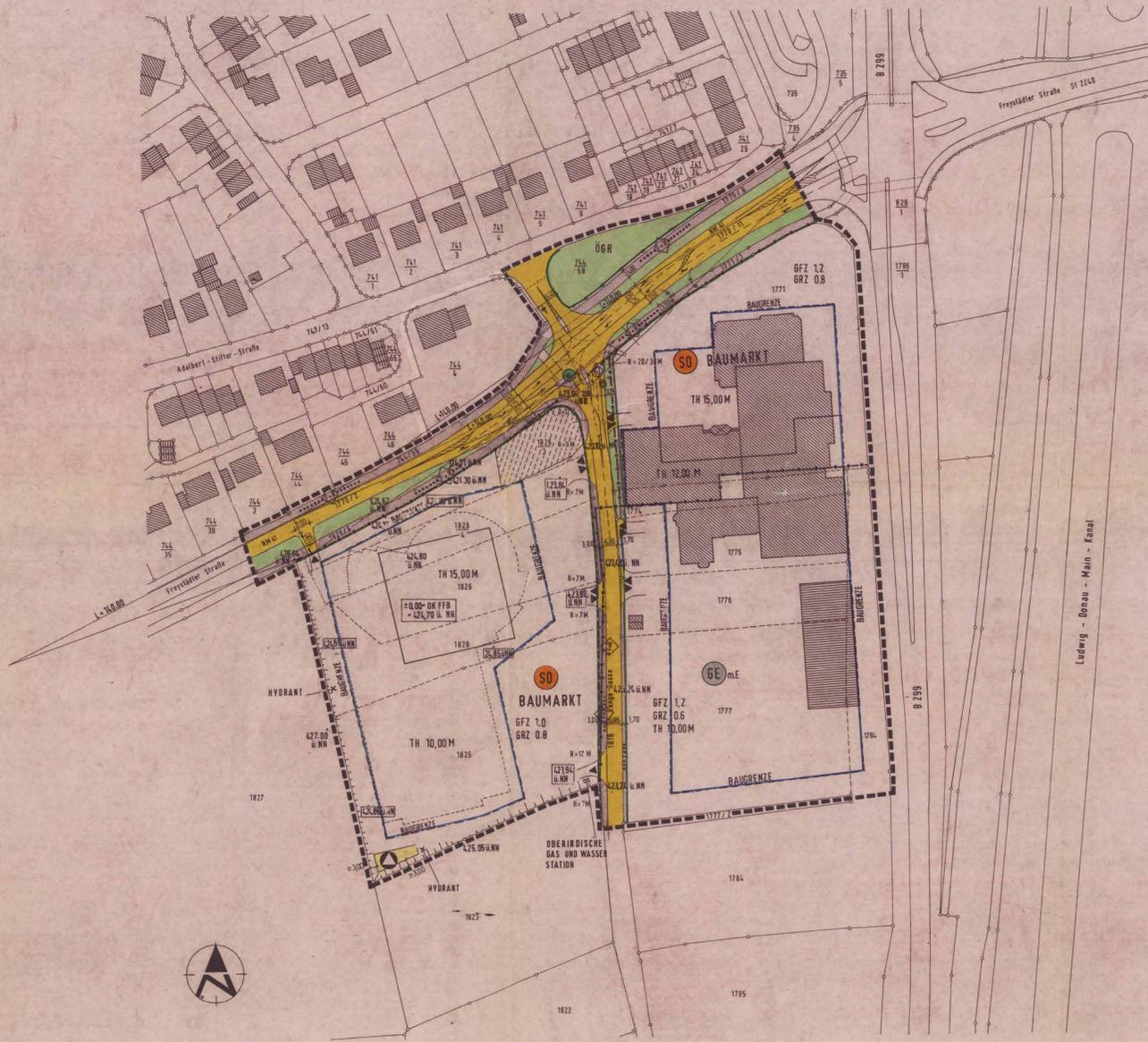


BEBAUUNGSPLAN ^{DD} SCHWALBENHOF

STADT NEUMARKT i.d. OPF.



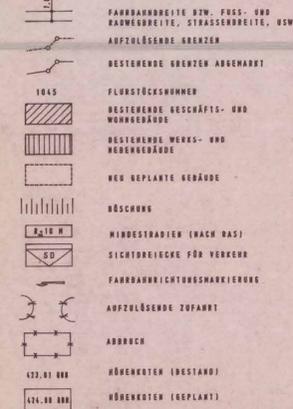
ABKÜRZUNGEN:

BauGB	BAUGESETZBUCH
BauNVO	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
BauZO	BAYRISCHE BAUORDNUNG
RAS	RICHTLINIE FÜR DEN AUSBAU VON STRASSEN
PlanZO	PLANZEICHENVERORDNUNG
§ 5(2)4a BauGB	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 a DES BAUGESETZBUCHES

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZO VOM 18.12.1990

PLANTEICHEN	ERKLÄRUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 5(2)1, § 5(1)11 BauGB, § 8, 11 BauNVO, § 8 BauZO
1.1	GEMERBEGEBIET MIT EINSCHRÄNKUNG	
1.2	SONDERGEBIET BAUMARKT	§ 11 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 5(2)1, § 5(1)11 BauGB, § 16 BauZO
2.1	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	
2.1.1	0,8	
2.1.2	1,2	
2.1.3	TR 10,00 M TRAPPHÖHE ÜBER NN GELÄNDE	
2.2	SONDERGEBIET (BAUMARKT) WEST	
2.2.1	0,8	
2.2.2	1,0	
2.2.3	TR 10,00 M TRAPPHÖHE ÜBER NN GELÄNDE (TEILW. 15,00 M MÖGLICH)	
2.3	SONDERGEBIET (BAUMARKT) OST	
2.3.1	0,8	
2.3.2	1,2	
2.3.3	TR 12,00 M TRAPPHÖHE ÜBER NN GELÄNDE (TEILW. 15,00 M MÖGLICH)	
3. DARWEISE, DAUHLINEN, DAUGRENZEN		§ 5(1)2 BauGB, § 22, 23 BauNVO, § 23(3) BauZO
4. VERKEHRSPFLÄCHEN		§ 5(1)31, § 18) BauGB
4.1	STRASSENVERKEHRSPFLÄCHEN	
4.2	STRASSENBEDECKUNGSFLÄCHEN	
4.3	EIN- UND ANSFARTEN	
4.4	NEBEN- BZW. ANSFARTEN	
4.5	BÜTLICHE HAUPTWEGE (FUSS- UND RADWEGE)	
4.6	PKW-PARKPLATZ NEBEN MITARBEITER	
5. FLÄCHEN FÜR VERBODENSBUILDUNGEN, FÜR DIE ABWÄLTERSTREIFEN UND ABWÄSSERBEGLEITUNG		§ 5(2)4, (4), § 5(1)12, 14, § 18(1) BauGB
ZWECKBESTIMMUNG:		
	ANFALLENTSORDNUNG ABSTAND ZUR GRENZE 3,00 M	
6. GRÖßFLÄCHEN		§ 5(2)5, § 14), § 5(1)18, § 18(1) BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÖßFLÄCHEN	
	PRIVATE GRÖßFLÄCHEN GRÜNDUNGSPLAN VON 30.05.93 IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS	
7. MASCHENEN ZUM SCHUTZ VON NATURE UND LANDSCHAFT		§ 5(1)25b, § 18(1) BauGB
	DER GRÜNDUNGSPLAN, ERSTELLT VON HERR SCHUBERT, VOM 30.05.1993, MIT PFLANZBESTAND, IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS	
	BÄUME ZU ERHALTEN	
	BÄUME ZU ERSETZEN	
8. SONSTIGE ERKLÄRUNGEN PLANZEICHEN		§ 5(1)7 BauGB
8.1	GRENZE DES BAULICHEN SELBSTBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	
8.2	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, INNERHALB DES BAUGEBIETS	§ 14(1), § 16(15) BauNVO

PLANLICHE HINWEISE:



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 8 BauNVO
1.1	IN DER SELBSTBEREICH DER BEBAUUNGSPLANS WIRD TEILWEISE ALS GEMERBEGEBIET (GE) UND TEILWEISE ALS SONDERGEBIET (BAUMARKT) FESTGESETZT. DIE GEMEINDE TRÄGERMÄSSIG MITZUBESTIMMEN UND KATASTERFESTZULEGENDE, DIE IN DEN SELBSTBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS FÄLLEN, SIND ZU SICHERN.
1.1.1	
1.2	GEMERBEGEBIET: ALS HOCHSTZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WERDEN FESTGESETZT:
1.2.1	
1.2.1.1	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ): 0,8
1.2.1.2	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ): 1,2
1.2.2	DIE GEBÄUDEHÖHE WIRD, BEZOGEN AUF OBERKANTE NATÜRLICHES GELÄNDE, AUF MAX. 18,00 M BEGRENZT.
1.3	SONDERGEBIET (BAUMARKT) WEST:
1.3.1	ALS HOCHSTZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WERDEN FESTGESETZT:
1.3.1.1	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ): 0,8
1.3.1.2	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ): 1,0
1.3.2	DIE GEBÄUDEHÖHE WIRD, BEZOGEN AUF OBERKANTE NATÜRLICHES GELÄNDE AUF MAX. 18,00 M BEGRENZT (TEILWEISE MAX. 15,00 M MÖGLICH).
1.3.3	ALS VERKAUFSPFLÄCHE SIND MAX. 6.000 M ² ZULÄSSIG.
1.4	SONDERGEBIET (BAUMARKT) OST:
1.4.1	ALS HOCHSTZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WERDEN FESTGESETZT:
1.4.1.1	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ): 0,8
1.4.1.2	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ): 1,2
1.4.2	DIE GEBÄUDEHÖHE WIRD, BEZOGEN AUF OBERKANTE NATÜRLICHES GELÄNDE AUF MAX. 12,00 M BEGRENZT, STEILHÖHE MAX. 15,00 M MÖGLICH.
1.4.3	ALS VERKAUFSPFLÄCHE SIND MAX. 4.500 M ² ZULÄSSIG.
1.5	VORANSTRICH ODER ANDERE BAUMATERIALIEN, DIE UNTER 100 M BELIEBIG, ÜBERDEN AUSSERHALB DER BAUGRENZE MITZULEGEN.
1.6	VERKAUFSPFLÄCHE BAUMARKT MAX. 6.000 M ² ZULÄSSIG, VERKAUFSPFLÄCHE GARTENHART MAX. 3.000 M ² ZULÄSSIG.
2. DARWEISE	§ 22 BauNVO
2.1	FÜR DEN SELBSTBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS WIRD DIE OFFENE DARWEISE FESTGESETZT.
2.2	GEBÄUDELÄNDEN VON MEHR ALS 50,00 M SIND ZULÄSSIG
2.3	GESCHOSSHÖHEN VON MEHR ALS 3,50 M SIND ZULÄSSIG
3. VERKEHRSPFLÄCHEN	§ 5(1)31 BauGB
3.1	DIE BESCHLIESSENUNG DES PLANNEGEGENSTANDES ERFOLGT ÜBER DIE AUSZUBAUENDE KREUZUNG "FREYSTÄDTER STRASSE - LANGE GASSE".
3.2	FÜR DIE ZUFART SIND ENTSPRECHENDE ABGIEBESPHÄREN ABZUMANDERN UND DIE NOTWENDIGEN VERKEHRSMÄSSIGEN MASSNAHMEN DURCHFÜHREN.
4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	
4.1	DRABTZEICHEN AN DER STRASSENKANTE ÜBERDEN VON MIT BECKENHINTERPFLANZUNG ÜBERTRICHTET WERDEN, ZAUNHÖHE MAX. 2,00 M HÖHEN, MAX. 20 CM BETRAGSWEISE ÜBER FUSS- UND RADWEGE, GEM. GESTELLENBEREICHTE.
4.2	AUSSENGESTALTUNG DIE FARBGESTALTUNG DER AUSSENFÄCHEN IST ZU BESTIMMEN UND MIT DEM STADTBÄURM ABZUSTIMMEN WERDEN. ANLAGE STREBEN ÜBER GESAMTER GEBÄUDEHÖHE.
4.3	
5. FROHFLÄCHEN / BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS (IST DER GRÜNDUNGSPLAN, ERSTELLT VON HERR SCHUBERT, I. d. F. VOM 30.05.1993	§ 5(1)15 BauGB
5.1	ENTLAFEN DER FREYSTÄDTER STRASSE IST EIN BEREICH VON 3,00-5,00 M BREITE GRÖßFLÄCHE ZU BEHALTEN UND WÄHREND ZU ERHALTEN, DETAILFESTLEGUNGEN SIND GRÜNDUNGSPLAN.
5.2	DIE BESTEHENDE LINIE AN DER WESTLICHEN SEITE DER KREUZUNG FREYSTÄDTER STRASSE - LANGE GASSE IST ZU ERHALTEN.
5.3	HÖHENUNTERSCHIEDE IM GELÄNDE SIND MIT BÜSCHEN, NICHT STEILER ALS 1:2 ZU ÜBERWINDEN, STÜTZMAUERN SIND MÖGLICHST ZU VERMEIDEN (MAX. HÖHE 0,80 M).

4. ENTWÄSSERUNG

6.1 DIE FLÄCHENVERTEILUNG WIRD AUF DAS UNBEDINGT NOTWENDIGE MASS BEZUGEN UND ZWAR VON DEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DIE ZUM WIRTSCHAFTLICHEN BETRIEB DES UNTERNEHMENS NOTW. SIND, ÜBER DEN WASSER-ABFLUSS ZU BEFRIEDIGEN. IN EINER ENTWÄSSERUNGSPLANUNG IST DIE TATSÄCHLICHE ABFLUSS IN 1/2000 ZU ERMITTELN.

6.2.1 DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET WIRD AN DAS ABWÄSSERKANALISIERUNG DER STADT NEUMARKT/OPF. ANGESCHLOSSEN.

6.2.2 ÜBERSCHÜSSTIGES ABWÄSSERUNG IST WEITERHIN ZU VERMEIDEN. FÜR DIE ERMITTLUNG DES ABFLUSSES IST EIN NIEDERSCHLAG VON 200 L/HA/JHR ANZUNEHMEN. DAS NIEDERSCHLAGSWASSER IN BEZUG DES GARTEN-CENTERS WIRD IN EINER ZISTIERNE ABGEFANGEN UND ZUM BEWÄSSERUNG VERWENDET. DIE ABSCHEULANEN DER GARTENANLAGE WERDEN MIT EINER ZISTIERNE BELASTET, SODASS EINE VERDICHTUNG, SOWEIT DER UNTERGRUND ABFAHRTÄHIG IST, VERMEIDET. IST, DAS RESTLICHE ÜBERFLÜSSWASSER WIRD ÜBER STABRÄHREKANÄLE VERZÜGERT DER KANALISATION ZUFÜHRT.

7. WASSER- UND ENERGIEVERSORGUNG

7.1 DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET WIRD AN DIE WASSERVERSORGUNG DER STADT NEUMARKT/OPF. ANGESCHLOSSEN.

7.2 FÜR DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET WIRD DIE STROMVERSORGUNG DURCH DIE BESTEHENDE NETZSTATION GESICHERT. GLEICH ZEITLICH DES TRAFOS MIT DER HÖCHST MÖGLICHEN LEISTUNGSSTUFE.

8. BRANDSCHUTZ

8.1 IM GANZHEIT DES BEBAUUNGSPLANS SIND 3 FEUER-WECHSELSTELLEN EINZURICHTEN.

8.2 AN DER WESTLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE DES SONDERGEBIETS WEST SIND 2 WECHSELSTELLEN ZU RICHTIGEN. ÜBER DEN ABFLUSSPLAN IST VON KREISBAURAT/STADT-BAURATSPERSONEN GEGENZULEGEN.

9. IMMISSIONSSCHUTZ/LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

9.1 IN DER BEDECKUNGSGEBIET DER BEBAUUNGSPLANS WIRD TEILWEISE ALS GEMERBEGEBIET (GE) UND TEILWEISE ALS SONDERGEBIET (BAUMARKT) FESTGESETZT. DIE GEMEINDE TRÄGERMÄSSIG MITZUBESTIMMEN UND KATASTERFESTZULEGENDE, DIE IN DEN SELBSTBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS FÄLLEN, SIND ZU SICHERN.

9.2 DAS GEMERBEGEBIET IST MIT EINSCHRÄNKUNG AUSGEWIESEN UND ZWAR ÜBER DEN NACHSIS KEINE LÄRMTECHNISCHEN ABMAßEN DURCHFÜHRT WERDEN. BEZUGSPUNKT IST DAS NÄCHSTGEBIENDE SCHUTZGEBIET (WONNUNGSBEZUG).

10. DENKALSCHUTZ

10.1 BEI MAßNAHMEN ZUSÄTZLICHE KOMMUNDE BODENDEHNKÄLTER SIND SOWIE ANDERE ÜBERBLIEBENDE DER UNTEREN DENKALSCHUTZBEREICH ODER DER LANDSCHAFT FÜR DENKALSCHUTZBEREICH BEKANNT WERDEN. DIE LANDSCHAFT FÜR DENKALSCHUTZBEREICH ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANG ZU DEN EINZELBAU-MAßNAHMEN ANZUNEHMEN.

RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB) I. d. F. DER BEKANNTMACHUNG VON 01.08.1993.
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) I. d. F. DER BEKANNTMACHUNG VON 01.08.1993.
- PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990 (I. d. F. S. 90)
- BAYERISCHE BAUORDNUNG (BauZO) I. d. F. DER BEKANNTMACHUNG VON 01.07.1991.
- ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANS NACH § 5(1) BauGB: DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WURDE AM 07. OKT. 1996 DER BEWAHNER DER ÜBERPFLANZUNG FÜR PASSENDE VOM 25.07.1996, ALS SATZUNG BEKANNTMACHEN. BEKANNTMACHUNG VOM 26.07.1996
- INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS NACH § 5(1) BauGB: DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGENVERFAHRENS WURDE AM 09. JAN. 1997 ÖRTLICH BEKANNTMACHEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DARMIT IN KRAFT GETRETEN. BEKANNTMACHUNG VOM 09. JAN. 1997

VERFAHRENSVERMERKE

- ANFESTELLUNGSBESCHLUSS § 2 BauGB: DER STADTRAT HAT IN DER SITZUNG VOM 17.07.1994 DIE ANFESTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS BESCHLOSSEN. DER ANFESTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM ÖRTLICH BEKANNTMACHEN. BEKANNTMACHUNG I. d. OPF., DEN 12.12.1994
- BETEILIGUNG DER BÜRGER NACH § 3 ABS. 1 BauGB: DIE BÜRGERBETEILNUNG WURDE AM 20.10.1994 DURCH EINE ERÖFFNUNGSTERMINES DURCHFÜHRT. BEKANNTMACHUNG I. d. OPF., DEN 12.12.1994
- BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANG NACH § 4 BauGB: DIE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANG WURDE IN DER ZEIT VON 22.12.1994 BIS 03.01.1995 DURCHFÜHRT. BEKANNTMACHUNG I. d. OPF., DEN 06.04.1995
- BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS: DER STADTRAT HAT IN DER SITZUNG VOM 06.04.1995 DEN BEBAUUNGSPLAN EINGEGL. BEWÄHRT. BEKANNTMACHUNG I. d. OPF., DEN 06.04.1995
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG NACH § 3 ABS. 2 BauGB: DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG I. d. F. VOM 12.03.1996, WURDE IN DER ZEIT VON 21.08.1996 BIS 22.07.1996 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. BEKANNTMACHUNG I. d. OPF., DEN 26.07.1996
- BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NACH § 10 BauGB: DER STADTRAT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG FÜR PASSENDE VOM 25.07.1996, ALS SATZUNG BEKANNTMACHEN. BEKANNTMACHUNG I. d. OPF., DEN 26.07.1996
- ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANS NACH § 5(1) BauGB: DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WURDE AM 07. OKT. 1996 DER BEWAHNER DER ÜBERPFLANZUNG FÜR PASSENDE VOM 25.07.1996, ALS SATZUNG BEKANNTMACHEN UND ANFLÄREN - NICHT - BELTER BEKANNTMACHEN. BEKANNTMACHUNG I. d. OPF., DEN 17. DEZ. 1996
- INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS NACH § 5(1) BauGB: DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGENVERFAHRENS WURDE AM 09. JAN. 1997 ÖRTLICH BEKANNTMACHEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DARMIT IN KRAFT GETRETEN. BEKANNTMACHUNG I. d. OPF., DEN 09. JAN. 1997

2	3	4	5	6	7	8	9	10	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	
B E B A U U N G S P L A N N R. . .		STADT NEUMARKT I. d. OPF.		DATUM: 12.12.94		25.07.96		17.03.96	
M A S S T A B : 1:1000		G E W E R B E - U N D S O N D E R G E B I E T " S C H W A L B E N H O F "		D A T U M : 12.12.94		25.07.96		17.03.96	
P L A N U N G : D I P L . - I N G . J Ö R G S P E N L E R		A . B . C . H . I . T . I . E . S . I . T		A U S S E R E S C H I C K T E R S T R . 5 5		D A T U M : 12.12.94		25.07.96	
S T A D T N E U M A R K T I . d . O P F .		I . d . O P F .		D A T U M : 26.07.96		25.07.96		17.03.96	

ZUR KLARHEIT BEZÜGLICH VERFAHRENS- UND VERFAHRENSRECHT SOWIE WÄHRUNG DES BEWAHRENDEN RECHTS SIND KEINE WEITEREN PLANÄNDERUNGEN VORZUNEHMEN.