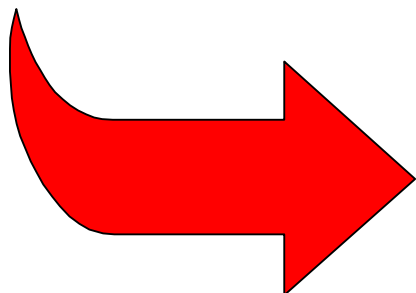


# BPL „Mitteldorf II“ Ortsgemeinde Neuburg

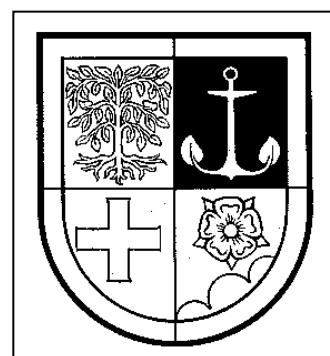
- **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**INFORMATIONEN  
FÜR  
ARCHITEKTEN +  
BAUHERREN**



**STAND: 22.07.1994  
RECHTSKRAFT: 13.01.1995**

VOR PLANUNGSBEGINN BITTE  
AKTUELLEN STAND ERFRAGEN  
UNTER  
TEL.: 07273 - 94 10 40  
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG  
**76767 HAGENBACH**



# **1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **1. Art der baulichen Nutzung**

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

GRZ 0,4 für Grundstücke größer als 600 m<sup>2</sup>.

Bei kleineren Grundstücken ist ein höhere GRZ zulässig, wenn das vorgegebene Baufenster es zulässt, unter Beachtung der Abstands- und Ausgleichsflächen.

## **3 Bauweise**

Im vorderen Grundstücksbereich (Bestand):

Offene Bauweise bzw. einseitige Grenzbebauung.

Im hinteren Grundstücksbereich:

Geschlossene Bauweise § 22.3

- Modifikation der Pflicht zum Anbau: hofseitig darf angebaut werden, muss aber nicht. § 22.4 (abweichende Bauweise), bzw. kann durch Garagen geschlossen werden.

## **4. Bautiefe**

Als maximale Bautiefe sind 30 m einzuhalten.

## **5. Gebäudekubatur**

Die ortstypische Gebäudekubatur, d.h. relativ schmale, langgestreckte Baukörper sollten auch bei neuen Bauvorhaben eingehalten werden.

Die Gebäude sollten dabei eine Breite von 11 m nicht überschreiten.

## **6. Höhe der baulichen Anlagen**

Die Wandhöhe der Hauptgebäude sollte mindestens 3,50 m, maximal 6,50 m betragen.

Die Wandhöhe der Nebengebäude sollte mindestens 2,25 m, maximal 3,50 m betragen.

Die Wandhöhe wird gemäß § 8 LBauO als Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut definiert.

## **7. Dachform**

Die Dachform und die Dachneigung sollte den ortsüblichen Dachformen und Dachneigungen angepasst werden.

Die Firstrichtung sollte im vorderen Grundstücksbereich senkrecht (giebelständig), im hinteren Grundstücksbereich parallel (traufständig) zur Straße verlaufen.

## **8. Dachmaterial**

Die Dacheindeckung sollte sich in Baustoff und Farbe den örtlichen Gegebenheiten anpassen.

## **9. Dachaufbauten**

Dachgaupen in ortstypischer Ausführung sind zulässig.

## **10. Garagen und Stellplätze**

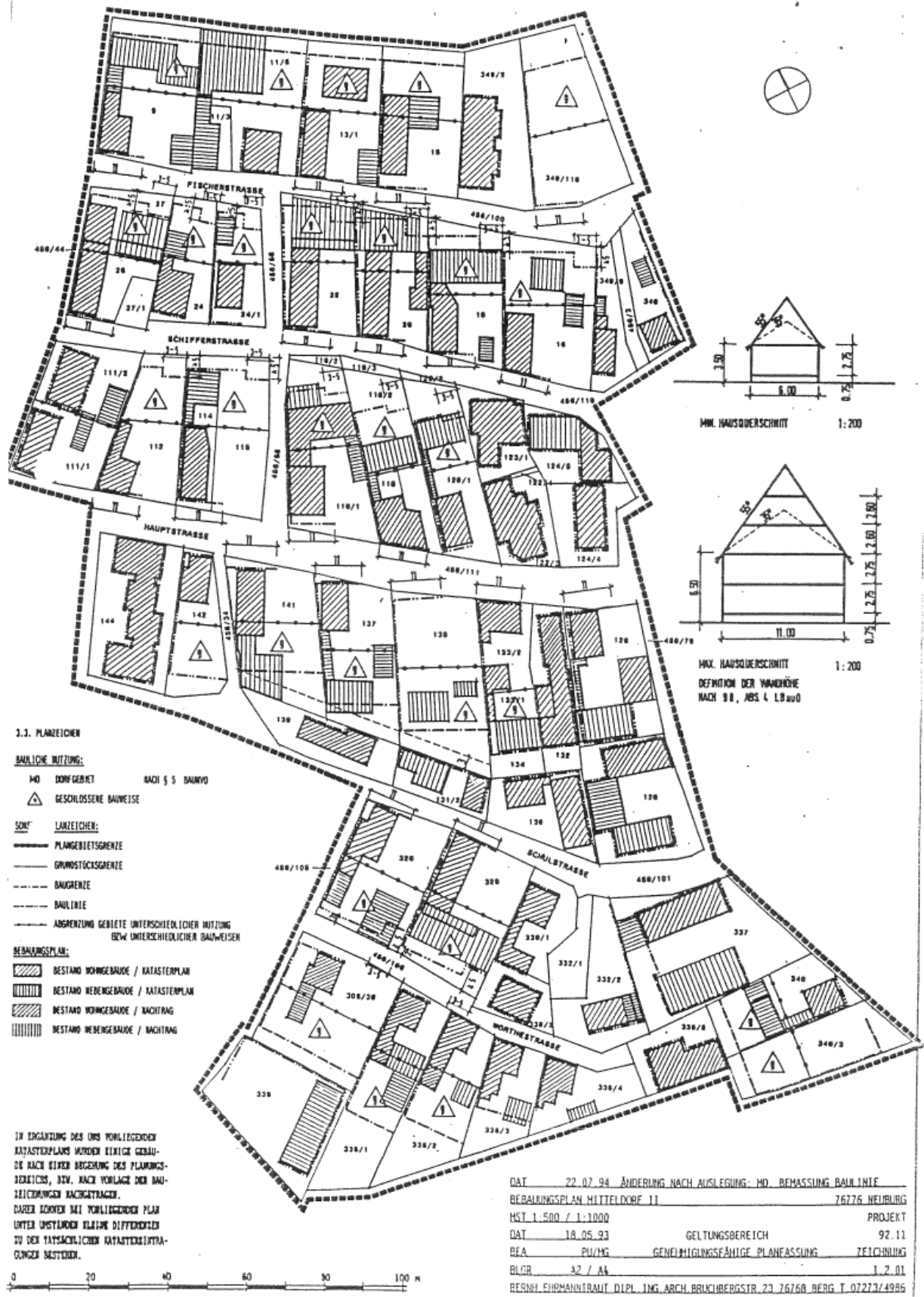
Zusammengefasste Garagen sollen möglichst einheitlich hinsichtlich der Dachneigung und der Höhe errichtet werden.

## 11. Freiflächen

Vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen, wie bei Neubaumaßnahmen durch Neuversiegelung, müssen auf den freibleibenden Freiflächen der Baugrundstücke durch geeignete landespflegerische Maßnahmen ausgeglichen werden.

- Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen
- Pflanzung von landschafts- u. standortgerechten Hecken und Gebüschern entlang der Grundstücksgrenzen unter Einhaltung der nachbarrechtlichen Abstandserfordernisse
- Einsaat von Wiesenflächen
- Durch flächige Versickerung der unbelasteten Dachwässer:  
Zur Befestigung von Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um dadurch zur Stützung und Erneuerung des Grundwasserhaushalts, sowie zur Verminderung des Wasserabflusses über Vorfluter beizutragen.

Ein Freiflächen- und Begrünungsplan (M 1:100 – 1:200), sowie eine Pflanzenliste muss als Nachweis der Ausgleichsflächen dem Bauantrag beigelegt werden. Das Verhältnis von Mehrversiegelungs- und Ausgleichsflächen muss mind. 1:1 betragen.





PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Grundstücksgrenze
- Bestand Wohngebäude
- Bestand Nebengebäude
- Gestaltungsvorschlag Wohngebäude



DAT	22.07.94		
BEBAUUNGSPLAN MITTELDORF II		76776 NEUBAU	
HST 1:500 / 1:1000		PROJEK	92.1
DAT	19.05.94	GESTALTUNGSPLAN	
BEA	PI/MG	ZEICHNER	
BLGR	A2 / A1		1.2.0.
REFRM FIRMENSTADT (11) 1WC ABCH ABW/UBEGCST 93 7676R REFRC T 07271/1991			

## **ANHANG: BEMERKUNGEN UND EMPFEHLUNGEN**

Soweit die in seinem Geltungsbereich vorhandenen 0,4 KV – Freileitungen des elektrischen Ortsnetzes Neuburg über künftig bebaubare Flächen verlaufen, werden die Starkstromleitungen zu gegebener Zeit an die Neubauvorhaben und / oder Gebäudeerweiterungen im erforderlichen Umfang angepasst. Soweit es sich bei den (in 2. Reihe) geplanten Neubauten oder Ersatzbauten um eigenständige Gebäude handelt, wird deren Versorgung mit Strom wie bei den bereits bestehenden Anwesen über Freileitungen vorgenommen (Hausanschluss jeweils mittels Dachständer).

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk Landau in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Sollten innerhalb des Bebauungsplangebietes Aushub- oder Abbruchmassen anfallen, so sind diese, sofern dieselben nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes wieder Verwendung finden sollen, einer geordneten Abfallverwertung bzw. Abfallentsorgung zuzuführen.