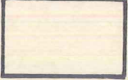


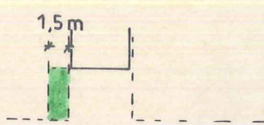
4.3 Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.





## 5 Grünordnungsplan

### A) Festsetzungen durch Planzeichen

- 5.1  Öffentliche Grünflächen
- 5.2  Private Grünflächen
- 5.3  Neuzupflanzende Bäume
- 5.4  zu pflanzende Sträucher (bodenständig, zweireihig)
- 5.5  Private Grünstreifen bei den Garagenstellplätzen. Diese dürfen nicht eingezäunt werden. (zur Straße hin)

### B) Festsetzungen durch Text

#### 1. Artenliste / öffentliches Grün

Für die Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich folgende Arten zu verwenden (Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation des Eichen-Tannenwaldes, Hügellandform, sowie ergänzende heimische und standortgerechte Arten):

#### a) Bäume

Buche	-	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	-	<i>Quercus petraea</i>
Eberesche	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zitterpappel	-	<i>Populus tremula</i>
Holzapfel	-	<i>Malus sylvestris</i>

#### b) Sträucher

Faulbaum	-	<i>Rhamnus frangula</i>
Salweide	-	<i>Salix caprea</i>
Hasel	-	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben Holunder	-	<i>Sambucus racemosa</i> ; in Teilen giftig
Weißdorn	-	<i>Crataegus monogyna</i>
Hundrose	-	<i>Rosa canina</i>

### Mindestqualität und -größe:

Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60 - 100 cm hoch

Einzelbäume: Hochstamm oder Stammbusch, 3 mal verpflanzt,  
14 - 16 cm Stammumfang

Der Anteil der Bäume bei flächigen Pflanzungen muß mindestens 5 % der Gesamtpflanzenzahl betragen.

### 2. Artenlisten / privates Grün

In den Privatgärten ist pro 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum als Hochstamm, ein Baum der Artenliste 1a) oder ein Baum der folgenden Artenliste zu pflanzen.

Vogelkirsche	-	Prunus avium
Gefüllte Vogelkirsche	-	Prunus avium 'Plena')
Rotdorn	-	Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'
Speierling	-	Sorbus domestica
Mährische Eberesche	-	Sorbus aucuparia var. edulis

Diese Bäume sind in den "Festsetzungen durch Planzeichen" dargestellt, wobei die Lage im Garten verändert, nicht aber die Stückzahl verringert werden darf.

Zu beachten ist Art. 47 AGBGB; d.h. daß der Grenzabstand von Pflanzen mit mehr als 2 m Wachshöhe mindestens 2 m betragen muß, falls der Nachbar dies verlangt.  
(Gilt nicht an den Grenzen zu öffentlichen Flächen).

Die Bepflanzung ist im Eingabeplan darzustellen und bis zur Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

### 3. Ausgeschlossene Pflanzen

Nicht verwendet werden dürfen im öffentlichen Grünflächen und in den straßenseitigen Bereich der Privatgärten folgende Pflanzenarten bzw. -gruppen:

- a) Ziernadelgehölze (z.B. Thujen, Scheinzypressen, Blaufichten, Silbertannen u.ä.)
- b) Gehölze mit zweifarbigen Laubtönungen.

## 6 Flächenbegrünung

Die flächige Begrünung der öffentlichen Flächen außerhalb der Pflanzungen erfolgt ausschließlich als Rasen oder Wiese. Bodendeckende Gehölze (z.B. Cotoneaster) sind in öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.

7 Garagenvorplätze

Neben den Stellplätzen der einzelstehenden Garagen bei Parzelle 4 - 7 sind mind. 1,5 m breite Pflanzstreifen zuzulegen.

8 Einfriedungen

- a) Die straßenseitigen Einfriedungen sind ausschließlich mit senkrecht gelatteten Holzzäunen (Höhe max. 1,20 m) vorzunehmen. Sockel sind nicht zulässig.
- b) Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind mit Holzzäunen, wie 6 a) oder mit Maschendrahtzäunen (max. 1,20 m) ohne Sockel vorzunehmen.
- c) Garagenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

9 Weitere Hinweise / Empfehlungen durch Text

- a) Die Befestigung der Garagenvorplätze soll als Pflaster mit Rasenfugen erfolgen.
- b) Auf die Verwendung von Waschbeton als Baumaterial oder Bodenbelag soll verzichtet werden.
- c) Pflaster soll nur auf Schotter und Sandbett ohne Mörtelverfugung verlegt werden.
- d) Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben.