

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 bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- des Art. 11 Abs. 2 der Verfassung für den Freistaat Bayern
- des Art. 98 (Örtl. Bauvorschriften) 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 „Regensburger Straße II“ in der Fassung vom 14.12.2000 mit der Begründung in der Fassung vom 19.10.2000 als Satzung:

§ 1

Bebauungsplan

(1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Regensburger Straße II“ beinhaltet die Grundstücke der Gemarkung Neumarkt:

Fl.Nrm: 2852/28, 2852/29, 2852/30, 2852/31, 2852/32, 2852/33, 2852/34, 2852/35, 2852/36, 2852/37, 2852/38, 2852/39, 2852/40, 2852/41, 2852/42, 2852/43, 2852/44, 2852/45, 2852/46, 2852/47, 2852/48, 2852/49, 2852/50, 2852/52, 2852/51, 2852/53, 2852/54, 2852/55, 2852/56, 2852/57, 2852/58, 2852/59, 2852/60, 2852/61, 2852/62, 2852/63, 2852/64, 2852/65, 2852/66, 2852/67, 2852/68, 2852/69, 2852/70, 2852/71, 2852/72, 2852/73, 2852/74, 2852/75, 2852/76, 2852/77, 2852/78, 2852/79, 2852/80, 2852/81, 2852/82, 2852/83, 2852/84, 2852/85, 2852/86, 2852/87, 2852/88, 2852/89, 2852/90, Teilfläche 2852/19, Teilfläche 2817/4, Teilfläche 2817/34.

(2) Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

(1) Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt der im Parallelverfahren gleichzeitig geändert wird.

(2) Es wird Allgemeines Wohngebiet („WA“) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3) BauNVO sind – außer Betrieben des Beherbergungsgewerbes – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl GFZ gemäß § 20 BauNVO, der Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (einschließlich der als Vollgeschosß anzurechnenden Dachgeschosse) und der überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Überschreitung der Grund- und Geschoßflächenzahlen ist nicht zulässig. Ausnahme:

Für die Errichtung von Tiefgaragen darf die GRZ 0,4 um bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

Durch erforderliche Abstandsflächen oder andere Festsetzungen dieses Planes kann sich im Einzelfall eine geringere zulässige GRZ ergeben.

(2) Es ist die geschlossene Bauweise nach § 22 (3) BauNVO und die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

(3) In der offenen Bauweise sind Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser (E), nur Doppelhäuser (D) oder nur Hausgruppen (H) zulässig sind. Abweichend von § 22 (2) BauNVO darf die Länge der Hausgruppen mehr als 50 m betragen.

(4) Die Angabe der Vollgeschosse gilt als Obergrenze. Die ausgebauten Dachgeschosse dürfen Vollgeschosse i.S. der BayBO sein.

(5) In der offenen Bauweise sind max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude, in Reihenhäusern und Doppelhaushälften nur 1 Wohneinheit zulässig.

(6) Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern beträgt 500 qm und bei Doppelhäusern jeweils 300 qm. Eine Unterschreitung dieser Grenzen ist nur zulässig, soweit die Teilungsvorschläge dieses Bebauungsplanes im Einzelfall geringere Flächen vorsehen und entsprechend diesen Vorschlägen parzelliert wird.

Rechtliche Hinweise zum Genehmigungsverfahren

Für die Mehrzahl der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu errichtenden Bauwerke kommt das Verfahren zur Genehmigungsfreistellung nach Art. 70 BayBO in Betracht. Bauherr und Entwurfsverfasser haften dafür, daß das Bauvorhaben außer den Erfordernissen der BayBO und der einschlägigen Verordnungen, auch den hier getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (Örtliche Bauvorschrift) entspricht!

§ 4

Bebaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

(1) Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern. Die Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Bauteilen zulässig.

§ 5

Gebäudegestalt, Dachdeckung und Dachaufbauten

(1) Anzustreben sind einfache, klare und harmonisch proportionierte Baukörper in ausgeprägter Längsrichtung. Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung ist festgesetzt.

(2) Der Bau der einzelnen Zeilen der Reihenhausbauung hat jeweils in einem Zuge zu erfolgen.

(3) Höhenlage der Eigenheimbebauung:

Die fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen sind nicht zulässig.

(4) Dächer sind als gleichgeneigte Satteldächer auszubilden. Walmdächer (auch Krüppelwalme) sind nicht zulässig. Die Dachneigung darf 35-42° betragen, der Kniestock max. 62,5 cm gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette. Dachüberstände sind traufseitig mit max. 40 cm, am Ortgang mit max. 20 cm zulässig.

(5) Die Geschößbebauung kann an den Ecken durch Aufstockung auf maximal 5 Vollgeschosse (einschließlich Dachgeschoss) und andere Dachformen (Zelt- oder Tonnendach) betont werden.

(6) Die Dächer sind mit Ziegeln oder Tonpfannen in ziegelrotem bis rotbraunen Fleck- oder Naturton einzudecken.

(7) Dachgauben müssen sich in Höhe und Breite den Fensteröffnungen der Hausfassade anpassen. Die Stirnhöhe der Dachgauben darf höchstens 1,50 m, die Breite einer einzelnen Dachgaube höchstens 2,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben pro Dachseite darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Eingeschnittene, sog. „negative Gauben“ sind in den Dachflächen grundsätzlich unzulässig.

(8) Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind in Erscheinungsbild, Farbgebung und Material aufeinander abzustimmen. Sie dürfen nur mit identischer Dachneigung, gleichem Dachüberstand und Dacheindeckung sowie derselben Trauf- und Firsthöhe errichtet werden.

Ein bestehendes oder genehmigtes Haus auf dem Nachbargrundstück setzt zwingende Vorgaben.

(9) Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Der Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen ist ein Beitrag dazu. Von den Bauwilligen wird deshalb erwartet, daß sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen.

§ 6

Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen

(1) Der Stauraum vor den Garagen beträgt mind. 6,00 m und darf zur Straße hin nicht eingezäunt oder abgeschlossen werden.

Stauraum, Stellplätze, öffentliche und private Wege sowie Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen bzw. teilwasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

(2) Garagentore sind in Holz oder Stahl auszuführen (Holzimitationen aus Kunststoff sind unzulässig). Ausnahme: Bei der Doppelhausbebauung darf die Baugrenze an der Südostseite für den Bau einer Garage überschritten werden. Diese ist dicht einzupflanzen. Die Außenwände sind vollflächig zu begrünen.

(3) Carports und Garagen sowie Nebengebäude (gem. § 14 BauNVO) größer als 6 qm sind nur innerhalb der Baufelder und der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

(4) Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet werden. Garagen sind grundsätzlich nur eingeschossig zulässig. Flachdächer von Garagen sind zulässig und extensiv zu begrünen.

(5) Wintergärten nach Südosten und Südwesten mit einer Bautiefe bis zu 2,00 m als untergeordnete Anbauten können die Baugrenzen überschreiten.

(6) Bei genehmigungsfreien Nebengebäuden ist zur Eingrünung ein Mindestabstand von mind. 1,00 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.

§ 7

Fassadengestaltung der Wohngebäude (Gestaltungsfestsetzungen)

(1) Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, hell, pastellfarben oder in Holz auszuführen.

(2) Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden. Unterschiedliche Fensterformate sollen gleichgeneigte Diagonalen haben.

Fenster und Türöffnungen dürfen nur miteinander verbunden werden, wenn sie zusammen ein Rechteck bilden. Maueröffnungen für Fenster oder Türen sind nur bis zu einer Breite von 1,75 m zulässig.

(3) Balkone dürfen nicht mehr als 3 qm Grundfläche aufweisen und nicht über Ecken greifen. Balkongeländer sind aus senkrechten Holz- oder Metallstäben herzustellen und dürfen keine Zier- und Schnitzformen aufweisen.

§ 8

Grünordnung und private Freiflächen

(1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Pflanzungen haben spätestens im zweiten Jahr nach Baufertigstellung zu erfolgen.

(2) Es dürfen insgesamt höchstens 15 % der unbebauten Grundfläche eines Grundstückes durch Bodenbeläge versiegelt werden.

(3) Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen laut Pflanzliste erfolgen. Je Eigenheimgrundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Bei der Geschosßbebauung ist für je 400 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen.

Auf privaten Grünflächen (vgl. PlanZ 13.2.1) sind einheimische Sträucher und Bäume (Aufzuchtform: 2 x verpflanzt) im Abstand von 1,50 m i.M. zu pflanzen.

Eine dichtere Bepflanzung wird empfohlen.

Den Baueingabeplänen ist ein Freiflächengestaltungsplan (M=1:200) beizufügen, es genügt eine einfache Handskizze.

(4) Nicht zulässig sind Koniferen sowie Thuja (in allen Arten), Lebensbaum, Chamaecyparis (in allen Arten), Scheinzypresse, alle züchterisch beeinflussten Arten und Formen mit Säulen-, Pyramiden-, Hänge- und Drehwuchs sowie Buntlaubigkeit und alle Exoten.

Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzarten vorgeschrieben oder verboten.

Sicherstellung des Pflanzraumes

Oberbodenbedarf:	Bäume	Baumgrube 150 x 150 x 80 cm
	Sträucher	Auftrag 40 cm
	Rasen	Auftrag 25 cm

(5) Bei Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

(6) Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich sind wie zeichnerisch dargestellt vorgesehen. Wird dabei der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen der Stadtwerke, der OBAG oder anderer Leitungsträger unterschritten, sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu treffen.

(7) Im Straßenbereich sind Laubbäume 1. Ordnung (z.B. Winterlinde oder Spitzahorn) zu pflanzen. Zahl und Anordnung siehe Planzeichnung. Anzuchtform: Hochstamm 3 x verpflanzt STU 18/20 cm.

Pflanzliste

Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestpflanzgröße (standortgerechte Gehölze – nicht abschließend)

Großbäume

Hochstämme, STU 12/14 cm,
Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung,
3 x verpflanzt, 350 – 400 cm Höhe

Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesc. hippocastanum (Kastanie)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fagus silvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Sträucher

Berberis vulgaris (Berberitze)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Cytisus scoparius (Ginster)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xyl. (Heckenkirsche)
Lycium halimifol. (Bockshorn)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus

Rosa canina (Hunderose)
Rosa rugosa (Wildrose)

Kleinbäume

Hochstämme, STU 8/10 cm,
Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung,
3 x verpflanzt, 300 – 350 cm Höhe

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Chaenomeles (Quittenbaum)

Juglans regia (Walnuß)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Salix (Weide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sowie alle Obst- und Nußbäume

Sträucher

Rubus idaeus (Himbeere)
Sambucus (Holunder)
Syringia vulgaris (Flieder)
Viburnum lantana (Schneeball)

Wandbegrünung

Hedera helix (Efeu)
Parthenocissus (Wilder Wein)
Polygonum auberti (Knöterich)
Vitis-Hybriden (Echter Wein)
Wisteria sinensis (Blauregen)

(8) Die Tiefgarage ist im nicht überbauten Bereich durch eine mind. 80 cm starke Vegetationsschicht zu überdecken.

§ 9

Einfriedungen

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch an Fuß- und Radwegen) sind als einfache Holzlattenzäune, aus senkrechten Staketen, in maximal 1,00 m Höhe auszuführen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune (grün) und Hinterpflanzungen zulässig. Mauerpfeiler sind nur im Bereich der Tore zulässig.

§ 10

Immissionsschutz

(1) Durch Verkehrslärm der Regensburger Straße und gewerbliche Emittenten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete überschritten.

Aus diesem Grund wird der ersten Reihenhauszeile eine durchgehende, geschlossene Bebauung mit Garagen (eingeschossig mit Satteldach, Firsthöhe ca. 5,00 m) vorgelagert. Dadurch können Erdgeschoß und Freiräume der Wohngebäude ausreichend geschützt werden.

Zusätzlich sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich, die sicherstellen, daß Aufenthaltsräume in allen Geschossen ausreichend vor Lärm geschützt sind. Dies wird z.B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mind. 30 bis 34 dB in den zur Regensburger Straße gerichteten Fassaden erreicht. Das Gutachten des Instituts für Bauphysik (iba) vom Februar 1994 ist Bestandteil der Begründung und zu beachten.

Der Schallschutznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

§ 11

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

§ 12

Denkmalschutz

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 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekanntgemacht werden.

§ 13

Inkrafttreten

(1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

Neumarkt i.d. OPf, den 23. JULI 2005


Oberbürgermeister