



Gemeinde
Altenstadt a. d. Waldnaab
Eing. 14. DEZ. 1993

GEMEINDE
ALTENSTADT a.d. WALDNAAB



LANDKREIS
NEUSTADT a.d. WALDNAAB

BEBAUUNGSPLAN
- TRAINDORFSTRASSE -

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

A. Zeichenerklärung und Festsetzungen nach §9 BauBG und Art. 91 BayBO

1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 2.2 GE Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Zahl der Vollgeschosse
- 3.1.1 II Mischgebiet
- 3.1.2 II Gewerbegebiet
- 3.1.3 I (E) Nebengebäude (NE) und Garagen

3.2 Grundflächenzahl (GRZ)
Geschoßflächenzahl (GFZ)

3.2.1 Mischgebiet

0,4 Max. Grundflächenzahl

0,8 Max. Geschoßflächenzahl

3.2.2 Gewerbegebiet


0,6 Max. Grundflächenzahl


1,0 Max. Geschoßflächenzahl

4. Bauweise, überbaubare Fläche

4.1 ° offene Bauweise

4.2 Überbaubare Flächen

4.2.1  Baulinie (§23, Abs.2 BauNVO)
auf diese Linie muß gebaut werden

4.2.2  Baugrenze (§23, Abs.3 BauNVO)
innerhalb der Baugrenze kann gebaut werden

4.2.3  Höhengschichtlinie

4.2.4  Parzellennummer

5. Verkehrsflächen

5.1 

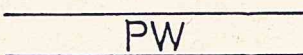
Straßenbegrenzungslinie

5.2 

Verkehrsflächen (mit Maßzahl)

5.2.1 

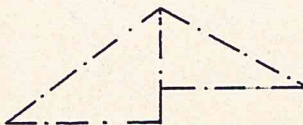
Öffentliche Verkehrsflächen

5.2.3 

Private Verkehrsflächen

5.2.4 

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußweg

5.3 


Sichtdreiecksfläche an Straßeneinmündungen
nach EAE 85.

Sie ist von sichthindernden Gebäuden, Bepflanzungen und sonstigen Gegenständen, die höher als 1,00 m über die Straßenoberkante reichen, freizuhalten.

6. Grünordnung

6.1 

Öffentliche Grünflächen

6.2 

Private Grünflächen

6.3

Pflanzliste:

Heimische Laubbäume z.B. Kastanie, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde.

Ergänzende Bepflanzung mit:

- Kleinbäumen:

z.B. Hainbuche, Birke, Vogelbeere, Feldahorn, Eberesche

- Sträuchern:

z.B. Hartriegel, Haselnuß, Heckenkirschen, Schneeball, Weißdorn

Innerhalb der Parzellen

Festsetzung von Pflanzpflichten

Mindestpflanzgröße:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn	H 3xv StU 18-20
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	H 3xv StU 18-20
Betula pendula	-	Hängebirke	H 3xv mDb StU 18-20
Quercus petraea	-	Traubeneiche	H 3xv mDb StU 18-20
Quercus robur	-	Stieleiche	H 3xv mDb StU 18-20
Tilia cordata	-	Winterlinde	H 3xv mDb StU 18-20
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde	H 3xv mDb StU 18-20

Innerhalb des Mischgebietes sind
auch Hochstammobstbäume möglich

H 2xv StU 6-8

Standortwahl hat über einen Freiflä-
chengestaltungsplan (siehe auch Pkt 7.7)

Anzahl der Bäume: 1 pro 300 m²
nicht überbauter Fläche

Im Bereich Traindorfstraße Parzellen 6, 9, 10, 11

Pflanzpflicht für Parzelle 6 (Gewerbegebiet)

Hochstammobstbäume 1. Ordnung (vgl. oben)

Vorschlag für Parzellen 9, 10, 11 (Mischgebiet)

Hochstammobstbäume
(heimische bewährte Sorten)

H 2xv StU 6-8

Sträucher

Einzelgruppen von Strauchunterpflanzung
wie Trenn- und Gliederungsgrün

BESONDERE BEPFLANZUNG AN ERSCHLIESSUNGSWEGEN

Allee an der Hapterschließungsstraße

Festsetzung von Pflanzpflichten

Alleepflanzung mit:

Mindestpflanzgröße:

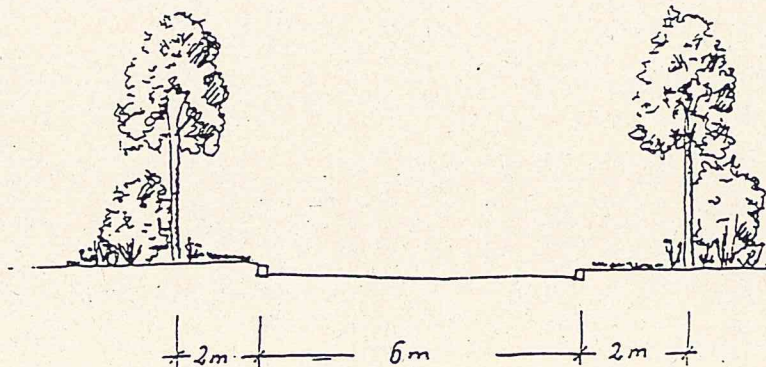
Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn H 3xv StU 18-20

Sträucher

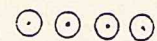
Einzelgruppen von Strauchunterpflanzung wie Trenn- und Gliederungsgrün

Schemaskizze (nicht maßstäblich)



Baumreihe am östlichen Gehweg bzw. Noterschließungsweg

Öffentliche Grünfläche



Bäume 2. Ordnung

Pflanzgröße

Hochstammobstbäume
(heimische, bewährte Sorten)

H 2xv StU 6-8

TRENN- UND GLIEDERUNGSGRÜN

Festsetzung von Pflanzpflichten

Dreireihige Pflanzungen:

Mindestpflanzgröße:

Bäume 1. Ordnung

keine

Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus	-	Hainbuche	Hei 2xv mB 150-175 h
Sorbus aucuparia	-	Eberesche	Hei 2xv 150-200 h
		Obstbäume	H 2xv StU 6-8

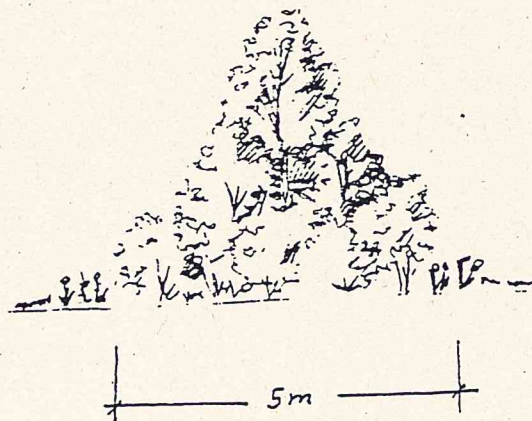
Sträucher

Corylus avellana	-	Haselnuß	Str 2xv 60-100 h
Crataegus monogyna	-	Eingr. Weißdorn	Str 2xv 60-100 h
Prunus spinosa	-	Schlehe	Str 2xv 60-100 h
Rosa canina	-	Heckenrose	Str 2xv 60-100 h
Salix caprea	-	Salweide	Str 2xv 60-100 h
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder	Str 2xv 60-100 h

Festsetzung einer Pflanzbindung

Die Pflanzbindung beinhaltet die Erhaltung bestehender Bäume und Sträucher.

Schemaskizze (nicht maßstäblich)



Westspitze und Bereich zur Parksteiner Straße

Festsetzung von Pflanzpflichten

Mehrreihige Pflanzung:

Mindestpflanzgröße:

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	Hei 2xv 250-300 h
Betula pendula	-	Hängebirke	Hei 2xv mB 250-300 h
Quercus petraea	-	Traubeneiche	Hei 2xv mB 250-300 h

Bäume 2. Ordnung

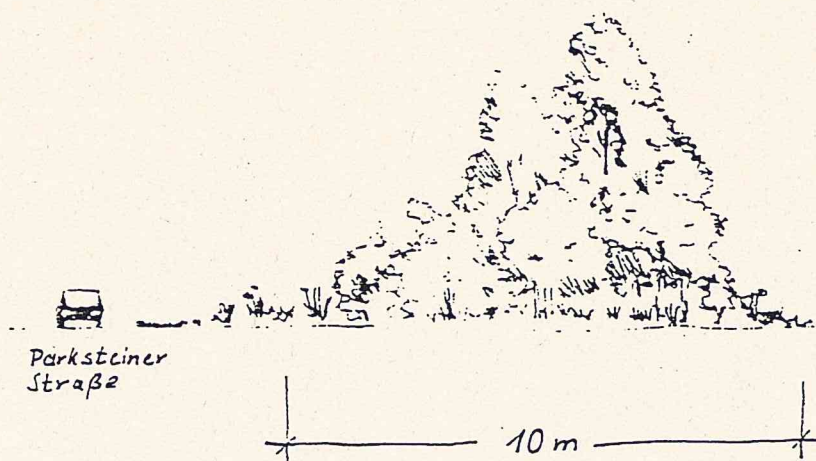
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Hei 2xv mB 150-175 h
Sorbus aucuparia	-	Eberesche	Hei 2xv 150-200 h

Sträucher

Corylus avellana	-	Haselnuß	Str 2xv 60-100 h
Crataegus monogyna	-	Eingr. Weißdorn	Str 2xv 60-100 h
Prunus spinosa	-	Schlehe	Str 2xv 60-100 h
Rosa canina	-	Heckenrose	Str 2xv 60-100 h
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder	Str 2xv 60-100 h
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder	Str 2xv 60-100 h

Die Bepflanzung erfolgt zum Sichtdreieck abfallend.

Schemaskizze (nicht maßstäblich)



IMMISSIONSSCHUTZPFLANZUNG

Bereich zur B 22 mit Muldenprofil

Festsetzung von Pflanzpflichten

Mehrreihige Pflanzungen:

Mindestpflanzgröße:

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	Hei 2xv 250-300 h
Betula pendula	-	Hängebirke	Hei 2xv mB 250-300 h
Fraxinus excelsior	-	Esche	Hei 2xv 250-300 h

Bäume 2. Ordnung

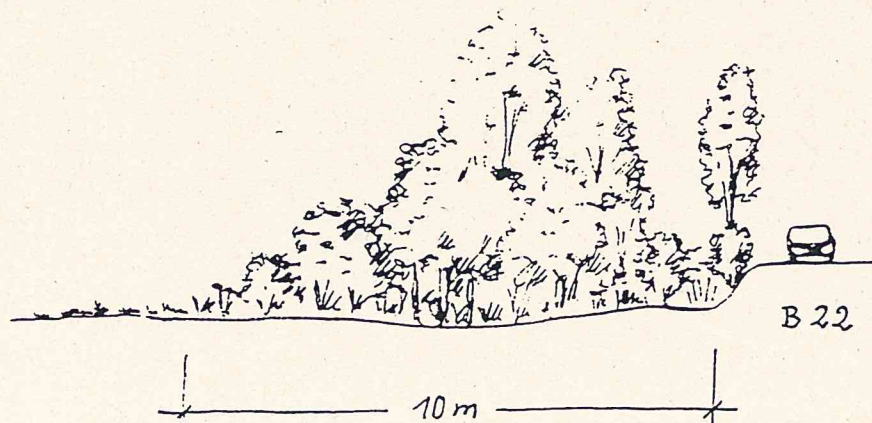
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle	Hei 2xv 150-200 h
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Hei 2xv mB 150-175 h
Prunus padus	-	Traubenkirsche	Str 2xv 100-150 h
Sorbus aucuparia	-	Eberesche	Hei 2xv 150-200 h

Sträucher

Corylus avellana	-	Haselnuß	Str 2xv 60-100 h
Salix aurita	-	Öhrchenweide	Str 2xv 60-100 h
Salix caprea	-	Salweide	Str 2xv 60-100 h
Salix fragilis	-	Bruchweide	Str 2xv 60-100 h
Salix triandra	-	Mandelweide	Str 2xv 60-100 h
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder	Str 2xv 60-100 h
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder	Str 2xv 60-100 h
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball	Str 2xv 60-100 h

Das bestehende Muldenprofil ist zu erhalten
(keine Aufschüttungen in diesem Bereich)

Schemaskizze (nicht maßstäblich)



7. Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayBO

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind die Hinweise im Rahmen der Baubeschreibung zu beachten.

7.1

Dächer

7.1.1 SD

Dachform: Satteldach (SD)

Firste bei Satteldächern sind mittig zum Baukörper anzulegen

Satteldach mit vorgeschriebener Firstrichtung. Bei Nebengebäuden auch Pultdächer.

7.1.2

Dachneigung

Hauptgebäude

Mischgebiet: 32° - 42°

Gewerbegebiet: 5° - 20°

Nebengebäude

Mischgebiet: 32° - 42°

Gewerbegebiet: 5° - 20°

7.1.3

Dachdeckung

Mischgebiet: Naturrote Ziegel (Biber-
schwanz, Pfannen)

Gewerbegebiet: Beschieferte Bitumenbahnen,
Titan-Zink-Blecheindeckungen
Stahlblech beschichtet.

7.1.4

Kniestockhöhe

Mischgebiet:

Wohn- u. Bürogebäude max. 0,75 m

Nebengebäude: kein Kniestock

Gewerbegebiet:

Wohn- , Bürogebäude u. Betriebsgebäuden
bei E + D max. 0,75 m

bei II Vollgeschoßen kein Kniestock

Nebengebäude: kein Kniestock

7.1.5

Dachüberstände

bei Sattel-und Pultdach:

Traufe: max. 0,50 m

Ortgang: max. 0,20 m

7.1.6

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei Satteldächern ab 36° Dachneigung in Form von sogen. Zwerchgiebeln und stehenden Dachgauben zulässig. max. Ansichtsfläche der Gaube 2,50 m².

Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig. Sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.

7.2

Baukörper und Außenwände

7.2.1

Grundrißproportionen:

Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper auszubilden.

Im Mischgebiet und für die Betreiberwohnungen sind Einschnitte z.B. Loggien zulässig. Sie dürfen jedoch max. ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

7.2.2

Traufhöhen:

Die zulässige Traufhöhe darf ab gewachsenem Boden folgende Werte nicht übersteigen:

Hauptgebäude:

Mischgebiet:	3,75 m
Gewerbegebiet:	6,25 m

Nebengebäude:

Mischgebiet:	2,75 m
Gewerbegebiet:	3,00 m

7.2.3

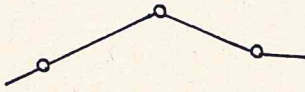
Außenwände

Mischgebiet:

Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen herzustellen. Ornamentputze sollen unterbleiben.

Zur Farbgebung der Fassade sind helle oder gedeckte Farbtöne zu wählen.

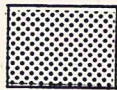
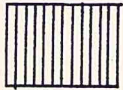
B. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen



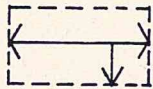
bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Gebäudebestand



geplante Gebäudestellung

176, $\frac{175}{5}$

Flurstücksnummer

Die Koten der jeweiligen E-FOK (Erdgeschoßoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

1	2
3	4
5	6
7	8

Nutzungsschablone

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Bauweise
- 3 Grundflächenzahl
- 4 Geschoßflächenzahl
- 5 Zahl der Vollgeschoße
(als Höchstgrenze)
- 6 zulässige Traufhöhe
- 7 Dachart
SD = Satteldach

8 Dachneigung

Planunterlagen:

Amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes sind zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Begründung:

Die Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab hat mit Beschluß vom 14-11-1978 die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) aufgestellt. Dieser Plan sieht für die dargestellte Fläche ein beschränktes Gewerbegebiet (GEmE), sowie im Anschluß ein Mischgebiet (MI) für die bereits bestehende Bebauung vor.

Um Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Ansiedlung und Erweiterung zu geben ist die Ausweisung dieses Gebietes notwendig.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Parksteiner Straße. Diese Straße wird durch eine Einfädelspur aufgeweitet.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die zentrale gemeindliche Wasserversorgung.

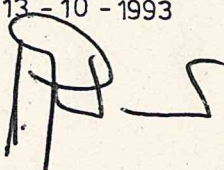
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in das Kanalsystem der Gemeinde eingeleitet, das Niederschlagswasser wird über ein Rückhaltebecken in den Sauerbach eingeleitet.

Die Stromversorgung (Erdkabel) sowie die Breitbandverkabelung durch die Post ist gewährleistet.

Die Grundstücke befinden sich hauptsächlich in Privatbesitz. Eine Baulandumlegung gemäß Bundesbaugesetz, Teil 4 ist vorgesehen.

Altenstadt, den 02-02-1993
13-10-1993

14-12-93

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Bebauungsplan ALTENSTADT a.d. WALDNAAB
TRAINDORFSTRASSE

Beschuß der Gemeinde über die Auf-
stellung eines Bebauungsplanes

10.12.1991
.....

Beschluß der Gemeinde über die Billi-
gung des Bebauungsplanes

16.12.1993
.....

Ort und Zeit der 1. öffentlichen Ausle-
gung des Bebauungsplanes, bestehend aus
Zeichnung, Legende und Bebauungsvor-
schriften

Altenstadt a.d. Waldnaab,
Rathaus
08.03. - 08.04.1993
.....

Beschluß des Bebauungsplanes durch die
Gemeinde als Satzung, gemäß §9 und §10
Baugesetzbuch (BauBG) vom 08.12.1986
(BGBl I.S. 2253);

Art.23 der Gemeindeordnung (GO) für den
Freistaat Bayern in der Fassung der Be-
kanntmachung vom 26.10.1982 (Bay RS 2020-
1-1-I); der Verordnung über bauliche Nut-
zung der Grundstücke (BauNVO) in der Fas-
sung der Bekanntmachung vom 15.09.1977
(BGBl I.S. 1763) und der Verordnung über
festsetzungen im Bebauungsplan vom
22.06.1981 (GVBl 161)

...16.12.1993.....

Unbedenklichkeitserklärung des Bebauungs-
planes durch das Landratsamt Neustadt
a.d. Waldnaab

10.03.1994
.....


Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungs-
planes mit Zeitpunkt der amtlichen Be-
kanntmachung

15.03. - 30.03.1994
...Altenstadt a.d. Waldnaab
Rathaus

Altenstadt a.d. Waldnaab, den 31.03.1994

Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab

I.V.


Dr. Fischelmayer
2. Bürgermeister