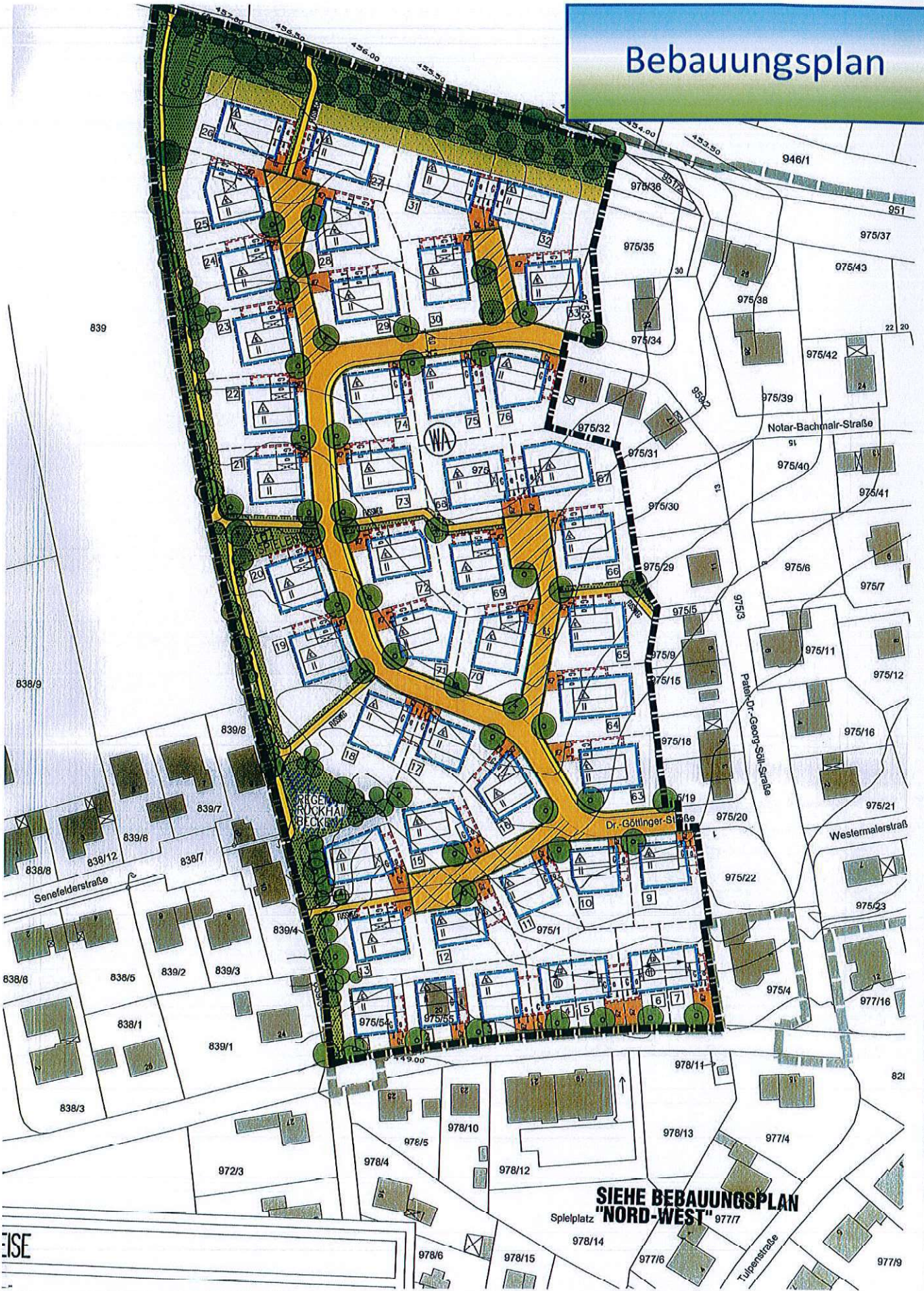


# Bebauungsplan



**SIEHE BEBAUUNGSPLAN  
"NORD-WEST"**

EISE

## Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 0.1. BAUWEISE
- 0.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 0.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES
- 0.2.1. Das Gelände darf im wesentlichen in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.
- 0.2.2. Das Gelände wird im Nordwesten auf die Höhenkote 456 m. ü. N. N. abgetragen. Im Nordosten wird die temporäre Lehmaufschüttung bis zur Höhe der im Bebauungsplan dargestellten Höhenschichtlinien zurückgenommen.
- 0.3. EINFRIEDUNGEN
- 0.3.1. Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung  
Zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten.  
Mauern sind unzulässig
- 0.3.2. Höhe ab OK Gehweg bzw. Straße: Gesamthöhe bis max. 1,00 m
- 0.3.3. Sockel: unzulässig
- 0.4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
- 0.4.1. Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes ist unzulässig.
- 0.4.2. bei Parzelle 50:  
Die Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Begrüntes Flachdach ist zulässig.
- für Parzellen im III. und IV. Bauabschnitt (=Parzelle 1-7, 9-33, 63-76):  
Für Garagen und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:  
- Satteldach (DN bei Gebäudety I bis 42°, bei Gebäudety II bis 28°)  
- Pultdach (DN bis 22°)  
- Walmdach (DN bis 22°)  
- begrüntes Flachdach  
Hinweis: Die Dachform soll an das Hauptdach angepasst werden.
- 0.4.3. Die Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine). An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind einheitlich auszubilden. Der Nachbarbauende hat sich anzupassen.
- 0.4.4. Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Bauräume (Baugrenzen) zulässig. Maximale Grundfläche 5,00 m<sup>2</sup>, maximale Firsthöhe 3,00 m.
- 0.5. GEBÄUDE
- 0.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.
- Auf den Parzellen Nr. 1-3, 9-33, 63-76:  
Als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse, wahlweise in der Form Gebäudety I oder II
- Gebäudety I  
Erdgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß
- Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 32° – 42°  
Dachdeckung: Dachziegel aus Ton oder Dachsteine aus Beton  
Dachgauben: zulässig ab 32° Dachgauben sind bis zu einer maximalen Breite von 1,75 m zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen.
- Quergiebel: Quergiebel dürfen in der Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.  
Wandhöhe: max. 4,80 m (ab OK natürl. Gelände, siehe Ziffer 0.6.2)
- Gebäudety II  
Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß (kein Vollgeschoß)
- Dachform: Satteldach, Pultdach, Walmdach, begrüntes Flachdach  
Dachneigung: bei Satteldach 22°- 28°  
bei Pultdach und Walmdach 10°- 22°
- Dachdeckung: bei Satteldach, Pultdach und Walmdach Dachziegel aus Ton oder Dachsteine aus Beton
- Wandhöhe: bei Pultdach und Walmdach zusätzlich nicht spiegelndes Metall zulässig  
Firsthöhe bei Pultdach: max. 6,50 m traufseitig (ab OK natürl. Gelände, siehe Ziffer 0.6.2)  
max. 8,30 m (ab OK natürl. Gelände, siehe Ziffer 0.6.2)

- 0.10.2. BEPFLANZUNG
- 0.10.3. Für die Pflanzung der Einzelbäume und der Ortsrandeingrünung sind die Arten der Pflanzenliste im Anhang der Begründung in der vorgeschlagenen Pflanzgröße und –qualität zu verwenden.
- 0.10.4. Pflanzung von Einzelbäumen privat  
Entlang der Erschließungsstraßen werden nach Planzeichen Bäume der Wuchsklasse 1 festgesetzt. Zusätzlich ist je 300 qm Grundstücksgröße mindestens ein Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 zu pflanzen und zu unterhalten. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
- 0.10.5. Pflanzung von Einzelbäumen öffentlich  
Entlang der Erschließungsstraßen und in den öffentlichen Grünflächen werden nach Planzeichen Bäume der Wuchsklasse 1 festgesetzt. In der öffentlichen Grünfläche im Norden sind abschnittsweise nach Planzeichen Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.
- 0.10.6. Lockere Gehölzpflanzung  
Als lockere Gehölzpflanzung sind abschnittsweise Gruppen von standortgerechten und einheimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen.
- 0.10.7. Private Grünflächen mit Pflanzbindung  
Es sind lockere Gehölzpflanzungen aus den Arten der Pflanzenliste im Anhang der Begründung zu anzulegen. Vorzugsweise sollen Obstbäume als Halb- oder Hochstamm verwendet werden.
- 0.11. WASSERWIRTSCHAFT
- 0.11.1. Beläge  
Fußwege innerhalb der Grünflächen, Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine).
- 0.11.2. Oberflächenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken  
Auf den privaten Grundstücken sind Regenrückhalteeinrichtungen mit einem Fassungsvermögen von mind. 5 m<sup>3</sup> zu erstellen.
- 0.12. IMMISSIONSSCHUTZ
- 0.12.1. Zu diesem Bebauungsplan wurde von der Firma Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH eine schalltechnische Untersuchung mit der Bezeichnung LA00-108-G1-doc vom 03.08.2000 angefertigt. Die darin geforderten Maßnahmen sind Bestandteil der Festsetzungen.

## Textliche Hinweise des Bebauungsplanes

- A. PFLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON VERSORGUNGSLEITUNGEN  
Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- B. DENKMALSCHUTZ  
Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zutage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Mühldorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

0.5.2. zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2.

Auf den Parzellen 4-7:

Zwingend zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß, ein Obergeschoß und ein Dachgeschoß (kein Vollgeschoß)

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	22° - 28°
Dachdeckung:	Dachziegel aus Ton oder Dachsteine aus Beton
Wandhöhe:	max. 6,50 m (ab OK natürl. Gelände, siehe Ziffer 0.6.2)

Auf der Parzelle Nr. 50

Zwingend zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß, ein Obergeschoß und ein Dachgeschoß (kein Vollgeschoß)

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	22° - 28°
Dachdeckung:	in naturroten Farben
Dachüberstände bei Ortgang und Traufe:	max. 1,00m
Balkon überdachungen:	max. 1,50m
Wandhöhe:	max. 6,30m (ab Erschließungsstraße, s. Ziffer 0.6.2)

0.5.3. Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (L:B) darf

bei Parzelle 50:

das Maß 1:1,25

bei Parzellen im III. und IV. Bauabschnitt (=Parzelle 1-7, 9-33, 63-76):

bei Satteldächern und Pultdächern das Maß 1:1,25

nicht unterschreiten.

Der Dachfirst muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

0.5.4. Bei Doppelhaushälften sind Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Firstrichtung einheitlich auszubilden. Der Nachbarbauende hat sich am Bestand zu orientieren.

0.6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

0.6.1. Geländehöhen

Die Geländehöhen sind den Höhen der anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen anzugleichen; Bezugspunkt ist OK angrenzende Straßenbegrenzungslinie.

Den Antragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N. Höhen beizufügen. In den Schnitten ist das bestehende Gelände und die neue Geländeprofilierung darzustellen.

0.6.2. Wandhöhen

bei Parzelle 50:

Die Wandhöhe wird gemessen von der OK Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwandfläche. Liegt das natürliche Gelände mehr als 0,5m über der OK der Erschließungsstraße, erfolgt die Festsetzung nach dem natürlichen Gelände.

für Parzellen im III. und IV. Bauabschnitt (=Parzelle 1-7, 9-33, 63-76):

Die Wandhöhe wird gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes im Gebäudebereich bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwandfläche.

0.7. ZAHL DER WOHN-EINHEITEN

0.7.1. Bei Einzel- und Doppelhaushälften sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

0.8. ZAHL DER STELLPLÄTZE

0.8.1. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

0.9. ABSTANDFLÄCHENREGELUNG

0.9.1. bei Parzelle 50:

Die Abstandflächen gemäß Art. 6 und 7 BayBO ist einzuhalten.

für Parzellen im III. und IV. Bauabschnitt:

Die Abstandflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten.


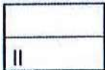
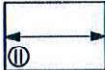







0.10. BEBAUBARKEIT DER GRUNDSTÜCKE

0.10.1. für Parzellen im III. und IV. Bauabschnitt (=Parzelle 1-7, 9-33, 63-76):

Ausnahmsweise Überschreiten von Baugrenzen durch Wintergärten:

Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise mit Wintergärten um bis zu 3,00 m überschritten werden. Die gesetzlichen Abstandflächen (Art. 6 BayBO) sind einzuhalten.

# Planliche Festsetzungen

- |           |   |   |
|-----------|---|---|
| <b>1.</b> | <b><u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u></b><br>(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)                       |   |
| 1.1.      | Wohnbauflächen  |   |
| 1.1.3.    |                        | Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  |
| <b>2.</b> | <b><u>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u></b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, Art. 83 Abs. 7 BayBO) |   |
| 2.1.      | <b><u>Zahl der Vollgeschosse</u></b>  |   |
| 2.1.1     |                        | <p>Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoszahl, Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung</p> <p><u>Auf den Parzellen 1-3, 9-33, 63-76 :</u><br/>                 Als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und als Vollgeschosß ausgebautes Dachgeschoß oder Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß (kein Vollgeschosß)</p> <p>GRZ = 0,3                      GFZ = 0,5</p> |
| 2.1.2     |                      | <p>Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoszahl, Mittelstrich = Firstrichtung</p> <p><u>Auf den Parzellen 4-7:</u><br/>                 Zwingend Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß (kein Vollgeschosß)</p> <p>GRZ = 0,3                      GFZ = 0,5</p>   |
| <b>3.</b> | <b><u>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</u></b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)          |   |
| 3.1.      |                      | nur Einzelhäuser zulässig   |
| 3.2.      |                      | Einzel- oder Doppelhäuser zulässig  |
| 3.3.      |                      | Baugrenze   |
| <b>6.</b> | <b><u>VERKEHRSFLÄCHEN</u></b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)                                   |   |
| 6.1.      |                      | Straßenverkehrsfläche öffentlich  |
| 6.2.      |                      | Fußweg/ Radweg öffentlich   |
| 6.3.      |                      | Straßenbegrenzungslinie   |
| 6.4.      |                      | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung<br>Verkehrsberuhigter Bereich   |

**7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

7.1.  Fläche für Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)


**9. GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1.  Öffentliche Grünfläche

 Zweckbestimmung Kinderspielplatz

9.2.  Private Grünfläche mit Pflanzbindung

9.3.  Straßen- und Wegebegleitgrün

**13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Zu pflanzen:

13.1.  Einzelbäume der Wuchsklasse I, öffentlich

13.2.  Obstbäume, öffentlich

13.3.  Einzelbäume der Wuchsklasse I, privat

13.4.  Lockere Gehölzpflanzung


13.5.  Private Grünfläche mit Pflanzbindung (siehe Ziffer 0.10.4)

**15. SONSTIGE PLANZEICHEN**

15.1.  Garagenzufahrt

15.2.  Fläche für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.3.  Hauptfahrrichtung (zwingend einzuhalten)

15.4.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung


15.5.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.6.  Wall

15.7.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplandeckblatts Nr. 2

# Planliche Hinweise

**16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYER. FLURKARTEN**

16.1.  Grenzstein

16.2.  Flurstücksgrenze

**17. BAUWERKE**

17.1.  Hauptgebäude Bestand / Nebengebäude Bestand

**18. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

18.1. 838/1 Flurstücksnummer

18.2.  Grundstückspartzellierung

18.3.  Offener Durchgang, Überdachung

18.4.  Hörschichtlinien

18.5.  Firstlinie vorgeschlagen



Ein Blick auf den Neumarkter Stadtplatz

## Neumarkt-Sankt Veit



ein reizendes Städtchen an der Rott,  
das alles zu bieten hat, was man zum Leben braucht.

Neumarkt-Sankt Veit liegt auf 450 m Höhe im Regierungsbezirk Oberbayern im Norden des Landkreises Mühldorf a. Inn. Der höchste Punkt ist der Geisberg mit 499 m NN.

Durch Neumarkt fließt die Rott, die im nahegelegenen Wurmsham entspringt. Unser Ort bezeichnet sich daher auch als Eingangstor zum Rottal. Im Jahr 1956 wurde Neumarkt-Sankt Veit zur Stadt erhoben.

Die Ortsbezeichnung "Neumarkt-Sankt Veit" besteht seit der Zusammenlegung der Gemeinden Neumarkt a. Rott und Wolfsberg/St. Veit im Jahr 1934. Durch weitere Eingemeindungen in den Jahren 1972 und 1978 wurde Neumarkt-Sankt Veit mit 61 km<sup>2</sup> zur flächenmäßig größten Gemeinde im Landkreis.

Neumarkt-Sankt Veit liegt in einer reizvollen Hügellandschaft im südöstlichen Oberbayern. Im Norden des Landkreises Mühldorf a. Inn gelegen, grenzt die Stadt an die niederbayerischen Landkreise Rottal-Inn und Landshut.

Die Region wird von den Fernstraßen B 12 in West-Ost-Richtung -künftig von der Autobahn A94 - und der B 299 in Nord-Süd-Richtung erschlossen. Die B299 führt derzeit noch durch das Stadtgebiet.

Neumarkt-Sankt Veit ist auch sehr gut mit der Bahn erreichbar. In Neumarkt zweigt von der Verbindung Mühldorf - Landshut die Strecke nach Passau ab, die auch als Rottalbahnhof bekannt ist.

Der Flughafen München Erding liegt ca. 1 Fahrstunde entfernt, zum Flughafen Salzburg ist die Fahrzeit nur wenig länger. 15 km entfernt liegt der Flugplatz Mühldorf für Flugzeuge bis 5,7 Tonnen.

Entfernungen (verkehrsgünstigste Strecken) von Neumarkt-Sankt Veit nach:

- Vilsbiburg: 15 km
- Mühldorf a. Inn: 17 km
- Eggenfelden: 22 km
- Landshut: 36 km
- Chiemsee (Seebruck): 60 km
- München: 89 km
- Passau: 90 km
- Salzburg: 90 km
- Regensburg: 112 km

Neumarkt-Sankt Veit präsentiert sich als attraktive Wohn- und Einkaufsstadt mit vielen interessanten Freizeitmöglichkeiten. Eine Reihe von historisch bedeutsamen Gebäuden wurde durch die Stadt, aber auch durch private Inhaber, originalgetreu restauriert.

Der Herzogliche Kasten bietet während des ganzen Jahres zahlreiche Ausstellungen und Kulturveranstaltungen sowie eine modernst ausgestattete Bücherei. Das ehemalige Pflegeschloss Adlstein wurde vollständig restauriert und ist seit 2001 Rathaus und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt-Sankt Veit.

Gut beschilderte Rad- und Wanderwege ermöglichen ausgedehnte Ausflüge in die landschaftlich wunderschöne Umgebung und zahlreiche Vereine und Verbände bieten für alle Interessensgruppen eine große Anzahl von Aktivitäten.

