

Im Zuge des Bauantrages für Bauvorhaben innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes ist der Nachweis zu erbringen, dass die oben festgesetzten schallimmissionstechnischen Anforderungen eingehalten werden.

- (4) WA – Allgemeins 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 Abgrenzungen 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 (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) 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 anderer 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 geschlossene Bauweise nach § 22 (3) BauNVO festgesetzt.
In den Nachbarschaften 5 bis 21 des WA ist offene Bauweise nach § 22 (3) BauNVO festgesetzt.
- (4) Im WA sind in den Nachbarschaften 1 bis 6 Reiheneinfamilienhäuser (R) , 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 (i. S. der BayBO), bei einer straßenseitig festgesetzten Traufhöhe von 7,0 m bis 7,5 m (über OK Gehweg), zu errichten: Typ „III“.
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 Doppelhäusern 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.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (Übersicht)

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

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Nachbarschaft	GFZ	GRZ	Vollgeschoße	Bauweise	Haustyp
1, 2, 3, 4	1,1	0,48	III	g	R
5, 6	1,1	0,48	III	o	R
7, 8, 9, 10, 13, 14, 16, 17, 18, 21	0,56	0,28	II (E+D)	o	E
11, 20	0,56	0,28	II (E+D)	o	E D
12, 15	0,64	0,32	II (E+D)	o	E D
19	0,76	0,38	II (E+D)	o	E D

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe):

	GFZ	GRZ	Vollgeschoße	Bauweise	Traufhöhe
GEe	1,6	0,8	III (max.)	g	10,5 m (max)

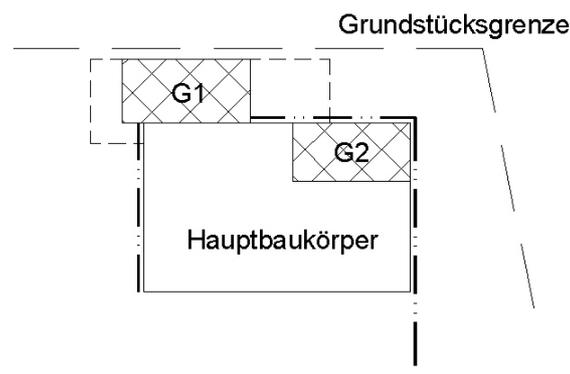
Rechtliche Hinweise zum Genehmigungsverfahren

Für die Mehrzahl der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu errichtenden Bauwerke kommt das Verfahren zur Genehmigungsfreistellung nach Art. 70BayBO 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 Bauvorschriften) entspricht! Andernfalls ist es zwingend erforderlich im 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 (tatsächlich) zu erstellen.

Bei den Einheiten in den Nachbarschaften 1, 2, 3, 4, 5 und 6 wird es infolgedessen unumgänglich Garagen in den Hauptbaukörper zu integrieren.

Bei einigen Einheiten der übrigen Nachbarschaften kann es, bei Erfordernis einer zweiten Garage, ebenfalls unumgänglich sein, diese in den Hauptbaukörper einzubeziehen. (s. unten stehende Prinzipskizze)



§ 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 Zurücksetzung ist unzulässig. Die Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Bauteilen (i. S. v. Art. 6.3. Satz 7 BayBO) zulässig,

soweit sich im Einzelfall keine Beeinträchtigung des Nachbarn ergibt, ein Mindestabstand von 3 m eingehalten wird und die Vorgartensatzung nicht entgegensteht.

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

§ 5

Gebäudegestalt, Dachdeckung und Dachaufbauten im WA

- (1) Anzustreben sind einfache, klare und harmonisch proportionierte Baukörper in ausgeprägter Längsrichtung. Breitgelagerte Baukörper („Kulissenhäuser“) sind unzulässig.
Die einzuhaltende 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 Gebäude 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 Gehsteigoberkante und höchstens 0,40 m über dem höchsten Punkt des ansteigenden natürlichen Geländes liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschoßen sind nicht zulässig.
- (4) Dächer für Haustyp III: (Nachbarschaften 1, 2, 3, 4, 5 und 6)
Dächer sind als flachgeneigte Pultdächer auszubilden. Dachneigung: 16°-20°, Dachüberstände traufseitig max. 0,40 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°. Kniestock max. 62,5 cm gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette. Dachüberstände traufseits max. 0,40 m, am Ortgang 0,20 m.
- (6) Die Dächer sind mit Ziegeln oder Tonpfannen in ziegelrotem bis rotbraunen Fleck- oder Naturton einzudecken. Dachkehlen und andere bautechnisch bedingte 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. Dachsaum. 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.
- (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 Bauflucht, mit identischer Dachneigung, gleichem Dachüberstand, sowie derselben Trauf- und Firshöhe errichtet werden.
Ein bestehendes oder genehmigtes Haus auf dem Nachbargrundstück setzt zwingend Vorgaben.
- (10) 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.
Sonnenkollektoren sind bis zu 20 % der Gesamtdachfläche zulässig.

§ 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 Flächen 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 Gewerbegrundstücken 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, pastellfarben oder Holz, auszuführen.
Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.
Waagrechte 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 gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.
Fenster und Türöffnungen dürfen nur dergestalt miteinander verbunden werden, dass sie zusammen ein Rechteck bilden. Maueröffnungen für Fenster oder Türen sind nur bis zu einer Breite von 1,75 m zulässig, sonst ist ein feststehender senkrechter Rahmenpfosten auszubilden.
- (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 (Grauwert > 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 Fensterscheiben 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 Sheddächer 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 Lagerfläche genutzt werden.
Dachüberstände traufseits max. 0,40 m, am Ortgang max. 0,20 m.
Für die Dachdeckung gilt § 5 Abs. 6 entsprechend.
Bei Dachneigungen bis 28° sind zusätzlich folgende Oberflächenmaterialien zulässig: Titanzinkblech oder im Erscheinungsbild ähnliche Falzblecheindeckungen, Wellplatten und andere farblich zurückhaltende, graugrundige Baustoffe. Schädig und behelfsmäßig wirkende Deckungen z. B. Teerpappen o. ä. und glänzende oder reflektierende Metallflächen sind unzulässig.
- (5) Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen und sich an Gebäuden in einer Höhe bis maximal 3,50 m über OK Erdschoßfußboden anzubringen. Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung, insbesondere auch die Einrichtung von Werbemasten und großflächige Gebäudeanstriche mit Werbesymbolik sind unzulässig. Je 3000 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Pylones mit weniger als 2 qm Ansichtsfläche im überbaubaren Bereich zulässig, sofern sich der höchste Punkt des Pylones weniger als 1,80 m über Geländeoberkante befindet.
- (6) Schriftzüge sind vorzugsweise mit Einzelbuchstaben zu gestalten. Die Buchstabenhöhe wird auf 0,4 m beschränkt.
- (7) Leuchtwerbung in greller blendender Form, als Blink- oder Laufschrift/-zeichen, Leuchtbänder entlang der Dachkante und das helle Anstrahlen von Gebäudewänden ist unzulässig. Leuchflächen dürfen auf maximal 2 Gebäudeseiten vorgesehen werden. Je Gebäudeseite dürfen die Leuchflächen 0,4 qm nicht überschreiten.
- (8) Senkrecht zur Gebäudewand ausgebildete Werbeträger dürfen max. 0,7 m ausladen und eine Fläche von 0,25 qm nicht überschreiten.
- (9) Je angefangene 1.200 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eine 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) Im WA dürfen insgesamt höchstens 15 % der unbebauten Grundfläche eines Grundstückes durch Bodenbeläge versiegelt werden. Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Fußwege sind in Kleinsteinpflaster, (Großstein-)Pflaster mit Rasenfugen oder wassergebundenen Decken auszuführen.

- (3) Gärten, private Grünflächen im WA:
Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten soll landschaftgerecht 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 Baueingabeplänen ist ein Freiflächengestaltungsplan (1:200) beizufügen, bei Einzelhäusern genügt eine einfache Handskizze.
- (4) Freiflächen im GE:
Im GE ist pro angefangene 1.500 qm Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zum jeweiligen Bauantrag 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. Rasengittersteinen oder Schotterrasen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von Versiegelung freizuhalten.
- (5) Nicht zulässig sind säulenartige 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

- (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 zu Versorgungskabeln der Stadtwerke, der OBAG oder anderer Leitungsträger unterschritten, sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu treffen.
- (8) Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft soll zur Umgehungsstraße eine Eingrünung auf öffentlichem Grund erfolgen. Hierzu sind alleartig 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. Anzuchtform: 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)

<u>Großbäume:</u>	<u>Sträucher:</u>
Hochstämme, STU 12/14 cm,	Berberis vulgaris (Berberitze)
Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung,	Crataegus monogyna (Weißdorn)
3 x verpflanzt, 350 – 400 cm Höhe	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Aesc. hippocastanum (Kastanie)	Corylus avellana (Haselnuss)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Cytisus scoparius (Gingster)
Betula verr. (Birke)	Ligustum vulgare (Liguster)
Fagus silvatica (Rotbuche)	Lonicera xyl. (Heckenkirsche)
Fraxinus excelsior (Esche)	Lycium halimifol. (Bockshorn)
Quercus robur (Stieleiche)	Prunus spinosa (Schlehe)

Tilia cordata (Winterlinde)	Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Tilia „Pallida“ (Kaiserlinde)	Rosa canina (Hundsrose)
	Rosa rugosa (Wildrose)
<u>Kleinbäume:</u>	Rubus idaeus (Himbeere)
Hochstämme, STU 8/10 cm,	Syringia vulgaris (Flieder)
Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung,	Viburnum lantana (Schneeball)
3x verpflanzt, 300 – 350 cm Höhe	
Acer campestre (Feldahorn)	
Alnus incana (Grauerle)	<u>Wandbegrünungen:</u>
Carpinus betulus (Hainbuche)	Hedera helix (Efeu)
Chaenomeles (Quittenbaum)	Parthenocissus (Wilder Wein)
Corylus colurna (Baumhasel)	Polygonum auberti (Knöterich)
Juglans regia (Walnuss)	Vitis-Hybriden (Echter Wein)
Populus tremula (Zitterpappel)	Wisteria sinensis (Blauregen)
Prunus avium (Vogelkirsche)	
Salix (Weide)	
Sorbus aucuparia (Eberesche)	
Sorbus aria (Mehlbeere)	
Sowie alle Obst- und Nußbäume	

§ 10

Einfriedungen

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA):
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als einfache Holzlattenzäune, aus senkrechten Staketen, 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 Gehweg zulässig.
Mauerpfeiler sind nur im Bereich der Tore zulässig.
- (2) Im Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe).
Zaunhöhe: max. 1,40 m
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (einschl. Fuß- und Radwegen) sind als einfache Eisengitterzäune, aus senkrechten Stäben auszuführen. Beton- oder Mauersockel: max. 0,25 m.
Für sonstige Einfriedungen sind Kunststoffzäune in grellen Farben unzulässig. Die Hinterpflanzung mit hochwachsenden Laub- oder Nadelhecken ist – ungeachtet der Zaunhöhenbeschränkungen – möglich.

§ 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. 20 m zum Berliner Ring wird das GEe mit einer 6 m, in wenigen Teilen 4 m, hohen Grenzwall nach Norden hin abgeschlossen.
Direkt südlich an das GEe angrenzend wird eine Reihenhauserzeile ausgeführt, deren Häuser eine Traufhöhe von mind. 7 m über GOK 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 ein allgemeines Wohngebiet überschritten. Dieser Zustand ändert sich teilweise mittel- bis langfristig, wenn die nördlichen Flächen ausgeschlossen und bebaut werden. Gemäß Untersuchungsergebnis 5251.2 des IB 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. Schalldämmmaß aufweisen müssen:
erf. res. $R'_w \geq 34$ dB

§ 12

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.

§ 13

Inkrafttreten

- (1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB (a. F.) i. V. m. § 233 BauGB (n. F.) in Kraft.

Neumarkt i. d. OPf. , den _____

Oberbürgermeister