

**GEMEINDE  
GEORGENBERG**

**LANDKREIS  
NEUSTADT A.D. WALDNAAB**

**BAULEITPLAN  
( BEBAUUNGSPLAN )**

**BEBAUUNGSGEBIET  
" MITTERÄCKER "**

GEMEINDE GEORGENBERG

1. BÜRGERMEISTER:



NEUSTADT/WN. IM MÄRZ 1980

DER ENTWURFSVERFASSER:

BAU-ING. ANTON STICH  
INGENIEURBÜRO  
UNTERE BEERNLEITE 12  
8482 NEUSTADT/WN



1  
**GEMEINDE  
GEORGENBERG**

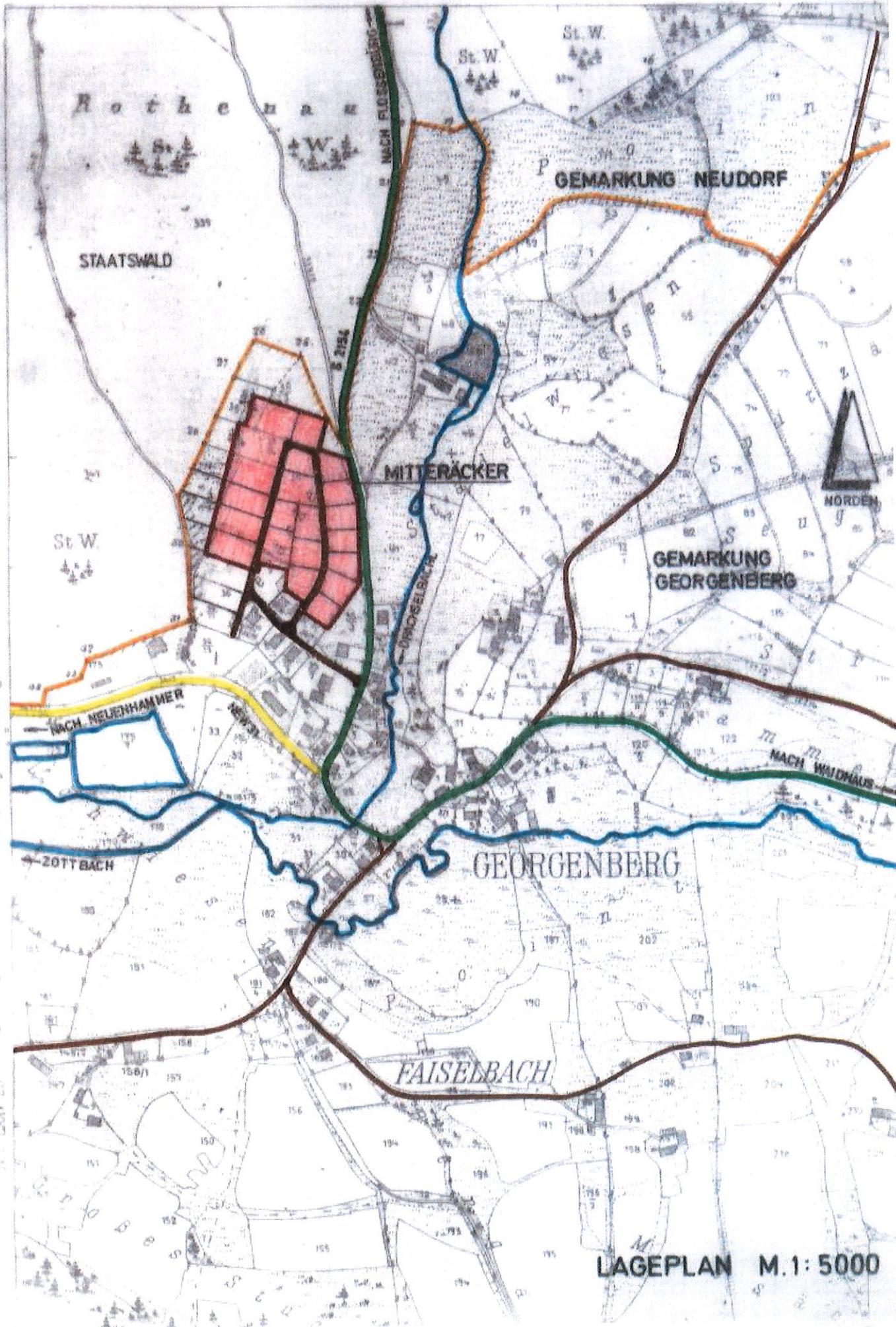
**LANDKREIS  
NEUSTADT A. D. WALDNAAB**

**BAULEITPLAN  
BEBAUUNGSPLAN**

**BEBAUUNGSGEBIET  
"MITTERRÄCKER"**

**ANHANG**

Gmkg. Neudorf



LAGEPLAN M.1: 5000

## DATEN UND GENEHMIGUNGEN:

1.) BESCHLUSS DES GEMEINDERATES AM **25. Feb. 1980** .....  
ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS BAUGE-  
BIET "MITTERÄCKER" IN GEORGENBERG,

GEORGENBERG, DEN **25. Feb. 1980** .....

1. BÜRGERMEISTER: *Blaw* .....

2.) DIE BÜRGERBETEILIGUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAU-  
GEBIET "MITTERÄCKER" IN GEORGENBERG WURDE VOM *1.2.80* .....  
BIS *14.3.80* ..... DURCHGEFÜHRT,

GEORGENBERG, DEN **11. März 1980** .....

1. BÜRGERMEISTER: *Blaw* .....

3.) BESCHLUSS DES GEMEINDERATES AM **25. Feb. 1980** .....  
ÜBER DIE BILLIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS BAUGE-  
BIET "MITTERÄCKER" IN GEORGENBERG

GEORGENBERG, DEN **11. März 1980** .....

1. BÜRGERMEISTER: *Blaw* .....

4.) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜN-  
DUNG GEMÄSS § 2, ABS. 6 BBAUG VOM *14.3.80* .....  
BIS *15.4.80* ..... IN **GEORGENBERG** ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

GEORGENBERG, DEN **11. März 1980** .....

1. BÜRGERMEISTER: *Blaw* .....

5.) DIE GEMEINDE GEORGENBERG HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEIN-  
DERATES VOM **23. Juni 1980**... DEN BEBAUUNGSPLAN GE-  
MÄSS § 10 BBAUG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GEORGENBERG, DEN **23. Juni 1980**...

1. BÜRGERMEISTER: *H. Dümmmann*.....

6.) DIE REGIERUNG ...../  
DAS LANDRATSAMT .....  
(NICHTZUTREFFENDES STREICHEN) HAT DEN BEBAUUNGSPLAN  
MIT SCHREIBEN VOM ..... NR.....  
GEMÄSS § 11 BBAUG (IN VERBINDUNG MIT § 1 DER VERORD-  
NUNG VOM 17. OKTOBER 1963 GVBL S 194) GENEHMIGT.

GEORGENBERG, DEN .....

1. BÜRGERMEISTER: .....

7.) DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BEGRÜNDUNG VOM  
..... BIS ..... IN  
..... GEMÄSS § 12 SATZ 1 BBAUG ÖFFENT-  
LICH AUSGELEGT. DIE GENEHMIGUNG UND DIE AUSLEGUNG SIND  
AM ..... ORTSÜBLICH DURCH ....  
..... BEKANNTGEMACHT WORDEN.  
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 SATZ 3 BBAUG  
RECHTSVERBINDLICH.

GEORGENBERG, DEN .....

1. BÜRGERMEISTER: .....

# REGELBEISPIEL I

## **E + D**

GÜLTIG FÜR PARZELLEN 1 2 3 4 5 6 7

### W O H N G E B Ä U D E :

DACHNEIGUNG: 38 - 46 GRAD

DACHDECKUNG: DACHZIEGEL ODER KUNSTSCHIEFERSCHABLONEN  
(ROT BIS DUNKELGRAU)

DACHGAUPEN MIT MAX. 1,00 QM ANSICHTSFLÄCHE

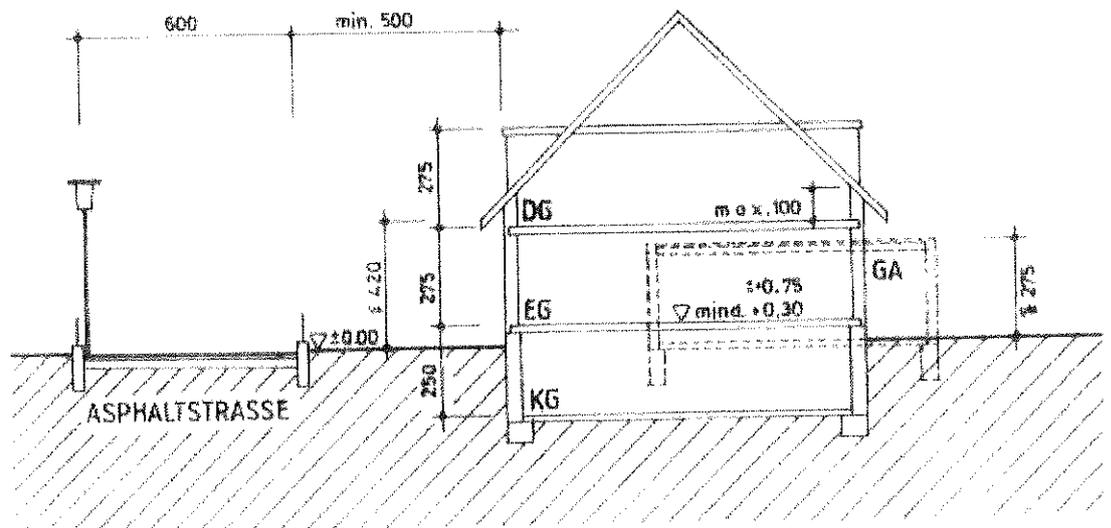
LIEGENDE WOHNRAUMDACHFENSTER NUR IM MITTLEREN DRITTEL DER  
DACHFLÄCHE

DACHÜBERSTAND: AM ÜRTGANG MAX. 30 CM  
AN DER TRAUFE MAX. 60 CM

### N E B E N G E B Ä U D E (GARAGE):

DACHNEIGUNG: 3 - 10 GRAD

DACHDECKUNG: WELLASBESTZEMENTPLATTEN  
(ROT BIS DUNKELGRAU)  
ODER PAPPEINDECKUNG



ALLE IM STRASSENBEREICH NOTWENDIGEN VER- UND ENTSORGUNGS-  
LEITUNGEN SIND PARALLEL ZUR STRASSENACHSE, LEITUNGSKREUZUN-  
GEN RECHTWINKLIG ZUR STRASSENACHSE ZU VERLEGEN.

## REGELBEISPIEL II

# E + U

GÜLTIG FÜR PARZELLEN 8 9 10 11 12

### WOHNGEBAUDE :

DACHNEIGUNG: 24 - 32 GRAD  
DACHFORM: SATTELDACH  
DACHDECKUNG: DACHZIEGEL ODER KUNSTSCHIEFERSCHABLONEN  
(ROT BIS DUNKELGRAU)

KEINE DACHGAUPEN  
LIEGENDE WOHNRAUMDACHFENSTER NUR IM MITTLEREN DRITTEL DER  
DACHFLÄCHE

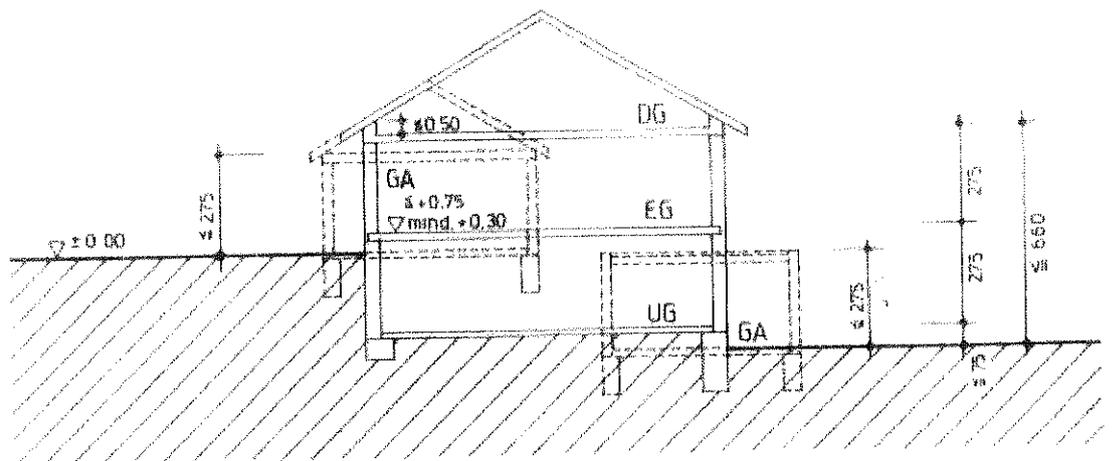
DACHÜBERSTAND: AM ORTGANG MAX. 30 CM  
AN DER TRAUFE MAX. 60 CM

### NEBENGEBAUDE (GARAGE) :

DACHNEIGUNG: 3 - 10 GRAD  
DACHDECKUNG: WELLASBESTZEMENTPLATTEN (ROT BIS DUNKELGRAU)  
ODER PAPPEINDECKUNG

ODER

DACHNEIGUNG: 24 - 32 GRAD  
DACHDECKUNG: WIE HAUPTDACH



GEBÄDEVORSPRÜNGE INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN SIND  
MÖGLICH.

FALLS ERFORDERLICH, ENTSPRECHENDEN GELÄNDEABTRAG AUF DIE  
GESCHOSSHÖHE E + U

STRASSENGESTALTUNG SIEHE REGELBEISPIEL I

# REGELBEISPIEL III

## **E + U**

GÜLTIG FÜR PARZELLEN 13 14 15 16 17 18 19 20

### W O H N G E B Ä U D E :

DACHNEIGUNG: 22 - 30 GRAD  
DACHFORM: WALMDACH BEI WINKELBAU  
SATTELDACH BEI RECHTECKFORM  
DACHDECKUNG: DACHZIEGEL ODER KUNSTSCHIEFERSCHABLONEN  
(ROT BIS DUNKELGRAU)  
KEINE DACHGAUPEN  
LIEGENDE WOHNRAUMDACHFENSTER NUR IM MITTLEREN DRITTEL DER  
DACHFLÄCHE  
DACHÜBERSTAND: AM ORTGANG MAX. 30 CM  
AN DER TRAUFE MAX. 60 CM

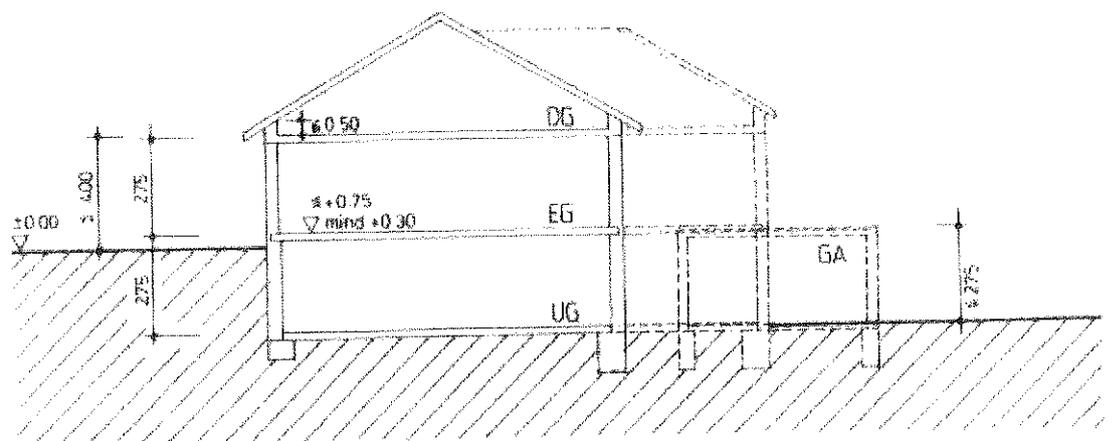
### N E B E N G E B Ä U D E (GARAGE) :

DACHNEIGUNG: 3 - 10 GRAD  
DACHDECKUNG: WELLASBESTZEMENTPLATTEN  
(ROT BIS DUNKELGRAU)

ODER PAPPEINDECKUNG

ODER

DACHNEIGUNG: 22 - 30 GRAD  
DACHDECKUNG: WIE HAUPTDACH



GEBÄUDEVORSPRÜNGE INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN SIND  
MÖGLICH.

FALLS ERFORDERLICH, ENTSPRECHENDEN GELÄNDEABTRAG AUF DIE  
GESCHOSSHÖHE E + U

STRASSENGESTALTUNG SIEHE REGELBEISPIEL I

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN :

### 1.) NUTZUNGSART

DAS BAUGEBIET IST ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) IN OFFENER BAUWEISE IM SINNE DES § 4 DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 15.9.1977 (BGLB I S 1764).

### 2.) HAUPTGEBÄUDE

DIE IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN FIRSTRICHTUNGEN UND GESCHOSSZAHLEN SIND BINDEND. DAS MINDESTVERHÄLTNIS LÄNGE ZUR BREITE SOLL ALLGEMEIN 5:4 BETRAGEN.

ANBAUTEN UND AUSBAUTEN SIND ZULÄSSIG, WENN DIESE DER GESAMTFORM DES HAUPTGEBÄUDES EIN- UND UNTERGEORDNET SIND.

SOWEIT EIN DACHGESCHOSSAUSBAU NACH DEN REGELBEISPIELEN MÖGLICH IST, WIRD DIESER GRUNDSÄTZLICH ZUGELASSEN. EBENSO GELTEN FÜR DACHFENSTER UND DACHGAUPEN DIE IN DEN REGELBEISPIELEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN.

IM ÜBRIGEN GELTEN DIE IN DEN REGELBEISPIELEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN.

ALS AUSSENPUTZ IST NORMALER FASSADENPUTZ IN HELLEN FARBTÖNEN MIT HERKÖMMLICHER PUTZSTRUKTUR ZU VERWENDEN. SOWEIT FASSADENVERKLEIDUNGEN AUS ZEMENTASBESTPLATTEN VERWENDET WERDEN, MÜSSEN DIESE DEN PUTZFLÄCHEN FARBMÄSSIG WEITGEHEND ENTSPRECHEN.

### 3.) N E B E N G E B Ä U D E

ZUGELASSEN SIND GEMAUERTE NEBENGEBÄUDE MIT PUTZART UND FARBE WIE DER HAUPTBAU. DIE DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHEINDECKUNG IST GEMÄSS DEM JEWEILIGEN REGELBETSPIEL AUSZUFÜHREN. WO NEBENGEBÄUDE ALS GARAGEN NACH DEN FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ERRICHTET WERDEN DÜRFEN, SIND SIE AUCH DORT ZU ERRICHTEN. BEI DER ERRICHTUNG VON DOPPELNEBENGEBÄUDEN (GARAGEN) AN GEMEINSAMER NACHBARGRENZE HAT SICH DER NACHBAUENDE IN BEZUG AUF BAUHÖHE, DACHNEIGUNG UND DACHEINDECKUNG USW. DEM BEREITS AN DIESER GRENZE BESTEHENDEN NEBENGEBÄUDE ANZUGLEICHEN. SOWEIT NICHT EIN GRÖßERER STAU RAUM ZUR STRASSE VORGEGEHEN IST, IST EIN SOLCHER VON MIND. 5,00 M EINZUHALTEN. TRETEN GARAGEN AUFGRUND DER GELÄNDEVERHÄLTNISSE TALSEITS ZWEIFESCHOSSIG IN ERSCHEINUNG, SO IST DIE TALSEITE DIESER GARAGEN SORGFÄLTIG EINZUGRÜNEN UND ANZUPLANIEREN. SOWEIT NACH DEN FESTGESETZTEN BAULINIEN NEBENGEBÄUDE AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE VORGEGEHEN SIND, WIRD HIERFÜR GEMÄSS § 22 ABS. 4 BAUNVO EIN GRENZBAURECHT FESTGESETZT.

#### 4.) AUSSENWERBUNG UND REKLAME

MIT GEBÄUDEN FESTVERBUNDENE WERBEEINRICHTUNGEN SIND NUR ZULÄSSIG AN GEBÄUDEN MIT GESCHÄFTEN ODER AM ORT DER LEISTUNG, WENN DIESE NICHT VERUNSTALTEND WIRKEN. AN EINER GEBÄUDEFRONT DÜRFEN NUR WERBEEINRICHTUNGEN ANGEBRACHT WERDEN, DIE INSGESAMT 1,00 QM FLÄCHE NICHT ÜBERSCHREITEN. SOGENANNTEN NASENSCHILDER DÜRFEN EIN FLÄCHENMASS VON 0,50 QM UND EINE AUSLADUNG VON 0,60 M NICHT ÜBERSCHREITEN.

#### 5.) EINFRIEDUNGEN

ZULÄSSIG SIND HOLZLATTEN-, DRAHTGITTERZÄUNE, HECKEN UND MAUERN, MAX. 1,20 M HOCH EINSCHLIESSLICH SOCKEL, STRASSENSEITIG JEDOCH MAX. 1,00 M.

DIE SOCKELHÖHE DARF DABEI NICHT MEHR ALS 1/4 DER GESAMTHÖHE DER EINFRIEDUNG BETRAGEN.

ZÄUNE MÜSSEN VOR DEN SÄULEN DURCHGEHEND ANGEBRACHT SEIN. ES SOLL EINHEITLICHES ZAUNMATERIAL VERWENDET WERDEN,

## 6.) T E R R A S S E N

TERRASSENANBAUTEN SIND SO AUSZUFÜHREN, DASS SIE SICH DEM NATÜRLICHEN GELÄNDE ANGLEICHEN. BÖSCHUNGEN, TERRASSEN USW. MÜSSEN SICH IM MATERIAL, MASS, FORM UND VERHÄLTNIS DER GESAMTLAGE UNTERORDNEN. DIE VERWENDUNG VON NATURSTEINMAUERWERK IST MÖGLICH, WOBEI DIE VERFUGUNG UNAUFFÄLLIG ZU ERFOLGEN HAT.

## 7.) B E P F L A N Z U N G

DIE BEPFLANZUNG HAT EINER GUTEN GARTENGESTALTUNG RECHNUNG ZU TRAGEN. DER ABSTAND VON BÄUMEN ZUR STRASSESEITIGEN EINFRIEDUNG MUSS ZUM SCHUTZ DES STRASSENBAUES UND DER VERSORGUNGSLEITUNGEN MINDESTENS 2,00 M BETRAGEN. INNERHALB VON VERKEHRSSICHTDREIECKEN DÜRFEN PFLANZUNGEN NUR BIS ZUR ZAUNHÖHE ANGELEGT UND UNTERHALTEN WERDEN.

## 8.) F R E I L E I T U N G E N

FREILEITUNGEN - MIT AUSNAHME VON HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN - SIND NUR ZULÄSSIG IM RÜCKWÄRTIGEN TEIL DER GRUNDSTÜCKE, DACHSTÄNDER SIND MÖGLICHST AUF DER, DER STRASSE ABGEWANDTEN DACHFLÄCHE ZU ERRICHTEN.

## 9.) A U S N A H M E N

AUSNAHMEN KÖNNEN BEI VORHANDENSEIN GANZ BESONDERER VERHÄLTNISSE VON DER BAUGENEHMIGUNGSBEHÖRDE IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE BEWILLIGT WERDEN:

BEI NEBENGEBÄUDEN (ZIFF. 3) IST EINE GERINGFÜGIGE ÜBERSCHREITUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE MÖGLICH, ALLERDINGS DARF DIE GESAMTNUTZFLÄCHE NICHT MEHR ALS 50,00 QM UND DIE FIRSHÖHE NICHT MEHR ALS 2,75 M BETRAGEN. WEITER KÖNNEN DIE STANDORTE DER NEBENGEBÄUDE IN RICHTUNG ZUR JEWELIGEN ERSCHLIESSUNGSSTRASSE HIN VERLEGT WERDEN. ZWINGENDE BAULINIEN DÜRFEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN. EIN STAURAUUM ZUR STRASSE MIT MINDESTENS 5,00 M IST EINZUHALTEN.

DURCH OBIGE AUSNAHME DÜRFEN JEDOCH WEDER ÖFFENTLICHE INTERESSEN NOCH RECHTE ODER ERHEBLICHE INTERESSEN DRITTER BEINTRÄCHTIGT WERDEN. DAS AUSMASS DER ABWEICHUNGEN DARF FÜR DAS GESAMTBILD DES BAUGEBIETES NICHT STÖREND WIRKEN.

## BEGRÜNDUNG :

(BBAUG § 9, Abs. 8)

DER BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET "MITTERÄCKER" DER GEMEINDE GEORGENBERG ENTWICKELT SICH NICHT AUS EINEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.

DEM BEPLANTEN GEBIET LAUT BEILIEGENDEM BAULEITPLAN STEHT DABEI JEDOCH NICHTS ENTGEGEN.

DIE AUSWEISUNG DES BAUGEBIETES IST ERFORDERLICH, DA DIE BAUPARZELLEN IM BAUGEBIET "WAIDHAUSER STRASSE" IM BEREICH DER MÖGLICHKEITEN VERGRIFFEN SIND. FERNER IST EIN AUSWEICHEN AUF DIE IM GEMEINDEBEREICH GELEGENEN ÖRTSTEILE EBENFALLS NICHT MÖGLICH, WEIL DIE GRUNDSTÜCKE DER VORHANDENEN BAULÜCKEN NICHT ANGEKAUFT WERDEN KÖNNEN.

HINSICHTLICH DES UMFANGES DER GEPLANTEN BAUGEBIETSAUSWEISUNG IST SOWOHL DER ÖRTLICHE BAULANDBEDARF ALS AUCH DIE STÄNDIG STEIGENDE NACHFRAGE FÜR BAULAND VON AUSWÄRTIGEN INTERESSENTEN FÜR EINEN PLANUNGSZEITRAUM VON CA. 5 JAHREN BERÜCKSICHTIGT.

1.) TROTZ DER BISHERIGEN EIGENTUMSBILDUNG IM GEMEINDEBE-  
REICH VON GEORGENBERG IST NACH WIE VOR EIN BAUGRUND-  
STÜCKSBEDARF VORHANDEN. ZUDEM KOMMT DAS STÄNDIG STEI-  
GENDE INTERESSE VON AUSWÄRTIGEN BEWERBERN, WOBEI DER  
ORTSBEREICH VON GEORGENBERG STARK GEFRAGT IST. HIER-  
FÜR BIETET SICH AUFGRUND DER BEREITS VORHANDENEN BE-  
BAUUNG DAS GEBIET "MITTERÄCKER" ALS SEHR WIRTSCHAFT-  
LICH AN. DURCH DIE NEUE PLANUNG TRITT AUCH KEINE ZER-  
SIEDELUNG DER LANDSCHAFT EIN, DA DAS VORGESEHENE BAU-  
GEBIET UNMITTELBAR AN DIE VORHANDENE BEBAUUNG AN-  
SCHLIESST.

DA IN DEM ZUR BEBAUUNG VORGESEHENEN BEREICH DIE HAUPT-  
ERSCHLIESSUNG BEREITS VORHANDEN IST UND LEDIGLICH ENT-  
SPRECHENDE ERWEITERUNGSMASSNAHMEN ERFORDERLICH WERDEN,  
IST DIE AUSGEWIESENE FLÄCHE ZWEIFELLOS AUCH AUS DIESEM  
GRUNDE SEHR GÜNSTIG. DURCH DIE AUSWEISUNG DER BEPLAN-  
TEN GRUNDSTÜCKE ERGEBEN SICH 20 BAUPLÄTZE IN UNTER-  
SCHIEDLICHEN GRÖSSEN, DIE FÜR VERSCHIEDENE BAUTYPEN  
GENUTZT WERDEN KÖNNEN. DABEI PASST SICH DIE IN DEN JE-  
WEILIGEN BEREICHEN GEPLANTE BAUWEISE DEN DORTIGEN GE-  
LÄNDEVERHÄLTNISSEN BZW. DER VORHANDENEN UMGEBUNG GÜN-  
STIG UND HARMONISCH AN. NÄHERE EINZELHEITEN ERGEBEN  
SICH AUS DEN REGELBEISPIELEN.

2.) VON DEM DURCH DEN BEREITS BEBAUTEN BEREICH VORHANDENEN ORTSSTRASSENNETZ AUS IST EINE RINGFÖRMIGE ER-SCHLIESSUNG DES BAUGEBIETES GEPLANT. DIE STAATSSTRASSE S 2154 WIRD DURCH DIE PLANUNG NICHT DIREKT BERÜHRT, DA EINE ZUFAHRT ZU DEM BEREITS BEBAUTEN BEREICH VORHANDEN IST UND EINE ZUSÄTZLICHE ZUFAHRT ZU DEM NEUEN BAUGEBIET NICHT ERFORDERLICH IST. WAS DEN NOTWENDIGEN ABSTAND VON DER S 2154 BETRIFFT, IST DAS ERFORDERLICHE MASS BERÜCKSICHTIGT. WEGEN DES VERHÄLTNISSMÄSSIG GERINGEN VERKEHRSAUFKOMMENS DER STAATSSTRASSE S 2154 IST NUR EINE UNTERDURCHSCHNITTLICHE LÄRMBELÄSTIGUNG ZU ERWARTEN.

DIE WASSERVERSORGUNG IST AUS DEM GEMEINDLICHEN UND EBENFALLS DURCH DAS VOM BEREITS BEBAUTEN BEREICH VORHANDENE ROHRNETZ MÖGLICH.

DIE ABWÄSSER WERDEN ÜBER DAS VORHANDENE BZW, GEPLANTE ORTSKANALNETZ DER GEMEINDE GEORGENBERG ABGELEITET.

DIE STROMVERSORGUNG IST VOM VORHANDENEN ORTSNETZ AUS MÖGLICH.

BESONDERE GRÜNDUNGSMASSNAHMEN FÜR DIE GEBÄUDE SIND NICHT ZU ERWARTEN.

3.) BODENORDNENDE MASSNAHMEN SIND NICHT ZU ERWARTEN, DA DIE BAUPARZELLEN GRÖSSTENTEILS VON DEN BAUWILLIGEN ANGEKAUFT UND BEREITS VERMESSEN UND VERMARKT SIND.