

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „HABERSMÜHLE II“

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. erlässt auf Grund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen verbindlichen Bauleitplan „Habersmühle II“ in der Fassung vom 14.12.2000 mit der Begründung in der Fassung vom 14.12.2000 als Satzung :

§ 1

Bebauungsplan

- (1) Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Mühlen: Fl.Nr. 272, 261 Teilfl., 262 Teilfl., 265 Teilfl., 266 Teilfl., 266 Teilfl., 267 Teilfl., 268 Teilfl., 268/1 Teilfl., 268/2 Teilfl., 271 Teilfl., 273 Teilfl. .
- (2) Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- (2) Es wird Industriegebiet (GI(e)) nach § 9 BauNVO festgesetzt mit Einschränkungen bezüglich Lärmemissionen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- (1) Dass Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl GFZ (lt. § 20 BauNVO), der Grundflächenzahl GRZ (lt. § 19 BauNVO), der zulässigen Zahl der Vollgeschoße (einschließlich der als Vollgeschoß anzurechnenden Dachgeschoße) und der überbaubaren Grundstücksflächen.
- (2) Die Höhenlage des Erdgeschoßfußboden ist verbindlich, die Gebäudehöhen sind als Höchstmaß festgesetzt. Bauliche Anlagen für den Immissionsschutz dürfen diese Höhenbegrenzung überschreiten.

§ 4

Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die, vom Büro agn erstellte, Fachplanung Grünordnung geregelt. Der Grünordnungsplan vom 14.12.2000 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festlegungen in der Begründung und die planzeichnerische Darstellung im Maßnahmenplan sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung.
- (2) Erhaltungsgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB:
Die im Planblatt dargestellten Feldgehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gem. DIN 18920 zu sichern.
- (3) Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:
Auf den öffentlichen und privaten Grundstücken sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Arten und Größen zu pflanzen und

dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Generell nicht zulässig sind säulenartige Koniferen, Thuja, Scheinzypressen, Arten mit Pyramiden-, Hänge- und Drehwuchs sowie buntlaubige Gehölze.

Wird bei Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen, Fernmeldekabeln oder Kanälen unterschritten, sind Schutzmaßnahmen zu treffen.

Pflanzgebot A – Bachbegleitende Maßnahmen (6.950 qm)

Bepflanzung mit gegliederten Gruppen mit einer Breite nicht unter 5 Reihen.

Pflanzung in versetzten Reihen. Abstand in der Reihe 1,0 m. Abstand der Reihen 1,5 m.

Pflanzqualität: IStr., Str 60-100 / 70-90, IHei, Hei 100-125.

Je 100 qm Pflanzfläche 1 Heister, Qualität Hei 150-200

Die Zwischenbereiche unterliegen der natürlichen Sukzession.

Arten z. B. : *Alnus glutinosa*, *Salix purpurea*, *Salix aurita*

Pflanzgebot B – Maßnahmen am Waldbereich (4.590 qm)

Der Wald bleibt vollständig erhalten. Ein mind. 10 m breiter Schutzstreifen zum best. Wald wird dauerhaft gesichert.

Zum Schutz und Entwicklung des Waldmantels erfolgt die Bepflanzung als dichte Feldhecke mit einer Breite nicht unter 5 Reihen.

Pflanzung in versetzten Reihen. Abstand in der Reihe 1,0 m, Abstand der Reihen 1,5 m.

Der Abstand zwischen Wald und Feldhecke beträgt mind. 5 m.

Die Zwischenbereiche unterliegen der natürlichen Sukzession.

Pflanzqualität: IStr, Str 60-100 / 70-90, IHei, Hei 100-125.

Je 100 qm Pflanzfläche 1 Heister, Qualität Hei 150-200.

Arten z. B. : *Quercus robur*, *Carpinus betulus*, *Cornus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa*.

Pflanzgebot C – Maßnahmen an der B299a (8.960 qm)

Die Grünfläche zum GI-Gebiet (östlich B299a) wird mit einer zweireihigen Alleepflanzung aus großkronigen Laubbäumen bepflanzt. Pflanzabstand: 12 m.

Geeignete Arten: *Quercus robur*, Eiche H, 3xv. StU 18-20, *Acer pseudoplatanus*, Ahorn H, 3xv. StU 18-20

Pflanzgebot D – Maßnahmen zum südlichen Bereich (1.150 qm)

Pflanzung in versetzten Reihen. Abstand in der Reihe 1,0 m. Abstand der Reihen 1,5 m.

Pflanzqualität : IStr, Str 60-100 / 70-90, IHei, Hei 100-125.

Geeignete Arten: *Quercus robur*, *Carpinus betulus*, *Cornus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa*.

Es sind 150 Stück großkronige Laubbäume mit einer Qualität von H. 3xv. StU 12-14 cm zu pflanzen.

Geeignete Arten: *Quercus robur*, *Acer pseudoplatanus*, *Fraxinus excelsior*

- (4) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Auf den im Plan für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen sind alle bestehenden Bäume und Sträucher sowie die Hochstaudenfluren zu erhalten. Das Grünland ist zu extensivieren und der Gehölzsaum nach Osten ist durch die Neupflanzung von Erlen und Weiden zu erweitern.
- (5) Dachbegrünung extensiv (2.500 qm)

§ 5

Sichtdreiecke

- (1) Die Fläche der Sichtdreiecke ist von jeglicher Sichtbehinderung von 0,70 m bis 2,20 m ü. Straßenniveau freizuhalten.

§ 6

Wasserwirtschaft

- (1) Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g Wasserhaushaltsgesetz ist besondere Sorgfalt geboten.
Notwendige Verfahren (z.B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWA) und die Anlagen- und Fachbetriebsordnung – VAWS – sind einzuhalten.
Die Anforderungen gemäß – VAWS – sind mit der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde abzustimmen.
Zur sparsamen Verwendung von Trinkwasser soll die Nutzung von Zisternen zur Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung vorgesehen werden.
- (2) Die Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist anzustreben, so weit es die Bodenverhältnisse zulassen, andernfalls hat eine Einleitung in das Regenrückhaltebecken über die städt. Oberflächenwasserkanäle gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Neumarkt zu erfolgen.
- (3) Die Flächenversiegelung ist auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses sind für die Befestigung der nicht überbaubaren Flächen nachstehende Deckbeläge zu verwenden :

Feuerwehrumfahrt:	Schotterrasen
Mitarbeiterstellplätze:	Schotterrasen/Rasengittersteine
Anlieferungszone:	Asphalt
Stellplätze für Gespanne und Freizeitfahrzeuge:	Betonpflaster mit begrünbarer Steinfuge
Fahrstrassen:	Asphalt oder Betonverbundpflaster
Besucherstellplätze:	Schotterrasen/Rasengittersteine
Betriebshof:	Betonverbundpflaster
Ausstellungsflächen Freizeitfahrzeuge:	Schotterrasen
- (4) Eine direkte Ableitung des Löschwassers im Brandfall in die öffentliche Regenwasserkanalisation nebst Regenrückhaltebecken darf nicht erfolgen. Eine Löschwasserrückhaltung ist im Bereich der Anlieferung vorzusehen. Die Entwässerung der Anlieferzone ist über eine Absperrvorrichtung und eine Leichtflüssigkeitssperre an den städt. Schmutzwasserkanal anzuschließen.
- (5) Das Baugrundstück ist so abzuschleifen, dass kein Oberflächenwasser aus dem Baubereich in den Bach laufen kann.

§ 7

Immissionsschutz

- (1) Zur Beurteilung der Lärmsituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 053 „Habersmühle II“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das feststellt, ob Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte auftreten. Erschütterungs- und Geruchsimmissionen wurden nicht untersucht.
- (2) Zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel:
Im GI-Gebiet dürfen Betriebe und Anlagen den folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:
 $L_w = 72,5 / 55,0 \text{ dB(A) / qm tags/nachts}$
Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt.
Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln. Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung $r \geq 1,5 d$ entspricht, mit d als relevanten Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes r .

Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsberechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose nachzuweisen.

Zum Schutz des Wohngrundstückes Rupprecht, An der Habersmühle, vor gewerblichen Lärmemissionen ist eine ca. 75 m lange und 3,00 m hohe Lärmschutzwand entlang der Anlieferzone der Fritz Berger AG zu errichten.

§ 8

Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekannt gemacht werden. Sollten 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. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.
- (2) Auf Grund der siedlungsgünstigen topografischen Lage auf der Terasse der Pilsach ist mit dem Vorkommen vorgeschichtlicher Funde zu rechnen. Um die archäologische Befundsituation rechtzeitig im Vorgriff auf die Einzelbauvorhaben zu klären, sind Sondierungsschnitte unter fachlicher Aufsicht einer Grabungsfirma anzulegen. Falls Bodendenkmäler auftauchen, muss ausreichend Zeit für deren Dokumentation eingeräumt werden.
- (3) Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist für jede weitere Einzelbaumaßnahme ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren nach Art. 7 Abs. 1 DSchG einzuholen.

§ 9

Gestaltungsvorgaben

- (1) Dachflächen
Zur Dacheindeckung sind metallglänzende Materialien unzulässig.
- (2) Freileitungen im Plangebiet sind unzulässig.

§ 10

Werbeanlagen

- (1) Alle Werbeanlagen in Form von Schrift und Werbeträgern sowie Lichtwerbung sind baugenehmigungspflichtig.

§ 11

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen entlang der Ostgrenze des Baugrundstückes sind unzulässig. Sonstige geplante Einfriedungen sind baugenehmigungspflichtig.

§ 12

Verkehrerschließung

Der im Plan dargestellte Ausbau der Bundesstraße 299a ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 13

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Neumarkt i. d. OPf. , den _____

Oberbürgermeister