## 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 Baugesetzes (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- des Art. 11 Abs. 2 der Verfassung für den Freistaat Bayern
- des Art 98 (Ort), 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 "Koppenmühle" in der Fassung vom _____ mit der Begründung in der Fassung vom _____ als Satzung :

### § 1
### Bebauungsplan

( 1 ) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Koppenmühle" beinhaltet die Grundstücke : Gem. Laberaricht : 201, 202, 204/2, Teilfl. aus 212/1, 212/2, Gem. Mühlen : 25/1, 76, Teilfl. aus 89/1, Teilfl. aus 90, 90/1, Teilfl. aus 91/1, 100/1, Teilfl. aus 102/1, Teilfl. aus 103, Teilfl.aus 104, 107, 108, 108/1, 109, 109/1, 109/2, Teilfl. aus 112, Teilfl. aus 119/3, Teilfl. aus 119/202, Teilfl. aus 124/2, Teilfl. aus 125/2, 126/3.

( 2 ) Die planzeichnerische Festsetzung ist Bestandteil dieser Satzung.

( 3 ) Bis zum 31.12.2000 bedarf die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit die 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 gleichzeitig geändert wird.

( 2 ) Es wird Gewerbegebiet (“GEe”) und Allgemeines Wohngebiet (“WA”) entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

( 3 ) GEe - Eingeschränktes Gewerbegebiet (im Sinne von § 8 BauNVO) : Zugelassen sind nichtstörende Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, ferner Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Abweichend von § 8 BauNVO sind jedoch hier nicht zulässig : Störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungs- und Gaststätten aller Art, sowie Einzelhandelsbetriebe als SB-Märkte über 700 qm Verkaufsflächen und sämtliche Betriebe mit Nachtarbeit in der Zeit von 22.00 - 7.00 Uhr.
Es ist zu beachten, daß innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes unter Beachtung der Summenwirkung von Schallimmissionen benachbarter Betriebe die nachfolgenden Immissionsrichtwerte innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes einzuhalten sind :

tags $L_{IRW}$ = 65 dB(A) nachts $L_{IRW}$ = 50 dB(A)

( 4 ) WA - Allgemeines Wohngebiet (Im Sinne von § 4 BauNVO): Zulässig sind Wohngebäude, ferner der Versorgung des Gebietes dienende Läden. Abweichend von § 4 BauNVO sind jedoch hier nicht zulässig : Gaststätten, sowie nichtstörende Gewerbebetriebe.
Beeinträchtigungen durch übliche landwirtschaftliche Emissionen von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bestehenden Betrieben sind zu dulden.
Die zum Allgemeinen Wohngebiet gewidmeten Bauflächen sind in Nachbarschaften mit den Nummern 1 bis 21 gegliedert. Die Abgrenzung der Nachbarschaften ergibt sich aus der Planzeichnung.

### § 3
### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

( 1 ) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl (GFZ §§ 9 20 BauNVO), der Grundflächenzahl (GRZ §§ 9 BauNVO), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (einschließlich der als Vollgeschoß anzurechnenden Dachgeschoße) und der überbaubaren Grundstücksflächen.

( 2 ) Das Maß der baulichen Nutzung ist der tabellarischen Übersicht zu entnehmen.
Innerhalb einer Nachbarschaft ist das Maß der baulichen Nutzung jeweils gleich, durch erforderliche Abstandsflächen oder andere Festsetzungen dieses Planes kann sich im Einzelfall eine geringere zulässige GFZ ergeben.

( 3 ) Im GEe und in den Nachbarschaften 1, 2, 3 und 4 des WA ist die geschossene Bauweise nach § 22 (3) BauNVO festgesetzt.
In den Nachbarschaften 5 bis 21 des WA ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

( 4 ) Im WA sind in den Nachbarschaften 1 bis 6 Reihen-Einfamilienhäuser (RI) und in den Nachbarschaften 7 bis 21 - je nach zeichnerischer Darstellung in der Planzeichnung - Einzelhäuser (E) oder Doppelhäuser (D) zu errichten.

( 5 ) Im GEe sind Gebäude bis zu drei Vollgeschossen zulässig (Obergrenze).
Im WA, Nachbarschaften 1, 2, 3, 4, 5 und 6 sind Gebäude mit zwingend drei Vollgeschossen (s. S. der BayBO), bei einer straßenseitig festgesetzten Traufhöhe von 7.0 m bis 7.5 m (über OK Gehweg) zu errichten : Typ “B”.
Im WA, Nachbarschaften 7 bis 21 sind Gebäude mit einem Vollgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß, das auch ein Vollgeschoß i. S. der BayBO sein darf, zulässig (Obergrenze): E+D.

( 6 ) In jedem Baufenster der Nachbarschaften 7 bis 21, sind bis zu zwei Einheiten/Wohnungen zulässig. Stehen Praxis- oder Büroräume in räumlichem Zusammenhang mit der Wohnung, so gelten sie als eine Einheit.

( 7 ) Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern beträgt 500 qm und bei Doppelhäuser jeweils 350 qm. Eine Unterschreitung dieser Grenzen ist nur zulässig, soweit die Teilungsvorschläge dieses Bebauungsplanes im Einzelfall geringere Flächen vorsehen und entsprechend diesen Vorschlägen parzelliert wird.

## SATZUNG

( 8 ) Liegende Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1.50 qm zulässig.
Eingeschnittene, sog. “negative Gauben”, sind in den Dachflächen grundsätzlich unzulässig.

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

( 10 ) Die Stadt Neumarkt 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 sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen.
Sonnenkollektoren sind bis zu 20 % der Gesamtdachfläche zulässig.

### § 5
### Gebäudegestalt, Dachdeckung und Dachaufbauten im WA

( 1 ) Anzustreben sind einfache, klare und harmonisch proportionierte Baukörper in ausgeprägter Längsrichtung. Breitgelagerte Baukörper (“Küssenhäuser”) sind unzulässig.
Der einzulistende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichnung.

( 2 ) Die Reihenhausbebauung auf Parzelle 96-102, 103-109, 110-116, 117-122, 123-125 und 126-128 hat jeweils in einem Zuge zu erfolgen. Die Bebauung sind so herzustellen, daß nach Norden eine durchgängige Traufe ausgebildet ist.

( 3 ) Höhe der baulichen Anlagen :
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0.25 m über der Straßenbegrenzungslinie und höchstens 0.40m über dem höchsten Punkt des ansteigenden natürlichen Geländes liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind nicht zulässig.

( 4 ) Dächer für Haustyp II : Nachbarschaften 1, 2, 3, 4, 5 und 6
Dächer sind als flachgeneigte Pultdächer auszubilden. Dachneigung : 16°-20°. Dachüberstände traufseitig max. 0.60 m, am Ortgang 0.10 m. Dachaufbauten und Gauben sind unzulässig.
Festgesetzte Traufhöhe, straßenseitig (Nordseite) : 7.0 m bis 7.5 m über OK Gehweg.

( 5 ) Dächer für E + D : Nachbarschaften 7 - 21
Dächer sind als gleichgeneigte Satteldächer auszubilden. Dachneigung : 38°-45° Kreisziele. Mit 22.5 grn gemessen von Oberkante Fahrbahn bis Unterkante Fußpfette. Dachüberstände traufseits max. 0.40m, am Ortgang 0.20 m.

( 6 ) Die Dächer sind mit Ziegeln oder Tonpfannen in ziegelrotem bis rotbraunen Farbe- oder Naturton einzudecken. Dachketten und andere baulichnisch bedingten Blechflächen sollen minimiert und farblich den Dachflächen angeglichen werden.

( 7 ) Dachgauben müssen sich in Höhe und Breite den Fensteröffnungen der Hausfassade anpassen. Die Dachgauben dürfen höchstens 1.30 m hoch sein, gemessen vom Dachaustritt bis einschl. Dachraum. 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.

## SATZUNG

### § 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 dieser Linie auszurichten, eine Überschreitung oder Zurückversetzen 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 Vorgartenstaltung nicht eingeschränkt.

( 2 ) Die Abstandsflächen richten sich im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach den Regelungen von Art. 6ff BayBO.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die Abstandsflächen der BayBO zur Grundstücksgrenze hin einzuhalten.

### § 6
### Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen :

( 1 ) Die Garagen sind in Dachform und -neigung, Dacheindeckung und Farbe dem Hauptgebäude anzugleichen.
Der Stauraum vor den Garagen beträgt mind. 6.0 m und darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
Stauraum, Stellplätze, Wege und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

( 2 ) Garagentore sind in Holz oder Stahl auszuführen (Holzimitationen aus Kunststoff sind unzulässig) und farblich wie die Türen 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 Grundstücksflächen zulässig.

( 4 ) Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet werden.
Die Aufstellung von Blechgaragen ist unzulässig.

( 5 ) 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.

( 6 ) Bei genehmigungsfreien Nebengebäuden ist zur Eingrünung ein Mindestabstand von 1.0 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.

( 7 ) Private Stellplätze auf Bewerbgrundstücken sind mit genau einer Zu- und Ausfahrt von eigenem Grund aus anzufahren.

### § 7
### Fassadengestaltung der Wohngebäude (Gestaltungsfestsetzungen im WA)

( 1 ) Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, passellierbarem Putz, sichtbarem Holz, auszuführen.
Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Wasserreflektierende Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilungen zulässig.

( 2 ) Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen zu untergliedern. Unterschiedliche Fensterformate sollen zumindest gleichgewichte Diagonalen aufweisen.
Fenster und Türöffnungen dürfen nur dergestalt miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein Rechteck bilden. Mauerröffnungen für Fenster oder Türen sind nur bis zu einer Breite von 1.75 m zulässig, sonst ist ein feststehender senkrechter Rahmenpfosten auszubilden.

## SATZUNG

( 3 ) Loggien und kragende Balkone dürfen nicht mehr als 3 qm Grundfläche aufweisen und nicht über Ecken greifen. Größere Balkone sind als, vor die Fassade gestellte, feingliedrige 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.

### § 8
### Gestaltungsfestsetzungen im GEe

( 1 ) Anzustreben sind einfache, klare und harmonisch proportionierte Baukörper.

( 2 ) Die Fassadenflächen sind bevorzugt in Kalksandsteinsichtmauerwerk, weiß oder weiß in Kombination mit Pastellfarben zu halten. Putzflächen, Betonverkleidungen, Holzverkleidungen und plattierte Stahl- und Alu-Bleche sind zulässig. Grelle Farben oder dunkle Farben (Brauwert > 20 %) sind keinesfalls zulässig. Sockel dürfen farblich nicht abgesetzt werden.

( 3 ) Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Teilung zu gliedern. Eine Häufung unterschiedlicher Fensterformate ist zu vermeiden. Die Verglasung mit spiegelnden Scheiben und großflächiges Hinterlegen der Fensterscheibe mit Werbung ist unzulässig.

( 4 ) Dächer :
Bei Traufhöhe von 6.5 m bis 10.5 m : Dachform : Satteldach mit max. 8° Dachneigung oder Flachdach.
Bei Traufhöhe von 4.0 m bis 6.5 m : Dachform : Satteldach mit max. 35° Dachneigung oder Flachdach. Für Betriebsgebäude sind außerdem Shed-dächer zulässig. Bei Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden gelten §§ 5 Abs. 1, 3 und 8 entsprechend.
Bei Traufhöhe bis 4.0 m : Dachform : Satteldach mit max. 45° Dachneigung oder Flachdach. Für Betriebsgebäude sind außerdem Sheddächer zulässig. Bei Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden gelten §§ 5 Abs. 1, 3, 5, 7 und 8 entsprechend.
Flachdächer sind mit Kies zu schütten oder zu begrünen. Sie dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.
Die Aufstellung von Blechgaragen mit Flachdach ist unzulässig.

( 5 ) 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.

( 6 ) Bei genehmigungsfreien Nebengebäuden ist zur Eingrünung ein Mindestabstand von 1.0 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.

( 7 ) Private Stellplätze auf Bewerbgrundstücken sind mit genau einer Zu- und Ausfahrt von eigenem Grund aus anzufahren.

## SATZUNG

( 8 ) Senkrecht zur Gebäudewand ausgebildete Werbeträger dürfen max. 0.7 m ausladen und eine Fläche von 0.25 qm nicht überschreiten.

( 9 ) Je angefangene 1200 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Fahnenmastes zulässig. Mehrere Fahnenmasten auf einer Parzelle sind an einem Standort zu errichten. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 7 m zulässig.

### § 9
### Grünordnung und private Freiflächen

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

( 2 ) M WA dürfen insgesamt höchstens 15 % der unbebauten Grundfläche eines Grundstückes, durch Bodenbeläge versiegelt werden. Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Fußwege sind in Kiensteinpflaster, Großfugen-/ Pflaster mit Rasenfugen oder wassergebundenen Decken auszuführen.

( 3 ) Gärten, private Grünflächen im WA :
Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen laut Pflanzliste erfolgen. Insgesamt ist je angefangener 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen.
Erforderlichen Bepflanzebelänen ist ein Freiflächengestaltungsplan (1:200) bezuflügen, bei Einzelhäusern genügt eine einfache Handskizze.

( 4 ) Freiflächen im GE :
M GE ist pro angefangene 1500 qm Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zum jeweiligen Baustrieg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Einbindung der Baukörper in die Landschaft sowie die Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen und des Arbeitsumfeldes regelt. Die zu gestaltenden Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen.
Untergeordnete Verkehrsflächen, wie Gehwege und Kraftfahrzeugstellflächen, sind mit versickerungsfähigem Belag zu gestalten, z. B. Rasengitterstreinen oder Schotterrasen.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von Bepflanzung freizuhalten.

( 5 ) Nicht zulässig sind säulenartige Koniferen, sowie Thuja (in allen Arten). Lebensbaum, Chamaecypyris (in allen Arten). Scheinzypresse, alle züchterisch bearbeitete Arten und Formen mit Säulen-, Pyramiden-, Hängen- und Drehwuchs sowie Buntlaubgehölz und alle Exoten.
Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzarten vorgeschrieben oder verboten.

( 6 ) Bei Ausfall von neu zu pflanzenden und vorhandenen Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

( 7 ) Baumpflanzungen sind wie zeichnerisch dargestellt vorgesehen. Wird dabei der Mindestabstand von 2.50 m zur Versorgungsleitungen der Stadtwerke, der OBAG oder anderer Leitungsträger unterschritten, sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu treffen.

## SATZUNG

( 8 ) Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft soll zur Umgehungsstraße eine Eingrünung auf öffentlichem Grund erfolgen. Hierzu sind alleeartig im Abstand von max. 25 m Bäume zwischen der Umgehungsstraße und dem Radweg zu pflanzen.

( 9 ) Im Straßenbegleitgrün sind Laubbäume 1. Ordnung (z. B. Winterlinde) zu pflanzen. Zahl und Anordnung siehe Planzeichnung. Anzuschlitzen : Hochstamm 3 x verpfl. STU 12/14 cm, PKW-Stellplätze sind zu pflastern.

### PFLANZLISTE

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

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

### § 10
### Einfriedungen

( 1 ) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) :
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als einfache Holzlattenzäune, aus senkrechten Stäbeln, in maximal 1 m Höhe auszuführen (davon abweichend sind Tore und Türen grundsätzlich 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 Gehweg zulässig. Mauerpfeiler sind nur im Bereich der Tore zulässig.

### § 11
### Immissionsschutz

( 1 ) Alle auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen, die aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke, einschließlich der Hof- und Betriebsgrundstücke, sowie durch die Kläranlage und den Schlachthof nördlich des Berliner Ringes, entstehen (z. B. Lärm, Geruch, Staub, Pollenflug etc.) sind im Baugebiet zu dulden.

( 2 ) Zum Schutz des Allgemeinen Wohngebietes vor den Verkehrslärmimmissionen des Berliner Ringes wird eine Pufferzone ausgeführt und als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Abstand von ca. 200 m zum Berliner Ring wird das GEe mit einer 6 m, in wenigen Teilen 4 m, hohen Grenzwand nach Norden hin abgeschlossen.
Direkt südlich an das GEe angrenzend wird eine Reihenhauszeile ausgeführt, deren Häuser eine Traufhöhe von mind. 7 m über OK aufweisen.

( 3 ) Durch den Verkehrslärm der Umgehungsstraße werden in den Nachbarschaften 1 - 6 und 15, sowie auf den Parzellen 38 - 41, die Orientierungswerte der DIN 18005 für an allgemeines Wohngebiet überschritten. Dieser Zustand ändert sich teilweise mittel- bis langfristig, wenn die nördlichen Flächen aufgeschlossen und bebaut werden. Gemäß Untersuchungsergebnis 52512 des B. Sorge wird empfohlen, die zu schützenden Wohnbereiche (Schlafzimmer, Kinderzimmer) bei den geplanten Häusern auf die Seite zu legen, die dem Straßenlärm abgewandt ist, und oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen Schallschutzfenster, Schalldämmlüfter für Schlaf- und Kinderzimmer) zu schützen.
Für die o. g. Nachbarschaften und Parzellen gilt für alle im 1. Obergeschoß und im Bereich von Dachschrägen gelegenen Aufenthaltsräume, daß die Außenbauteile nachstehende Anforderung an das resultierende bew. Schalldämmß aufweisen müssen :
erf. res. $R'_w$ ≥ 34 dB

### § 12
### 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, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekanntgemacht werden. Sollen den Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Funde bekannt werden, so werden diese unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 78 BayBO zu den Einzelbauvorhaben anzuhören.

### § 13
### Inkrafttreten

( 1 ) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB in Kraft.
I. V. m. § 233 BauGB (n. F.) in Kraft.

Neumarkt i. d. OPf., den 06. 07. 98

Oberbürgermeister

Berliner Ring
Koppenmühle
GEe
WA
Altenhofweg
Mühlenweg
Schönmühlweg
Johann-Hoss-Ring
Wiesenweg
Hans-Sachs-Straße
Ludwig-Uhland-Straße
Friedrich-Ebert-Straße
Theodor-Heuss-Straße
Adolf-Kolping-Straße
Ludwig-Thoma-Straße
Ludwig-Ganghofer