SATZUNG

Die Große Kreisstadt Neumarkt i. d OPf. erläßt aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen
- des Art 28 Abs. 2 des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland (GG)
- der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- des Art. 11 Abs. 2 der Verfassung für den Freistaat Bayern
- des Art 98 (3) Bauversorgungsfreiheit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der seit dem 01.07.1994 gültigen Fassung und
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen verbindlichen Bauleitplan "Pölling - Bühl II" in der Fassung vom **03.12.98** mit der Begründung in der Fassung vom **03.12.98** als Satzung:

§ 1
Bebauungsplan

(1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Pölling - Bühl II" beinhaltet die Grundstücke der Gem. Pölling Teilf. 393, 395/1, 397/1, Teilf. 417/4, 417/5, 424/3, 424/4, 425/1, 425/1, 427, 428, 429/1, 429/2, 515/1, 515/166, 515/166, 515/167, 511/168, Teilf. 511/178, 511/181, 511/182, 511/183, Teilf. 511/190, 511/191, 511/196, 511/197, 511/198, 511/199, 511/200, 523/2, 523/3, 523/4, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 537/1, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 550, 551, 552, 553, 554, 556, 557, 558, 559, Teilf. 560Teilf. 560/1, Teilf. 561, 562, 563, 564, 565, 566, 566/1, 566/2, Teilf. 567, Teilf. 619/1, Teilf.581, Teilf. 628, 627, 626, 629, 630, 631/1, 632/1, 633/1, 634/2, 634/3, Teilf. 635/2, Teilf. 636/2, 641/3 und 643/3 Gem. Gemarkung

(2) Die planzeichnerische Gestaltung ist Bestandteil dieser Satzung.

(3) Bis zum 31.12.2000 bedarf die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Stadt Neumarkt i. d OPf.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

(1) Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der im Parallelverfahren geändert wird (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

(2) Nach §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Tankstellen und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe (§4 Abs. 3 Nr. 2 und 5 BauNVO) unzulässig.

(3) Beeinträchtigungen durch übliche landwirtschaftliche Emissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl (GFZ (lt. § 20 BauNVO), der Grundflächenzahl (GRZ (lt. § 19 BauNVO), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Mindestmaß) und der zulässigen Wandhöhe. Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Verbindungslinie zwischen Straßenmitte und Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.

(2) Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

(3) Es wird offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

(4) In jedem Baufenster sind bis zu zwei Einheiten/Wohnungen zulässig. Stehen Praxis- oder Büroräume in räumlichem Zusammenhang mit der Wohnung, so gelten sie als eine Einheit.

(5) Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern beträgt 500 qm und bei Doppelhäusern jeweils 380 qm. Eine Unterschreitung dieser Grenzen ist nur zulässig, soweit die Teilungsvorschriften dieses Bebauungsplanes im Einzelfall geringere Flächen vorsehen und entsprechend diesen Vorschriften gparzelliert wird.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (Übersicht)

(Darstellung der Regelungen des § 3 Abs. 2 im Satzungstext in tabellarischer Form)

Allgemeines Wohngebiet (WA) :

Nachbarschaft	GFZ	GRZ	Vollgeschoße	Bauweise	Neubau*
8	**0,8**	**0,4**	**E+1**	o	
1, 5,	**0,8**	**0,3**	(II)	o	⚠
2, 3, 4, 6, 7	**0,8**	**0,3**	**E+D**	o	⚠

* vergl. zeichnerische Festsetzungen unter 3.

Rechtliche Hinweise zum Genehmigungsverfahren

Für die Wehrzahl der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu errichtenden Bauwerke kommt das Verfahren zur Genehmigungsfreistellung nach Art. 70 BayBO in Betracht. Bauherr und Entwurfsverfasser haben dafür, daß das Bauvorhaben außer den Erfordernissen der BayBO und der einschlägigen Verordnungen, auch den hier getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Größte Bauvorschrift entspricht Anderenfalls ist es zwingend erforderlich in den Rahmen des regulären Genehmigungsverfahrens eine Befreiung zu erwirken.
Erforderliche Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Neumarkt i. d OPf. in der zum Zeitpunkt des Baugesuches jeweils gültigen Fassung, auf eigenem Grund (Ratsächlich) zu erstellen.

§ 4
Bebaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen-, linien, Abstandsflächen

(1) Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern (Baulinien und Baugrenzen)
Bei festgesetzter Baulinie ist die Gebäudeaußenwand zwingend entlang der ser Linie auszurichten, eine Überschreitung oder Zurückbleiben ist unzulässig.
Die Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Bauteilen (§ 5, v. Art 6 (3) Satz 7 BayBO) zulässig, soweit sich in Einzelfall keine Beeinträchtigung des Nachbarn ergibt, ein Mindestgrenzabstand von 3 m eingehalten wird und die Vorgartenabstand nicht eingeengt ist.

(2) Die Abstandsflächen richten sich nach den Regelungen von Art. 6 ff BayBO.

§ 5
Gebäudegestalt, Dachdeckung und Dachaufbauten im WA

(1) Anzustreben sind einfache, klare und harmonisch proportionierte Baukörper in ausgeprägter Längsrichtung. Breitgelagerte Baukörper ("Klassenhäuser") sind unzulässig.
Die einschlägige Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichnung.

(2) Höhe der baulichen Anlagen
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,25 m über der Gehsteigoberkante und höchstens 0,40 m über dem höchsten Punkt der unbebauten Grundstücksfläche liegen. Abgrabungen zur Erlangung von Kellergeschossen sind nicht zulässig.

(3) Dächer sind als gleichgeneigte Satteldächer auszubilden.
Dachneigungen (traufseits) max. 0,40 m, am Giebel 0,20 m
bei E+D: Dachneigung 34°-47°, Kniestock max. 62,5 cm
bei E+1 Dachneigung 34°-37°, Kniestock max. 25 cm
bei (II) Dachneigung 32°-35°, Kniestock max. 25 cm.
Kniestock gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfettel

(4) Die Dächer sind mit Ziegeln oder Tonpfannen in ziegelrotem bis rotbraunen Farbton auszuführen. Dachkehlen und andere bautechnisch bedingte Blechflächen sollen minimiert und farblich den Dachflächen angeglichen werden.

(5) Dachgauben sind nur zulässig als einer Dachneigung von 38°. Sie müssen sich in der Höhe und Breite den Fensteröffnungen der Hausfassade anpassen. Die Dachgauben dürfen höchstens 1,30 m hoch und, gemessen vom Dachauftritt bis einschl. Dachgauben, Die Breite darf höchstens 2,70 m betragen.
Die Gesamtbreite aller Dachgauben pro Dachseite darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Sie sind in der gleichen Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

(6) Liegende Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Rohbauenzelgröße von 1,50 qm zulässig.
Eingeschnittene, sog. "negative Gauben", sind in den Dachflächen grundsätzlich unzulässig.

(7) Doppelhaushälften sind in Erscheinungsbild, Farbgebung und Material aufeinander abzustimmen. Sie dürfen nur in gemeinsamer Baufluucht, mit identischer Dachneigung, gleichem Dachüberstand, sowie derselben Traufe- und Firsthöhe errichtet werden.
Ein bestehendes odäß genehmigtes Haus auf dem Nachbargrundstück setzt zwingende Vorgaben.

(8) Das Mansardeil setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Der Einbau solarer Brauchwasserwärmungsanlagen ist ein Beitrag dazu. Von den Bauwilligen wird deshalb erwartet, daß ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen.
Sonnenkollektoren sind bis zu 20 % der Gesamtdachfläche zulässig.

§ 6
Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen

(1) Die Garagen sind in Dachneigung und Farbe dem Hauptgebäude anzugleichen. Zulässig sind Garagen mit Satteldach Dachneigung wie das Hauptgebäude , Flachdach oder Pultdach Neigung max. 10°.
Der Staurraum vor den Garagen beträgt mind. 6,0 m und darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
Staurraum, Stellplätze, Wege und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

SATZUNG

(2) Garagentore sind in Holz oder Stahl auszuführen und farblich von Tür und Fenster des Hauptgebäudes zu behandeln.

(3) Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) größer als 6 qm sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

(4) Bei gebeideständen Hauptgebäuden ist das Satteldach der Garage mit dem Satteldach des Wohngebäudes zu verschneiden. Die Baukörper müssen dann ebenfalls zusammengebaut sein.

(5) Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich jeder Nachbarbaude in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen (Warnung gegenüber Absatz 1). Die straßenseitige Baufluucht des Nachbargebäudes ist einzuhalten.

(6) Kellergaragen sind - auch wegen dem anstehenden Grundwasser - unzulässig.

(7) Wintergärten mit einer Bautiefe bis zu 2,0 m als untergeordnete Anbauten können unter Beachtung von § 4 dieser Satzung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

(8) Die Dächer sind mit Ziegeln oder Tonpfannen in ziegelrotem bis rotbraunem Fleck- oder Naturton einzudecken. Dachkehlen und andere bautechnisch bedingte Blechflächen sollen minimiert und farblich den Dachflächen angeglichen werden.

(9) Dachgauben sind nur zulässig als einer Dachneigung von 38°. Sie müssen sich in der Höhe und Breite den Fensteröffnungen der Hausfassade anpassen. Die Dachgauben dürfen höchstens 1,30 m hoch und, gemessen vom Dachauftritt bis einschl. Dachgauben. Die Breite darf höchstens 2,70 m betragen.
Die Gesamtbreite aller Dachgauben pro Dachseite darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Sie sind in der gleichen Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

(10) Liegende Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Rohbauenzelgröße von 1,50 qm zulässig.
Eingeschnittene, sog. "negative Gauben", sind in den Dachflächen grundsätzlich unzulässig.

(11) Doppelhaushälften sind in Erscheinungsbild, Farbgebung und Material aufeinander abzustimmen. Sie dürfen nur in gemeinsamer Baufluucht, mit identischer Dachneigung, gleichem Dachüberstand, sowie derselben Traufe- und Firsthöhe errichtet werden.
Ein bestehendes odäß genehmigtes Haus auf dem Nachbargrundstück setzt zwingende Vorgaben.

(12) Das Mansardeil setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Der Einbau solarer Brauchwasserwärmungsanlagen ist ein Beitrag dazu. Von den Bauwilligen wird deshalb erwartet, daß ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen.
Sonnenkollektoren sind bis zu 20 % der Gesamtdachfläche zulässig.

SATZUNG

§ 7
Fassadengestaltung der Wohngebäude

(1) Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz zu errichten.
Grellfärbige Blechfassaden oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilungen zulässig.

(2) Fenster- und Türöffnungen müssen in einer ausgewogenen Gliederung der Fassade dienen. Fenster und als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen zu unterglieden.
Fenster und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein Rechteck bilden. Mauerpfeilungen für Fenster oder Türen sind nur bis zu einer Breite von 1,75 m zulässig, sonst ist ein feststehender senkrechter Rahmenpfosten auszubilden.

(3) Das Verhältnis von Breite und Höhe soll bei Fenstern zwischen 2/3 und 4/5 betragen. Unterschreitet große Fensteröffnungen sollten gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.

(4) Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 10 m und höher als 0,4 m sind, sind durch senkrechte Elemente symmetrisch zu unterglieden.

(5) Vordächer sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit Dächern gestaltet und einbezogen werden.

(6) Loggien und rückgerückte Balkone dürfen nicht mehr als 3 qm Grundfläche ausweisen und nicht über Ecken greifen. Größere Balkone sind als, vor die Fassade gestellte, feingegliederte Konstruktionen aus Holz oder Metall zulässig. Geländer sind aus senkrechten Holz- oder Metallstäben zu arbeiten und farblich auf die Fassade abzustimmen. Zier- und Schnitzformen sind unzulässig.

SATZUNG

§ 8
Freiflächen und Grünordnung

(1) Die Grünordnung ist in die planzeichnerische Darstellung eingearbeitet.

(2) Es bestehen Längsstuhlwall westlich des Plangebietes mit einer Höhe von 5 Meter über GOK.

(3) Nr. 1 bestehender Lärmschutzwall entlang der Bahntrasse bis zu dem bereits bestehenden Lärmschutzwall in Richtung Nr. 5 mit einer Höhe des Lärmschutzwalls 7 Meter über GOK.

(4) Nr. 2 Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand am Außeren Ring bis ca. 100 Meter südlich der Bahnüberquerung. Die Lärmschutzwand läuft direkt neben der Straße auf dem Straßendamm mit einer Höhe von 4 Meter über Straßenbeetkante bzw. ab dem Brückenbauwerk in südlicher Richtung mit einer Höhe von 3 Meter über Straßenbeetkante (Variante 1 des Berichtes 5064.2 des B Sorgel)

(5) Nr. 4 alternativ zu Nr. 3 wird auf weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen am Außeren Ring verzichtet (Variante 3 des Berichtes 5064.2 des B Sorgel Dann ist auf die Bebauungsplanen 106 und 178 bis 183 Bahnparallel (7) zu verzichten. Außerdem dürfen die Außenbauteile der Gebäude auf den Parzellen 92, 95 und 96 bis 98 nur die Schallschutzfenster gemäß DIN 4109 erhalten. Weiterhin wird für die Nachbarschaft 4 ibei NW-SO-Ausrichtung bzw. für die Nachbarschaft 8 bei NO-SW-Ausrichtung nicht unterschieden.

Nr. 5 alternativ zu Nr. 3 und 4 ist die bestehende Lärmschutzwand bis 200 m nördlich der Bahnüberquerung in einer Höhe von 2,50 m zu verlängern. Die letzten 200 m bis zur Bahnüberquerung und weitere 100 m südlich dürfen/müssen ist dann direkt auf dem Straßendamm eine Lärmschutzwand mit 2,0 m Höhe zu errichten (Variante 2 des Berichtes 5064.2 des B Sorgel und Planzeichnung)
Bei dieser Alternative dürfen die Außenbauteile der Gebäude in der Nachbarschaft 7 die resultierenden bew. Schalldämmmaße gemäß der angegebenen Werte für die Nachbarschaft 4 nicht unterschreiten.

(2) Trotz Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß Abs. 1 Nr. 1-3 und 5 werden in den Nachbarschaften 3 – 7 die zulässigen Orientierungswerte (WA/IG 9000) durch den Verkehrslärm von der Bundesbahn im Umgehungsgleis auf der schienen- bzw. straßenzugewandten Seite um bis zu 5 dB(A) überschritten. Deshalb sind folgende passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen:

Nr. 1. Lärmschutzgrundrisse
Die Grundrisse der in Wohnhäuser in den Nachbarschaften 3 und 5 sind vorzugsweise so zu gestalten, daß Schlafräume zur bahnabgewandten Seite hin orientiert werden. Dies ist nicht bei Nachbarschaften ingesehen werden.
Für die Nachbarschaften in der Nachbarschaften 3 und 7 sind die Schlafräume zur straßen- und schienenzugewandten Seite hin, mit dem dem Fenster außen nicht zu öffnenden Fenstern zu versehen. Auf den lärmzugewandten Fassadenseiten sollten demnach lediglich besonders geschützte Aufenthaltsräume, z. B. Wohnzimmer und Räume mit untergeordneter Nutzung, z. B. Küchen, Bäder etc. angeordnet werden.

Nr. 2 Bauliche Maßnahmen
Werden Schlafräume in den Nachbarschaften 3 bis 7 nicht zur lärmabgewandten Nordseite bzw. Nordwestseite im Bereich des Äußeren Rings angeordnet, dürfen die Außenbauteile der Gebäude zur Gewährleistung eines der Nutzung entsprechenden nicht zu überschreitenden Rauminnenpegels (anzustrebender Innenpegel von L = 25 dB(A) für einen Schlafraum nachts) die resultierenden bew. Schalldämmmaße gem. nachfolgend angegebenen, resultierenden bew. Schalldämmmaß nicht unterschreiten.
Die nach den Berechnungsvorgaben der VDI-Richtlinie 2719 ermittelten resultierenden bew. Schalldämmmaße gelten für Schlafräume mit üblichen Raummaßen und –lagen.
Sg = 0,8 x O mit Sg = vom Raum aus gesehene gesamte Außenfläche
O = Grundfläche des Raumes
Sofernn die geplanten Bauvorhaben den o. g. Kriterien nicht entsprechen, ist ein Einzelnachweis zu führen.

SATZUNG

§ 10
Schallschutz

(1) Zum Schutz des Allgemeinen Wohngebietes sind folgende aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen:

Nr. 1 bestehender Lärmschutzwall westlich des Plangebietes mit einer Höhe von 5 Meter über GOK.

Nr. 2 geplanter Lärmschutzwand/-wand entlang der Bahntrasse bis zu dem bereits bestehenden Lärmschutzwall in Richtung Nr. 5 mit einer Höhe des Lärmschutzwalls 7 Meter über GOK.

Nr. 3 Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand am Außeren Ring bis ca. 100 Meter südlich der Bahnüberquerung. Die Lärmschutzwand läuft direkt neben der Straße auf dem Straßendamm mit einer Höhe von 4 Meter über Straßenbeetkante bzw. ab dem Brückenbauwerk in südlicher Richtung mit einer Höhe von 3 Meter über Straßenbeetkante (Variante 1 des Berichtes 5064.2 des B Sorgel)

Nr. 4 alternativ zu Nr. 3 wird auf weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen am Außeren Ring verzichtet (Variante 3 des Berichtes 5064.2 des B Sorgel Dann ist auf die Bebauungsplanen 106 und 178 bis 183 Bahnparallel (7) zu verzichten. Außerdem dürfen die Außenbauteile der Gebäude auf den Parzellen 92, 95 und 96 bis 98 nur die Schallschutzfenster gemäß DIN 4109 erhalten. Weiterhin wird für die Nachbarschaft 4 ibei NW-SO-Ausrichtung bzw. für die Nachbarschaft 8 bei NO-SW-Ausrichtung nicht unterschieden.

Nr. 5 alternativ zu Nr. 3 und 4 ist die bestehende Lärmschutzwand bis 200 m nördlich der Bahnüberquerung in einer Höhe von 2,50 m zu verlängern. Die letzten 200 m bis zur Bahnüberquerung und weitere 100 m südlich dürfen/müssen ist dann direkt auf dem Straßendamm eine Lärmschutzwand mit 2,0 m Höhe zu errichten (Variante 2 des Berichtes 5064.2 des B Sorgel und Planzeichnung)
Bei dieser Alternative dürfen die Außenbauteile der Gebäude in der Nachbarschaft 7 die resultierenden bew. Schalldämmmaße gemäß der angegebenen Werte für die Nachbarschaft 4 nicht unterschreiten.

(2) Trotz Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß Abs. 1 Nr. 1-3 und 5 werden in den Nachbarschaften 3 – 7 die zulässigen Orientierungswerte (WA/IG 9000) durch den Verkehrslärm von der Bundesbahn im Umgehungsgleis auf der schienen- bzw. straßenzugewandten Seite um bis zu 5 dB(A) überschritten. Deshalb sind folgende passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen:

Nr. 1. Lärmschutzgrundrisse
Die Grundrisse der in Wohnhäuser in den Nachbarschaften 3 und 5 sind vorzugsweise so zu gestalten, daß Schlafräume zur bahnabgewandten Seite hin orientiert werden. Dies ist nicht bei Nachbarschaften ingesehen werden.
Für die Nachbarschaften in der Nachbarschaften 3 und 7 sind die Schlafräume zur straßen- und schienenzugewandten Seite hin, mit dem dem Fenster außen nicht zu öffnenden Fenstern zu versehen. Auf den lärmzugewandten Fassadenseiten sollten demnach lediglich besonders geschützte Aufenthaltsräume, z. B. Wohnzimmer und Räume mit untergeordneter Nutzung, z. B. Küchen, Bäder etc. angeordnet werden.

Nr. 2 Bauliche Maßnahmen
Werden Schlafräume in den Nachbarschaften 3 bis 7 nicht zur lärmabgewandten Nordseite bzw. Nordwestseite im Bereich des Äußeren Rings angeordnet, dürfen die Außenbauteile der Gebäude zur Gewährleistung eines der Nutzung entsprechenden nicht zu überschreitenden Rauminnenpegels (anzustrebender Innenpegel von L = 25 dB(A) für einen Schlafraum nachts) die resultierenden bew. Schalldämmmaße gem. nachfolgend angegebenen, resultierenden bew. Schalldämmmaß nicht unterschreiten.
Die nach den Berechnungsvorgaben der VDI-Richtlinie 2719 ermittelten resultierenden bew. Schalldämmmaße gelten für Schlafräume mit üblichen Raummaßen und –lagen.
Sg = 0,8 x O mit Sg = vom Raum aus gesehene gesamte Außenfläche
O = Grundfläche des Raumes
Sofernn die geplanten Bauvorhaben den o. g. Kriterien nicht entsprechen, ist ein Einzelnachweis zu führen.

PFLANZLISTE

Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestpflanzgröße Istandortgerechte Gehölze

Großbäume :	Sträucher :	Wandbegrünung :
Hochstämme, STU 12/14 cm, Stammbusche mit voller Zweigansmerung, 3 x verpflanzt, 350 - 400 cm Höhe	Berberis vulgaris (Berberitze)	Hedera helix (Efeu)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Crataegus monogyna (Weißdorn)	Parthenocissus (Wilder Wein)
Aesc. hippocastanum (Kastanie)	Cornus mas (Kornelkirsche)	Polygonum aubertii (Knöterich)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Cornus sanguinea (Hartriegel)	Wild-Hopfen (Echter Wein)
Betula verr. (Birke)	Corylus avellana (Haselnuß)	Wisteria sinensis (Blauregen)
Fagus silvatica (Rotbuche)	Cytisus scoparius (Ginster)	
Fraxinus excelsior (Esche)	Ligustrum vulgare (Liguster)	
Quercus robur (Stieleiche)	Lonicera xyl. (Heckenkirsche)	
Tilia cordata (Winterlinde)	Prunus spinosa (Schlehe)	
Tilia "Pallida" (Kaiserlinde)	Rosa rugosa (Wildrose)	
	Rubus idaeus (Himbeere)	
Kleinbäume :	Sambucus (Holunder)	
Hochstämme, STU 8/10 cm, Stammbusche mit voller Zweigansmerung, 3 x verpflanzt, 300 - 350 cm Höhe	Syringia vulgaris (Flieder)	
	Viburnum lantana (Schneeball)	
Acer campestre (Feldahorn)		
Alnus incana (Grauerle)		
Carpinus betulus (Hainbuche)		
Prunus avium (Vogelkirsche)		
Corylus colurna (Baumhasel)		
Juglans regia (Walnuß)		
Populus tremula (Zitterpappel)		
Prunus avium (Vogelkirsche)		
Salix (Weide)		
Sorbus aucuparia (Eberesche)		
Sorbus aria (Mehlbeere)		
sowie alle Obst- und Nußbäume		

§ 9
Einfriedungen

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als einfache Holzlattenzäune, aus senkrechten Stäketen, in maximal 1 m Höhe auszuführen (davon abweichend sind Tore und Gartentürchen aus Metall möglich) an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Maschendrahtzäune (grün) mit Hinterpflanzung.
Beton- oder Steinsockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,25 m über OK Bahnweg bzw. Eigentümerweg zulässig. Mauerpfeiler sind nur im Bereich der Tore zulässig.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß PlanZVO vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 7 der Baunutzungsverordnung-BauNVO)

1.13. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — **WA**

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 § 16 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Geschoßflächenzahl **GFZ** mit Dezimalzahl, als Höchstmaß, z. b. **GFZ 0,5**

2.5. Grundflächenzahl **GRZ** mit Dezimalzahl, als Höchstmaß, z. b. **GRZ 0,4**

2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. **E+D**

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise — o

3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.4. Bauline

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Bauline, Baugrenze oder den Planzeichen 15.13 und 15.14 zusammenfällt.

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Fußweg

Eigentümerweg — ETW

verkehrsberuhigter Bereich (gepflasterte Flächen) — V

15.8. Umgrenzung von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.
Hier auch Abgrenzung von Nachbarschaften
Sekundär gegenüber abgegrenzte und als Nachbarschaft bezeichnetes Teilgebiete unterscheiden sich in der Art der Nutzung, im Maß der Nutzung und in der Bauweise. Siehe Abs. 1 und 3
(§ 9 Abs. 1 § 16 Abs. 5 BauGB)

16. Kennzeichnungen und Signaturen

16.1. Begrünung

16.2. Straßen - bzw. Fußwegbreite oder Mindestabstände bemaßt — 3,0

16.3. Bestehende Wohngebäude

16.4. Bestehende Nebengebäude

16.5. Lärmschutzwand / -wall.

16.6. Flurstücksnummer — 119/25

16.7. Geplante Gebäude

16.8. Verbindlich festgelegte Hauptfirstrichtung

16.9. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

16.10. Nummer der Parzelle — 12

16.11. Nummernbezeichnung einer Nachbarschaft
im WA-Gebiet
mit gleich gleicher Festsetzungen im Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise — 7

16.12. Bestehende abgemarkte Grenzen

16.13. Entfallende Grundstücksgrenzen

16.14. Alter Grabenverlauf

16.15. Staurauum/Zufahrt von Garagen — St

16.16. Einbahnregelung

17. Gesetzliche Beschränkungen

17.1. Bauverbotszone (20-m-Zone) an der Bundesfernstraße (§29)

LÄRMSCHUTZ AN DER BAHN
SCHEMA - SCHNITTE

SATZUNG

Lage der Wohngebäude in :	Orientierung	erf. res. Schalldämmaß * erf R'w = ... in dB
Nachbarschaft 3 und 5	SW NW	32 * 31 *
	NO	30 *
Nachbarschaft 4	SW NW	33 * 32 *
	NO	33 *
Nachbarschaft 6	S	33 *
	O	32 *
	NO	33 *

* Schalldämmung der gesamten Außenbauteilkonstruktion (Fenster, Wand, Dach etc.

☆ Die Anforderung wird bereits unter Zugrundelegung von herkömmlichen zweischeibenverglasungen erreicht, die schon aufgrund des Wärmeschutzes der Bebauung erforderlich sind. d. h. es sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig, die mit wesentlich erhöhten Kosten verbunden sind

§ 11
Denkmalschutz

(1) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden. Überplatzt, unverzüglich bekanntgemacht werden Stellen, die dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Funde bekannt werden, so werden diese informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 78 BayBO zu den Einzelbauanträgen anzuhören.

§ 12
Inkrafttreten

(1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in. F.i.n Kraft.

Neumarkt i. d. OPf. den **09. NOV. 1999**

Oberbürgermeister

☆ Der Satzungstext des Bebauungsplanes "Pölling-Bühl II" wird unter § 6 (3) geändert und lautet nun wie folgt:
Aufgrund der Grundwasserverhältnisse ist auf jedem Grundstück das Niederschlagswasser durch geeignete Behälter (Regenzisternen/Versickerung) in einer Größenordnung von 1 cbm je 200 qm überbauter Grundfläche zu sammeln. Dieses Brauchwasser kann z. B. in Verbindung mit einer Zisterne zur Gartenbewässerung verwendet werden.

VERFAHRENSSTAND.

1. Aufstellungsbeschluß nach § 2 BauGB.
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.04.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Neumarkt i. d. OPf. den 15.05.1998

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB
Die Bürgerbeteiligung wurde am 29.06.1998 — in Form eines Erörterungstermines durchgeführt.
Neumarkt i. d. OPf. den 29.06.1998

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 20.06.1998 bis 20.07.1998 durchgeführt.
Neumarkt i. d. OPf. den 20.07.1998

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß.
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 16.07.1998 den Bebauungsplan einschl. Begründung (vom 16.07.1998) gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
Neumarkt i. d. OPf. den 17.07.1998

5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.
Der Bebauungsplan mit Begründung (vom 16.07.1998) wurde in der Zeit vom 28.09.1998 bis 28.10.1998 einschl. öffentlich ausgelegt.
Neumarkt i. d. OPf. den 28.10.1998

6. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 03.12.98 den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.12.98 der Begründung