TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „GRÜNBAUMWIRTSGASSE/LAMMGASSE“

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – und des Art. 98 der Bayer. Bauordnung – BayBO – den vom Stadtplanungsamt gefertigten Bebauungsplan „Grünbaumwirtsgasse/Lammgasse“ i. d. F. v. _____ mit der Begründung i. d. F. v. _____ als Satzung.

§ 1

Bebauungsplan

(1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Flur-Nr.: 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, Teilfläche 265/3, Teilfläche 288, 296, Teilfläche 373.

(2) Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

(1) Die Art der baulichen Nutzung wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 16.06.1981 heraus entwickelt und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

(2) Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO) unzulässig.

(3) Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) unzulässig.

(4) Nach § 1 Abs. 8 i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO ist ab dem 1. Obergeschoß ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der zulässigen Zahl der Vollgeschoße (einschließlich der als Vollgeschoß anzurechnenden Dachgeschoße) und der überbaubaren Grundstücksflächen.

§ 4

Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung

(1) Zum Bestandsschutz und zur Entwicklung eines homogenen Straßenbildes wir im südöstlichen Bereich eine geschlossene Bebauung festgesetzt. Als Bauweise im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes gilt abweichende Bebauung.

(2) Die Dachform ist der planzeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

§ 5

Gebäude, Dacheindeckung und Dachaufbauten

(1) Die Gebäude sind mit roten Bieberschwanz-Ziegeln oder ähnlichen Ziegeln einzudecken.

(2) Dachgauben müssen sich in Höhe und Breite den Fensteröffnungen der Hausfassade anpassen.

(3) Die Dachgauben dürfen höchstens 1,30 m hoch sein, gemessen vom Dauchaustritt bis einschließlich Dachsaum. Sie dürfen außerdem jeweils nur höchstens ¼ der jeweiligen Firstlänge einnehmen. Sie sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

(4) Liegende Dachflächenfenster sind nur auf nicht von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbaren Dachflächen bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,5 qm zulässig.

(5) Eingeschnittene, sog. „negative Gauben“, sind in den Dachflächen grundsätzlich unzulässig.

(6)

Dachform:	Satteldach bei Hauptgebäuden Satteldach, Pultdach oder Flachdach bei Nebengebäuden
Dachneigung:	44° bis 50° bei Satteldach max. 10° bei Pultdach
Kniestock:	max. 0,50 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette
Ortgang:	max. 0,30 m
Traufe:	max. 0,50 m

(7) Werden Gebäude geändert oder erneuert, so ist die bisherige Dachneigung beizubehalten.

(8) Höhe der baulichen Anlagen:
Die Erdgeschoßbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,40 m über der Gehsteigoberkante liegen.
Die Firsthöhe darf 11,50 m nicht übersteigen.

§ 6

Tiefgarage und Stellplätze

(1) Die private Quartierstiefgarage ist nur innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig. Aufgänge für Fluchtwege sind entsprechend § 11 GaV im Planungsgebiet einzurichten.

(2) Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Stellplatzflächen im Blockinnenbereich ausgeschlossen.

(3) Tiefgaragen müssen mind. 40 cm , im Bereich von gepflanzten Bäumen mind. 150 cm Oberbodendeckung aufweisen.

(4) Die planzeichnerisch dargestellten Einzeltiefgaragen sollen mit Durchfahrten zusammengeschlossen werden. Dazu sind zugunsten der Eigentümer und deren berechtigte Nutzer für die Fahrspuren gegenseitige Geh- und Fahrrechte durch Bestellung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten und Eintrag im Grundbuch zu sichern. Dies gilt für folgende Flur-Nrn.: 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249 und 250.

§ 7

Baumaterialien

(1) Sichtbare Bauteile sind mit herkömmlichem oder solchem Material auszuführen, das dem Herkömmlichen in Form und Farbe entspricht. Zu starke Kontraste und grelle Farbgebung sind unzulässig.

(2) Die Außenwände sind mit Mörtelputz und in satten Erdfarben auszuführen. Stark gemusterte Putzarten sind unzulässig. Die einzelnen Farbvorschläge sind vor Ausführung vom Stadtbauamt genehmigen zu lassen.

(3) Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.

(4) Sockel an Außenwänden dürfen nur bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens reichen. Sockel sind mit herkömmlichem oder solchem Material auszuführen, das dem Herkömmlichen in Form und Farbe entspricht.

§ 8

Fassadengestaltung

(1) Ein ablesbares Gliederungsprinzip durch Überlagerung von Horizontal- und Vertikalgliederung ist herzustellen. Die Wandfläche jeder Fassade muß ggü. den Öffnungsflächen überwiegen. Im EG soll der Anteil der Wandflächen mind. 25 % der jeweiligen EG-Fassadenfläche betragen. Fensterbänder sind unzulässig.

(2) Kragplatten aus Beton und ähnliche massive Konstruktionen, die als Werbeträger dienen, sind unzulässig.

§ 9

Fenster, Schaufenster

(1) Das Verhältnis von Breite und Höhe soll bei Fenstern zwischen 2:5 und 4:5 betragen. Unterschiedlich große Fensteröffnungen sollten gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.

(2) Die Fenster dürfen im übrigen nur nach folgenden Bestimmungen eingebaut bzw. erneuert werden:
- Fenster bis 0,70 m Höhe einflügelig und sprossenlos
- Fenster ab 0,71 m Höhe zweiflügelig, wobei jeder Flügel mit mindestens einer Quersprosse zu unterteilen ist.

(3) Schaufenster müssen in einem harmonischen Verhältnis zu Größe und Gestaltung des Gebäudes oder sonstigen Baukörpers stehen. Das Verhältnis von Breite und Höhe soll zwischen 2:5 und 4:5 betragen.

(4) Sollen zwei oder mehrere Schaufenster auf ein und derselben Gebäudeseite nebeneinander entstehen, so ist jedes Schaufenster für den Fall, daß sie mehr als 1,80 m breit sind (Lichtmaß der Scheibe), durch einen gemauerten Pfeiler von mindestens 0,30 m zu unterbrechen. Scheibenabdeckungen sind nicht zulässig.

(5) Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 1,0 m und höher als 0,4 m sind durch senkrechte Elemente symmetrisch zu untergliedern.

§ 10

Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind zwischen dem Erd- und 1. Obergeschoss anzubringen. Sie haben deutlich Bezug auf das Erdgeschoß zu nehmen. In den übrigen Geschossen und im Dachbereich sind Werbeanlage unzulässig.

(2) Die Werbeanlagen müssen sich in Größe, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen. Leuchtwerbungen sind nur in konstanter Lichtgebung zulässig.

§ 11

Freiflächen und Grünordnung

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

(2) Mind. 20 % der Grundstücksflächen sind standortgerecht mit Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Hierzu sind je angefangene 100 qm Grundstücksfläche mind. 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Als Sträucher sind Gehölze der Größe 100-150 cm zu verwenden. Die Pflanzung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Junipers (Wacholder) ist nicht zulässig.

(4) Auf jedem Grundstück im Geltungsbereich darf außerhalb des Baufensters max. eine Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO erstellt werden. Die Grundfläche dieser Nebenanlagen darf 10 qm nicht überschreiten.

§ 12

Denkmalschutz

(1) Einzeldenkmale sind der planzeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

§ 13

Inkrafttreten

(1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

Neumarkt i. d. OPf. , den _____ Oberbürgermeister