Zeichenerklärung

Festsetzungen

WB	Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO
MI	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
MK	Kerngebiet gem. § 7 BauNVO
SO Einzelhandel	Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 BauNVO
1,0	Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
(2,4)	Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
g	geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO
TH 7,5	Traufhöhe als Höchstmaß über angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche (Beispiel: 7,5 Meter)
TH 433,20	Traufhöhe als Höchstmaß über Normalnull (Beispiel: 433,20 Meter über NN))
FH 11,0	Firsthöhe als Höchstmaß über angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche (Beispiel: 11,0 Meter)
FH 437,20	Firsthöhe als Höchstmaß überNormalnull (Beispiel: 437,20 Meter über NN))
	Baugrenze gem. § 23 BauNVO
	Baulinie gem. § 23 BauNVO
	Abgrenzung zwischen Baulinie und Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (die Signatur entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)
	Öffentliche Verkehrsfläche
TGa EIN	Einfahrtbereich Tiefgarage
TGa AUS	Ausfahrtbereich Tiefgarage
LKW	Einfahrtbereich LKW-Andienung Einzelhandelsbetrieb
	zu beseitigendes Gebäude
SD	Satteldach
FD	Flachdach
	bei Satteldach: vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	zu pflanzender Baum (Standort auf Fl.Nr. 84 variabel)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

	vorhandene Gebäude
	vorhandene Grundstücksgrenzen
677	Flur-Nr.
- - - - -	vorgeschlagene Trennung zwischen geplanten Baukörpern

Satzung

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) den Bebauungsplan „Klostergasse / Herzwirtsgasse" i.d.F. vom 24. 06. 99 mit Begründung i.d.F. vom 24. 06. 99 als Satzung.

§ 1 Bebauungsplan

(1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt i. d. Opf.: Teilfläche Fl.Nr. 181, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 60/2, 59, 58, 57, 54, 54/2, 55, Teilfläche 686, 55/2, 86, 87, 87/1, 87/2, 88, 85, 84, 83, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 72, 71, 69, Teilfläche 105, Teilfläche 143.

(2) Die planzeichnerische Darstellung mit Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes i.d.F. vom 16.09.1998 mit Änderungen vom 12.11.1998 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

(1) Das Bebauungsplangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in:
1. Kerngebiet gem. § 7 BauNVO (Bauquartier 1)
2. Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 BauNVO (Bauquartier 2)
3. Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) gem. § 4a BauNVO (Bauquartier 3)
4. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (Bauquartier 4)
5. Öffentliche Verkehrsflächen

(2) Im Bauquartier 1 sind nach § 1 Abs 5 BauNVO Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) unzulässig.

(3) Im Bauquartier 2 sind zulässig
1. Einzelhandelsbetriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

(4) Im Bauquartier 3 sind nach § 1 Abs.5 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe (§ 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) unzulässig.

(5) Im Bauquartier 3 sind nach § 1 Abs.6 BauNVO Vergnügungsstätten (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) unzulässig.

(6) Im Bauquartier 4 sind nach § 1 Abs.5 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 und Nr. 8 BauNVO) unzulässig.

(7) Im Bauquartier 4 sind nach § 1 Abs.6 BauNVO Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) unzulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahl, der überbaubaren Grundstücksfläche und den maximalen Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen.

(2) Soweit sich aus der Ausnutzung der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen sowie der festgesetzten max. Trauf- und Firsthöhen nicht geringere Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt.

§ 4 Bauweise

(1) Für alle Bauquartiere wird geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

(2) Von der Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand kann abgewichen werden, wenn die vorhandene Nachbarbebauung dies erfordert.

§ 5 Stellung der baulichen Anlagen

(1) Die Stellungen der bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz.

(2) Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind bei Neubauten zwingend. Die wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.

§ 6 Gebäudegestaltung

(1) Dächer
1. Werden Gebäude neu errichtet oder bestehende Gebäude geändert, so ist die Dachform entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung auszuführen.
2. Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind Höchstmaße und können unterschritten werden.
3. Die mögliche Bandbreite der zulässigen Dachneigung ergibt sich aus den Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen.
4. Als Dacheindeckungsmaterial sind für alle geneigten Dächer naturrote Biberschwanz-Dachziegel zu verwenden. Abweichende Dacheindeckungsmaterialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich in das Gesamtbild des Baugebietes einfügen.
5. Dachüberstände sind an der Traufe bis maximal 0,4 m und am Ortgang bis maximal 0,1 m zulässig. Als Eingangs- oder Terrassenüberdachungen können größere Dachüberstände ausnahmsweise zugelassen werden.
6. Trauf- und Ortgangverblendungen sind unzulässig.
7. Firste sind mittig zum Baukörper anzulegen.
8. Sofern die Planzeichnung keine anderweitige Festsetzung trifft, sind Flachdächer grundsätzlich unzulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude wie Garagen, oberirdische Abstellräume o.ä.. Flachdächer auf Teilen baulicher Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich der übrigen Dachfläche sowohl flächenmäßig als auch gestalterisch deutlich unterordnen und vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

(2) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente
1. Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen und in die Gesamtgestaltung des Baukörpers einfügen.
2. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig, sie sind als stehende Gauben auszuführen. Die Breite der einzelnen Gaube darf 1,2 m im Außenmaß nicht überschreiten. Die Summe der Breiten aller Gauben einer Dachfläche darf ein Viertel der Firstlänge nicht überschreiten.
3. Dachgauben müssen folgende Abstände einhalten: vom Ortgang mindestens 2,0 m, vom First mindestens 2,0 m, von der Traufe mindestens 0,5 m und untereinander mindestens 1,5 m.
4. Liegende Dachfenster sind als rechteckige Formate mit einer Größe von maximal 70 x 120 cm auszubilden. Die in den Nrn. 2 und 3 genannten Anforderungen an die Summe der Breiten sowie die Abstände gelten entsprechend.
5. Dachgauben und Dachflächenfenster dürfen in einer Dachfläche nicht kombiniert werden.
6. Dacheinschnitte („negative Gauben") sind nicht zulässig.
7. Be- und Entlüftungseinrichtungen sind im Bauquartier 2 zwingend über Dach und nicht an den Grundstücksgrenzen zu führen. Die unter Nr. 1 genannten gestalterischen Anforderungen an Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind auch bei notwendigen Be- und Entlüftungseinrichtungen im Rahmen der technischen Möglichkeiten zu beachten.

(3) Außenwände
1. Die Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) darf höchstens 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Liegt die öffentliche Verkehrsfläche im Gefälle, so ist auf den tieferliegenden Punkt Bezug zu nehmen.
2. Die Außenwände der Gebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen herzustellen. Ornamentputze sind nicht zulässig.
3. Eine dem Baukörper angemessene, ablesbare Horizontal- und Vertikalgliederung der Fassade ist durch Elemente der Baukonstruktion und/oder durch Anordnung und Proportionierung der Wandöffnungen herzustellen.
4. Die Verwendung von grellen Farben für Fassadenputz und Außenanstrich sowie Verkleidungen der Außenwände sind unzulässig.

(4) An- und Vorbauten

Baugrenzen und -linien dürfen durch An- und Vorbauten geringfügig überschritten werden.

(5) Werbeanlagen
1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Die Werbe- und Schriftzone ist grundsätzlich dem Erdgeschoßbereich zuzuordnen. Sie kann ausnahmsweise auch im Umwehrungsbereich des ersten Obergeschosses liegen, wenn die Besonderheit der Fassade dies erfordert.
3. Eine Häufung von Werbeanlagen, die das Fassaden- oder Straßenbild beeinträchtigt, ist unzulässig.
4. Art, Form, Größe, Lage, Material und Anordnung der Werbeanlagen müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur einfügen.
5. Für jedes Geschäft ist an jeder Gebäudefront nur eine Werbeanlage gestattet. Die Höhe der Werbeanlage darf maximal 0,50 m betragen, ihre Länge maximal 2/3 der Gebäudefront. Sind mehrere Werbeanlagen zulässig, gilt diese Regelung für die Gesamtlänge der Anlagen. Der Abstand zu Gebäudekanten muß mindestens 0,50 m betragen.
6. Senkrecht zur Außenwand angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen je Seite eine Ansichtsfläche von 0,50 qm und eine Gesamtausladung von 0,90 m nicht überschreiten; für Werbeanlagen mit besonderer künstlerischer Gestaltung können Ausnahmen zugelassen werden. Ausleger sollen nicht geschlossen, sondern filigran ausgebildet werden. Sie dürfen nicht selbstleuchtend sein.
7. Als Lichtwerbung kann zugelassen werden
   (a) Einzelbuchstaben (auch konturiert) aus Blechgehäuse, vorne und seitlich nicht durchscheinend, zur Wand hin offen und die Wand bestrahlend
   (b) Beleuchtung durch kleine, möglichst unauffällige Lampen
8. Unzulässig sind
   (a) Blink- oder Wechsellichtanlagen
   (b) Werbeanlagen mit senkrecht untereinander gesetzten Schriftzeichen sowie Werbeanlagen über mehrere Geschosse
   (c) kastenförmige Werbeanlagen
   (d) großflächig beklebte oder bemalte Schaufenster
   (e) Werbeanlagen in grellen oder Signalfarben
9. Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden auf, an oder in
   (a) Einfriedungen, Vorgärten, Bäumen
   (b) Leitungsmasten, Schornsteinen
   (c) Türen, Toren, Fenstern, Fensterläden; ausgenommen sind Beschriftungen und Zeichen an Geschäftseingängen, die lediglich auf den Betrieb und den Betriebsinhaber hinweisen
   (d) Böschungen, Stützmauern
   (e) Balkonen, Brüstungen, Erkern
   (f) Brandmauern, Giebeln, Dächern

§ 7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Freiflächen, Einfriedungen

(1) Die überbaubaren Grundstückflächen sind in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

(2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

(3) Eine Einfriedung straßenraumzugewandter Freiflächen ist unzulässig.

§ 8 Inkrafttreten

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

Neumarkt i. d. Opf., den 21. 09. 99

Oberbürgermeister

Hinweis zur Satzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bei Bauarbeiten (sowohl Abbrucharbeiten als auch Erdarbeiten) archäologische Funde auftreten, zum Beispiel Baureste der mittelalterlichen Häuser, Brunnen, Latrinen usw., die als Bodendenkmäler gesetzlichen Schutz genießen.

Für alle Baumaßnahmen ist deshalb bei der Außenstelle Regensburg des Bayrischen Lanndesamtes für Denkmalpflege, Keplerstraße 1, 93047 Regensburg, Tel. 0941 / 53153 eine bodendenkmalpflegerische Erlaubnis einzuholen. Es wird empfohlen, die bodendenkmalpflegerische Relevanz der beabsichtigten Maßnahmen mehrere Monate vor dem geplanten Baubeginn abzuklären.

VERFAHRENSSTAND

1. Aufstellungsbeschluß nach § 2 BauGB
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 01.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 14.12.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Neumarkt i. d. OPf., den 15.12.1994

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB
Die Bürgerbeteiligung wurde am 26.10.1998 im Rahmen eines Erörterungstermines durchgeführt.
Neumarkt i. d. OPf., den 27.10.1998

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit von 28.09.1998 bis 02.11.1998 durchgeführt.
Neumarkt i. d. OPf., den 03.11.1998

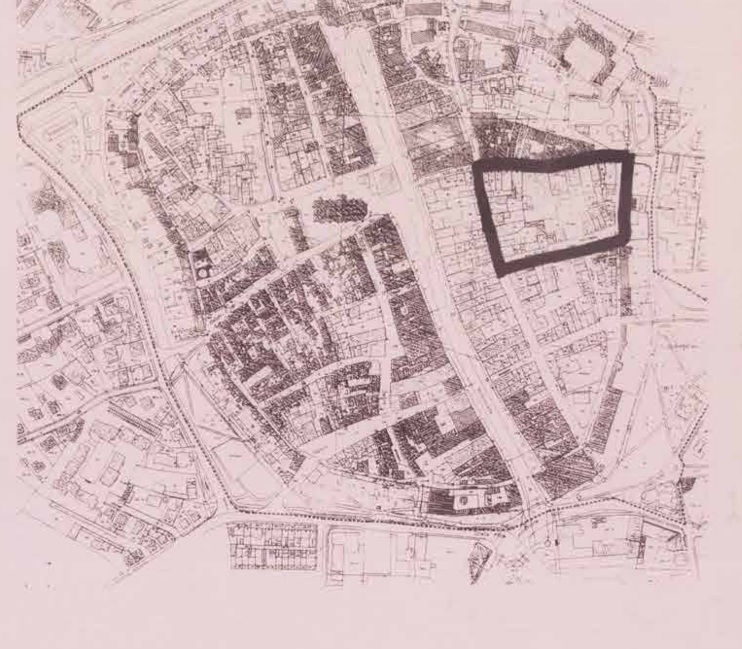
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 12.11.1998 den Bebauungsplan einschl. Begründung i.d.F. v. 12.11.1998 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
Neumarkt i. d. OPf., den 13.11.1998

5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Der Bebauungsplan mit Begründung i.d.F. vom 12.11.98 wurde in der Zeit vom 16.02. bis 15.03.99 öffentlich ausgelegt.
Neumarkt i. d. OPf., den 16.03.99

6. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24. 06. 99 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24. 06. 99 mit der Begründung in der Fassung vom 24. 06. 99 als Satzung beschlossen.
Neumarkt i. d. OPf., den 28. 06. 99

7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB
Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 21. 09. 99 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Neumarkt i. d. OPf., den 22. 09. 99

Zur Kenntnis genommen		
32		
33	331	332
15		
bearbeitet		
Geändert am	Anlaß	Name
12.11.1998	BILLIGUNG	
24.06.1999	SATZUNGSBESCHLUSS	
gezeichnet		
Verfahrens.Nr		
074		



Stadt Neumarkt
Bebauungsplan „Klostergasse / Herzwirtsgasse"

M. 1 : 500

Datum: 16.09.1998
mit Änderungen vom 12.11.1998
mit Ergänzungen vom 24.06.1999

Dömges + Partner, Boelckestraße 38
Architekten, 93051 Regensburg