



**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE  
DIE GEBIETE HOCHSTRASSE UND**

1. Begründung  
siehe Beiblatt!

2. Bauvorschriften

2.1 Nutzungsart  
Das Baugelände ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bauzonenverordnung vom 27. Juni 1967 in offener Bauweise.  
Der Maß der baulichen Nutzung hat sich nach diesen Vorschriften zu richten.

2.2 Windausrichtung des Baugeländes: Süd

2.3 Hauptgebäude  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächengrenzen (parallel zu den Längsseiten des Hauses) und Geschosshöhen sind bindend. Die Windverhältnisse Länge zu Breite soll im allgemeinen 1:1 betragen. Die- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie auf die Gesamtform des Hauptgebäudes harmonisch abgestimmt sind und ein Ausmaß von 1/3 der richtungsgelichen Seitenlängen des Hauptbauteiles nicht überschreiten.  
Die Dächer der Gebäude sind als Giebel- oder als Walddächer mit Neigungen von 20 - 25° auszubilden. Die Traufhöhe beträgt bergseitig max. 6,30 m, die Sockelhöhe bergseitig max. 6,30 m, talseitig max. 6,30 m.  
Die Dachbedeckung erfolgt in Holzpfannen oder Wellblech- schenplatten in dunklen oder hellen Farben, in den Straßenfronten einheitlich. Dachüberstände an den Straßen bis 30 cm, an Giebeln bis 15 cm. Kniestock und Dachgesimse sind nicht erlaubt.  
Ausbauten als Stütz- oder Hauptstützen in hellen Farben.

**NEUKIRCHEN / HL. BLUT FÜR  
POINTEN**

**ZWEITSCHRIFT**

3. Zeichenerklärung und Durchführung

3.1 Für die planischen Festsetzungen

3.11 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungs-  
planes für die Gebiete Hochstrasse und Punkten.

3.12 Öffentliche Verkehrsflächen

3.121 Straßen und Verkehrsflächen einschließlich  
Gebäuden bzw. Straßenrand - Grünstreifen

3.122 Straßenflächenbegrenzungslinien, hellgrün  
(Grenzen zwischen öffentlichen und privaten  
Flächen)

3.123 Bedarfslinien für die Gemeinde  
bzw. für den Landkreis

3.13 Grundstücksaufteilungen

3.131 Laufende Grundstücksnr.

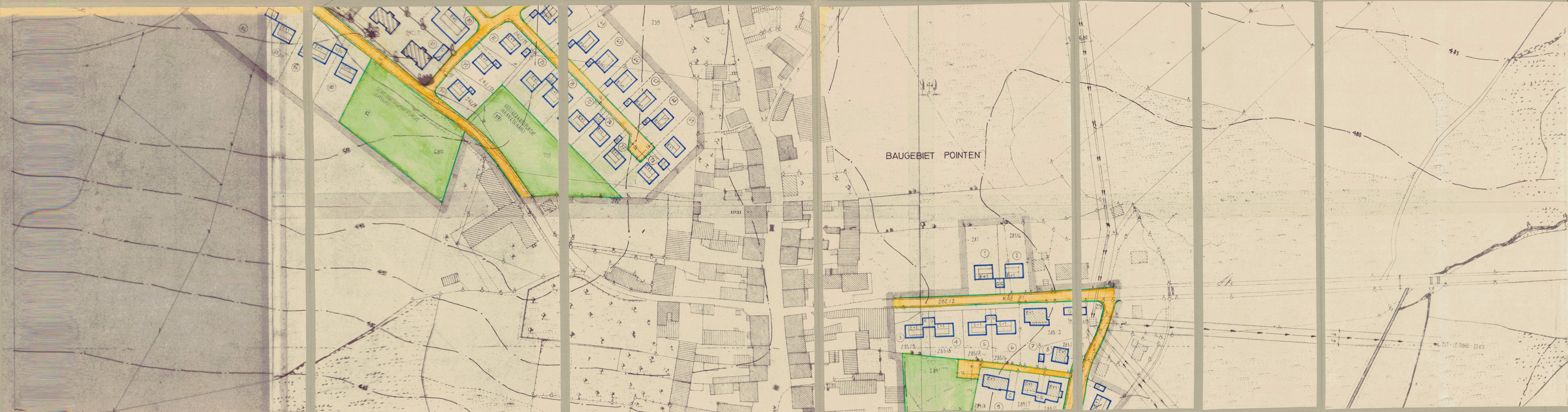
3.132 Teilung der Grundstücke in einem einer ge-  
ordneten baulichen Entwicklung

3.14 Bauliche Nutzungen

3.141 Baugrenze, blau  
Grenzen zwischen den  
bebaubaren und nicht  
bebaubaren privaten Grund-  
stücksteilen

3.142 zulässig: Erdgeschoss und 1. Vollgeschoss

3.143 Garagen bzw. Nebengebäude



2.4 Nebengebäude  
Zugelassen sind gewerbliche Nebengebäude an den im Bebauungsplan  
festgesetzten Stellen mit Putz- und -farben wie Hauptgebäude.  
An den Hauptgebäude angeordnete Garagen und Nebengebäude sind  
in Dachform, Dachbedeckung und Dachbedeckung dem Hauptgebäude  
angepasst. Bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden sind  
Zusatzbauten zulässig.

2.5 Einfriedigungen  
Die Grundstücke können alleinstehend eingezäunt werden. Gesamt-  
höhe der Einfriedigungen einschließlich Sockel 1,70 m, die  
höchstens darf höchstens 1/3 der Gesamthöhe der Einfriedigung  
betragen.  
In den einzelnen Straßenseiten sind die Einfriedigungen  
einheitlich zu gestalten.  
An den Straßenseiten sind Hecken- oder Holzeinfriedigungen,  
vor den 10 cm niedrigen Hauptbauten durchlaufend, gestutzt,  
überflächendeckend mit trockenem Reisigmaterial  
ohne dachendeckende Parkett- oder mit weiterverarbeiteten Parkett  
in gedächten Formen, in den Einfriedigungen und Einfriedigungen sind Beton-  
oder Natursteinmauern zulässig. Dachgesimse dürfen nur  
an der westlichen und rückseitigen Grenze bis 1,50 m Höhe  
verwendet werden. Neben entlang der Grundstücksgrenzen dürfen  
nicht höher als die Höhe sein. Stütz- und Stütz- oder Stütz-  
höhen der westlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen  
verwendet werden.

2.6 Terrassen  
Terrassenbauten sind zulässig, wenn sie sich den natürlichen  
Geländeformen anpassen und der Gesamtanlage in Material, Maß und  
Form untergeordnet sind. Für Bauten ist Naturstein oder Stein-  
beton in reiner Schichtung zulässig.

2.7 Abstandsflächen  
Vorgesehen in den im Bebauungsplan dargestellten  
Abstandsflächen gilt Art. 4 der Bayer. Bau-  
ordnung.

2.8 Ausnahmen  
Ausnahmen von den bisher aufgestellten Vor-  
schriften können nur nach Beratung und Be-  
gründung ganz besonderer Verhältnisse von der  
Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der  
Gemeinde bewilligt werden.  
Öffentliche Interessen, Rechte oder erhebliche  
Interessen Dritter dürfen nicht beeinträchtigt  
werden.

3.2 Für die planischen Bauweise

3.21 bestehende Grundstücksgrenzen

3.22 Höhenlinien

3.23 bestehende Wohngebäude

3.24 bestehende Nebengebäude

3.25 10 m - Freileitung mit absolutem Neuwert  
in Bundesverkehrsgebiet (10 m bündelungsfähig  
der Freileitung)

3.26 Straße

3.27 264 Flurstücksnummer

3.28 Regelbauweise

3.281 Dachbedeckung  
Dachbedeckung  
Parkettboden / hellabgestimmte  
Parkettboden / hellabgestimmte  
Parkettboden / hellabgestimmte

4. Vermerk  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung  
gemäß § 3 Abs. 4 BauO vom .....  
bis ..... in  
öffentlich ausgestellt.  
Neukirchen b. Hl. Blut, den .....  
Bürgermeister



Die Gemeinde Neukirchen b. Hl. Blut hat mit Beschluß  
des Gemeinderats vom ..... den Be-  
bauungsplan gemäß § 10 BauO als Satzung beschlossen.  
Neukirchen b. Hl. Blut, den .....  
Bürgermeister

Der Landrat des Kreises hat den Bebauungsplan mit  
Verfügung vom ..... Nr. .....  
gemäß § 11 BauO (in Verbindung mit § 2 der Ver-  
ordnung vom 23. Oktober 1962 - GVL 2) ge-  
billigt.  
Königsberg, den .....  
Landrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung  
gemäß § 10 Satz 1 BauO öffentlich  
ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind an  
bezugsgemäß worden. Der Bebauungsplan ist nach § 10 Satz  
3 BauO rechtsverbindlich.  
Neukirchen b. Hl. Blut, den .....  
Bürgermeister

DIPL. ING. JOSEF ALFRED FRANK ARCHITECT  
SCHWANDORF/BAY., MARKTPLATZ 30, TELEFON 09401  
i.A. Bauer

SCHWANDORF DEN 24.10.1967  
GEAKTUELLT AM 15.10.1967



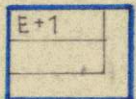
BAUGEBIET HOCHSTRASSE

BAUGEBIET POINTEN

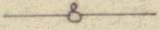
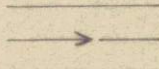
GEMEINDE BEDARFSFLÄCHE  
(KINDERHEIM ST. NIKOLAUS)

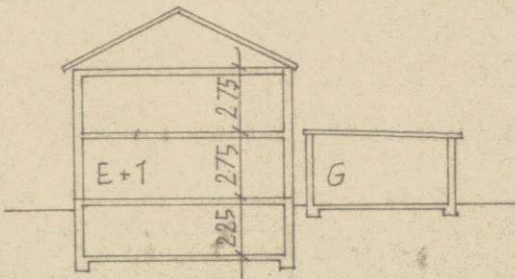
### 3. Zeichenerklärung und Durchführung

#### 3.1 Für die planlichen Festsetzungen

- 3.11  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für die Gebiete Hochstraße und Pointen.
- 3.12  Öffentliche Verkehrsflächen
- 3.121  Straßen und Wendeplätze einschließlich Gehsteigen bzw. Straßenrand - Grünstreifen
- 3.122  Straßenflächenbegrenzungslinien, hellgrün (Grenzen zwischen öffentlichen und privaten Flächen)
- 3.123  Bedarfsflächen für die Gemeinde bzw. für den Landkreis
- 3.13  Grundstücksaufteilungen
- 3.131  Laufende Grundstücksnummer
- 3.132  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 3.14  Bauliche Nutzungen
- 3.141  Baugrenze, blau Grenzen zwischen den bebaubaren und nicht bebaubaren privaten Grundstücksflächen
- 3.142  zulässig Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß
- 3.143  Garagen bzw. Nebengebäude

### 3.2 Für die planlichen Hinweise

- 3.21  bestehende Grundstücksgrenzen
- 3.22  Höhenlinien
- 3.23  Vorhandene Wohngebäude
- 3.24  Vorhandene Nebengebäude
- 3.25  20 KV - Freileitung mit absolutem Bauverbot  
im Mindestabstandsgebiet ( 6 m beiderseitig  
der Freileitung)
- 3.26  Trafo
- 3.27 284 Flurstücksnummer
- 3.28 Regelquerschnitt



Dachneigung 20 - 25°

Dachdeckung

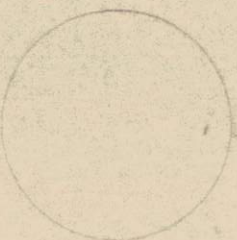
Falzpflannen / Wellasbestzement

Farben: Dunkelbraun bis schwarz

### 4. Vermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung  
gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom .....  
bis ..... in .....  
öffentlich ausgelegt,

Neukirchen b. Hl. Blut, den .....



.....  
1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE DIE GEBIETE HOCHSTRASSE UND

## 1. Begründung

siehe Beiblatt!

## 2. Bebauungsvorschriften

### 2.1 Nutzungsart

Das Baugebiet ist " Allgemeines Wohngebiet " im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 in offener Bauweise.

Das Maß der baulichen Nutzung hat sich nach diesen Vorschriften zu richten.

### 2.2 Mindestgröße des Baugrundstücks: 700 m<sup>2</sup>

### 2.3 Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen (parallel zu den Längsseiten des Hauses) und Geschößzahlen sind bindend. Das Mindestverhältnis Länge zu Breite soll im allgemeinen 5:4 betragen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie auf die Gesamtform des Hauptgebäudes harmonisch abgestimmt sind und ein Ausmaß von  $\frac{1}{3}$  der richtungsgleichen Seitenlängen des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer mit Neigungen von 20 - 25° auszubilden. Die Traufhöhe beträgt bergseitig max. 6.30 m, die Sockelhöhe bergseitig max. 0.30 m, talseitig max. 0.80 m.

Die Dacheindeckung erfolgt in Falzpfannen oder Wellasbestzementplatten in dunkelbraunen bis schwarzen Farben, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an den Traufen bis 30 cm, den Giebeln bis 15 cm. Kniestock und Dachgauben sind nicht erlaubt.

Außenputz als Glatt- oder Rauputz in hellen Farben.

## 2.4 Nebengebäude

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. An das Hauptgebäude angebaute Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer zulässig.

## 2.5 Einfriedungen

Die Grundstücke können allseitig eingezäunt werden. Gesamthöhe der Einfriedungen einschließlich Sockel 1.20 m, die Sockelhöhe darf höchstens  $\frac{1}{5}$  der Gesamthöhe der Einfriedung betragen.

In den einzelnen Straßenzügen sind die Einfriedungen einheitlich zu gestalten.

An den Straßenseiten sind Hanichel- oder Holzlattenzäune, vor den 10 cm niederen Zaunpfosten durchlaufend, gestattet. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz oder mit wetterbeständigen Farben in gedeckten Tönen. An den Eingängen und Einfahrten sind Beton- oder Natursteinpfeiler zulässig. Drahtgeflechte dürfen nur an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen bis 1.50 m Höhe verwendet werden. Hecken entlang der Grundstücksgrenzen dürfen nicht höher als die Zäune sein. Stacheldraht darf nur als obere Begrenzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen verwendet werden.

## 2.6 Terrassen

Terrassenbauten sind zulässig, wenn sie sich dem natürlichen Gelände einfügen und der Gesamtanlage in Material, Maß und Form untergeordnet sind. Für Mauern ist Naturstein oder Sichtbeton in rauher Schalung zulässig.

## 2.7 Abstandsflächen

Ergänzend zu den im Bebauungsplan dargestellten Gebäudeabständen gilt Art. 6 der Bayer. Bauordnung.

## 2.8 Ausnahmen

Ausnahmen von den bisher aufgestellten Vorschriften können nur nach Darstellung und Begründung ganz besonderer Verhältnisse von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde bewilligt werden.

Öffentliche Interessen, Rechte oder erhebliche Interessen Dritter dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Gemeinde Neukirchen b. Hl. Blut hat mit Beschluß  
des Gemeinderats vom ..... den Be-  
bauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Neukirchen b. Hl. Blut, den .....

.....  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Kötzing hat den Bebauungsplan mit  
Verfügung vom 8.4.1969 Nr. II 18-070-11  
gemäß § 11 BBauG ( in Verbindung mit § 2 der Ver-  
ordnung vom 23. Oktober 1968 - GVBL. S. 327) ge-  
nehmigt.



Kötzing, den 11.4.1969 .....

I. v. ....  
K. Karl  
(Dr. Karl)  
Regierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom  
..... bis .....  
in ..... gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich  
ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am  
..... ortsüblich durch .....  
bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz  
3 BBauG rechtsverbindlich.

Neukirchen b. Hl. Blut, den .....

.....  
1. Bürgermeister