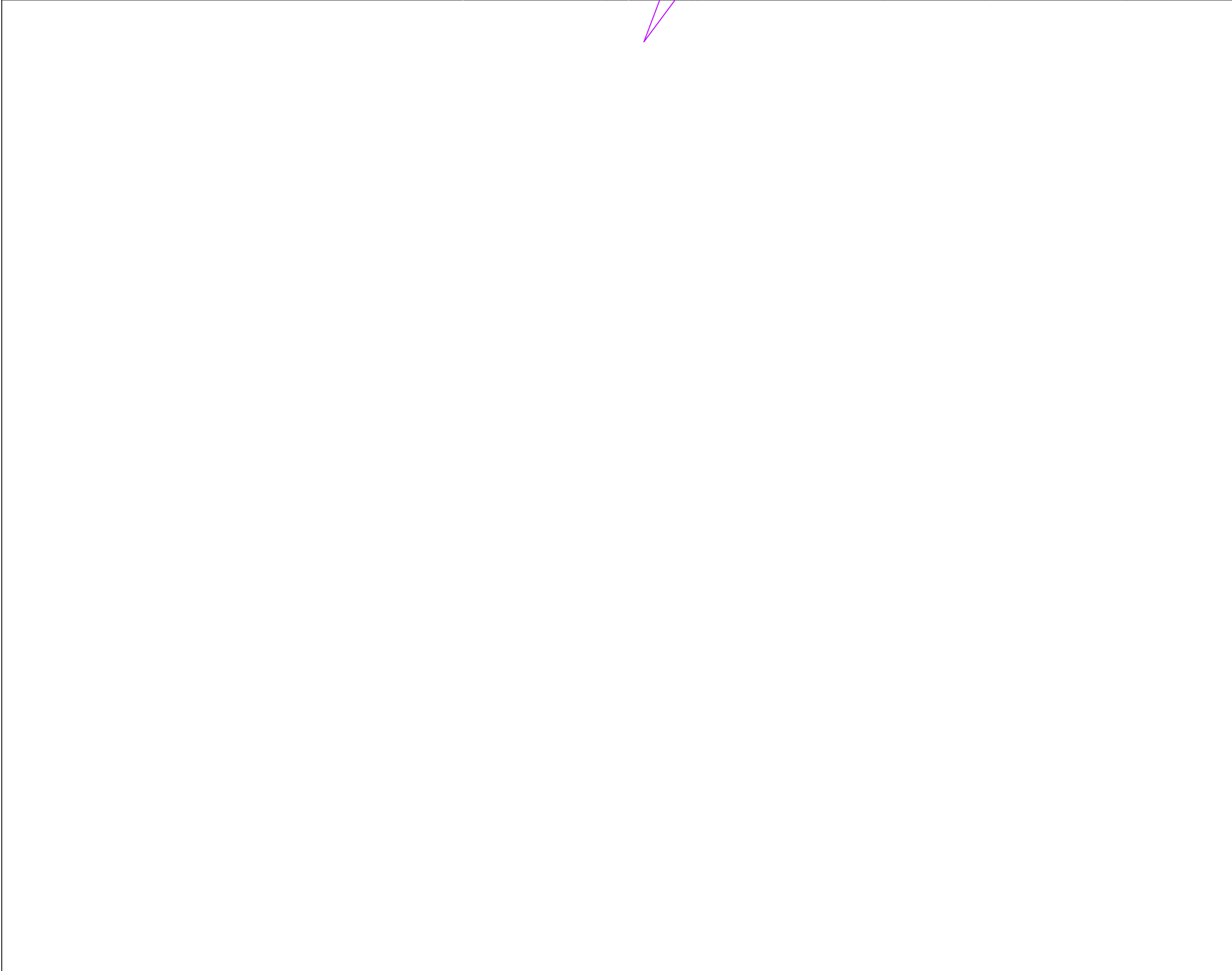
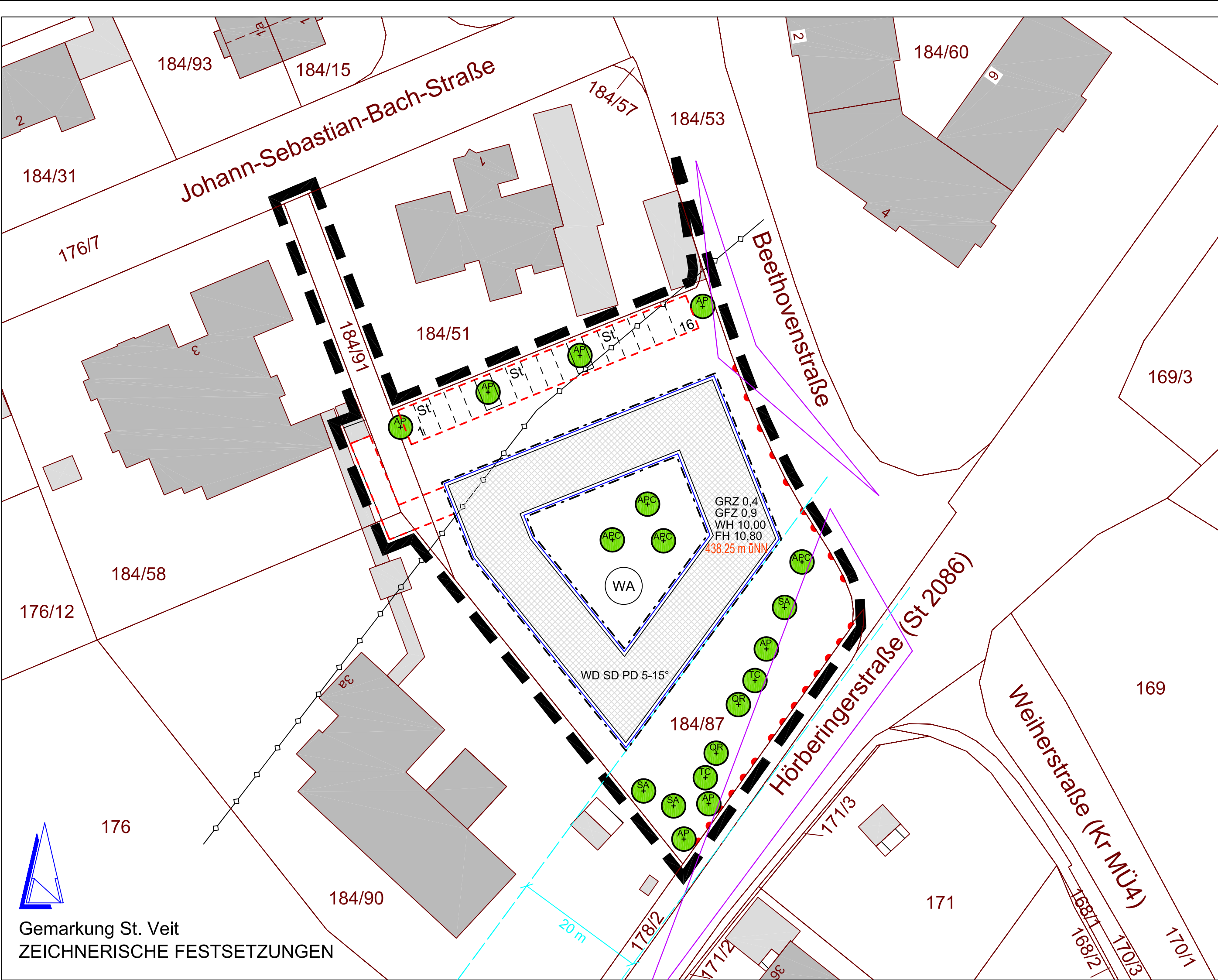
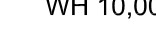
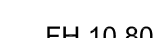




PLANZEICHENERKLÄRUNG	
A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	
	1.0. Art der baulichen Nutzung
	1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
	2.0. Maß der baulichen Nutzung
	2.1. maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,4
	2.2. maximal zulässige Geschossflächenzahl: 0,9
	2.3. maximale Wandhöhe in m: 10,00 m
	2.4. maximale Firsthöhe in m: 10,80 m
	2.5. festgelegte Bezugshöhe, ab der die maximale Wandhöhe gemessen wird: 438,25 m üNN
	3.0. Baugrenzen und Dachform
	3.1. Baugrenze
	3.2. Walmdach oder Satteldach oder Pultdach, 5-15°
	Zulässig für untergeordnete Bauteile auch begrünte Flachdächer bis 10 % des Gesamtdachfläche.
	4.0. Verkehrsflächen
	4.1. Anbauverbotszone, 20 m zur Fahrbahnkante der St 2086
	4.2. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	4.3. Sichtdreieck
	Unzulässig sind alle Anlagen über 0,8 m Höhe.
	Zulässig sind Laubbaumhochstämme mit einem Kronenansatz ab 4,5 m über Gelände.
	5.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	5.1. Pflanzgebot
	Bäume entsprechend folgender Arten, Hochstämme STU mind. 16-18 cm, Lage +/- 5 m am dargestellten Pflanzort, die Lage der 3 APC im Innenhof ist variabel
	AP - Acer platanoides, Spitzahorn
	APC - Acer platanoides, Spitzahorn
	QR - Quercus robur, Eiche
	SA - Sorbus aria, Mehlbeere
	TC - Tilia cordata, Linde
	6.0. Sonstige Planzeichen
	6.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
	St - Stellplätze
	6.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ost"
	B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
	1.0. Grundstücksgrenze
	184/87
	2.0. Flurnummer, z.B. 184/87
	3.1. Gebäude Bestand
	3.2. Gebäude Planung
	4.0. städtische Abwasserleitung (wird verlegt)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	
1.0. Art der baulichen Nutzung	
1.1. WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	
Die im WA zulässigen Nutzungen sind zulässig ohne Einschränkungen.	
2.0. Maß der baulichen Nutzung	
2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach Ziff. A. 3.1. festgesetzt.	
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.	
2.2. Wandhöhe	
Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Bezugshöhe in Meter über Normalnull bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.	
3.0. Abstandsflächen	
3.1. Sofern Festsetzungen in diesem Bebauungsplan ein abweichendes Maß der Tiefe im Sinne des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO bewirken, haben diese Vorrang.	
4.0. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	
4.1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.	
Sie dürfen eine maximale Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.	
4.2. Nebenanlagen bis 12 qm Grundfläche sind auch außerhalb von Baugrenzen sowie Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die Wandhöhe darf 2,5 m nicht überschreiten. Der Abstand zu Nachbargrundstücken muss mindestens 1,0 m betragen.	
4.3. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.	
5.0. Gestalterische Festsetzungen	
5.1. Höhenlage	
Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach der festgesetzten NN-Höhe nach Ziff. A. 2.5.	
5.2. Dachgestaltung	
Zulässig sind mit Ziegel oder Metalleindeckung eingedeckte oder begrünte bzw. mit Photovoltaik belegte Walmdächer oder Satteldächer oder Pultdächer. Dachneigung 5-15°. Zusätzliche Dachaufbauten, wie Sekuranten, Geländer, Dachterrassen, technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen, sind zulässig.	
Die Oberkante von Photovoltaikanlagen darf maximal 1,0 m über die maximal festgesetzte Wandhöhe reichen.	
5.3. Einfriedungen	
Die maximale Höhe darf 1,10 m betragen.	
Die Zäune müssen einen Mindestabstand von 10 cm zum fertigen Gelände aufweisen, um entsprechenden Kleintierwechsel zu fördern. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Holzwände, Gabionen und mit Folienstreifen bespannte Matten) sind unzulässig.	
5.4. Nachpflanzungen	
Die geforderten Neupflanzungen sind durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen.	
5.5. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.	
Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.	
5.6. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude durchzuführen.	
5.7. Baumstandorte sind fachgerecht herzustellen. Der Wurzelbereich auf befestigten Flächen ist nach der Technischen Vorschrift VegTraMü, Sieblinie B, mit ausreichend durchwurzelbarem Substrat pro Baum zu bewerkstelligen.	
5.8. Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie großflächige Kiesschüttungen, welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig.	
5.9. Aufschüttungen und Abgrabungen bis jeweils 1,5 m sind zulässig.	

D. HINWEISE DURCH TEXT	
1.0. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung.	
2.1. Die zum Anschluss der Häuser notwendigen Kabelverteilerschränke müssen, um Beschädigungen zu vermeiden, hinter den Leistensteinen auf Privatgrund gestellt und nach Möglichkeit in den Zaun integriert werden.	
2.2. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.	
2.3. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasseranlage angeschlossen sein.	
3.1. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.	
3.2. In den Bauplänen sind die grünordnerischen Festsetzungen mit aufzunehmen.	
4.0. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.	
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG	
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.	
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG	
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	
5.0. Wasserwirtschaft	
5.1. Starkniederschläge	
Im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.	
5.2. Niederschlagswasser	
Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z.B. mit Schotterterrassen, Rasengittersteinen o.ä. auszuführen.	
6.0. Merkblätter und Sicherheitshinweise	
Folgende Merkblätter und Sicherheitshinweise sind zu beachten:	
6.1. Bayernwerk Netz GmbH	
- Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen	
- Merkblatt Gefahrenzone und Schutzabstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile	
- Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen	
6.2. Deutsche Telekom Technik GmbH	
- Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, FGSV, Ausgabe 2013, Abschnitt 6	
7.0. Lichtimmissionen	
Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012 (Stand 03.11.2015), zu beachten.	
8.0. Luftwärmepumpen	
Bei der Aufstellung von Luftwärmepumpen ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 zu beachten.	
Auf den Online-Assistenten zum Leitfaden wird hingewiesen: http://lwapp.webbyte.de/#einfuehrung	

E. VERFAHRENSVERMERKE <Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB>	
1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.	
Neumarkt-Sankt Veit, den..... -Siegel- Erwin Baumgartner, Erster Bürgermeister	
2. Öffentliche Auslegung:	
Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	
Neumarkt-Sankt Veit, den..... -Siegel- Erwin Baumgartner, Erster Bürgermeister	
3. Beteiligung der Behörden:	
Zu dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.	
Neumarkt-Sankt Veit, den..... -Siegel- Erwin Baumgartner, Erster Bürgermeister	
4. Satzungsbeschluss:	
Die Stadt Neumarkt-Sankt Veit hat mit Beschluss des Stadtrats vom die 8. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.	
Neumarkt-Sankt Veit, den..... -Siegel- Erwin Baumgartner, Erster Bürgermeister	
5. Ausgefertigt:	
Neumarkt-Sankt Veit, den..... -Siegel- Erwin Baumgartner, Erster Bürgermeister	
6. Bekanntmachung:	
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die 8. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Neumarkt-Sankt Veit zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die 8. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).	
Neumarkt-Sankt Veit, den..... -Siegel- Erwin Baumgartner, Erster Bürgermeister	

STADT NEUMARKT-SANKT VEIT

LANDKREIS MÜHLDOF AM INN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "OST"

8. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Stadt Neumarkt-Sankt Veit erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), diese Bebauungsplanänderung als **Satzung**.

Maßstab = 1 : 500

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 12.03.2025

Entwurfsverfasser:

kammerl + kollegen
Hauptstraße 19 | 83539 Pfaffing
Tel. 08076 9181-0 | Fax 08076 9666
x@kammerl-kollegen.de