



WA	Z II
GRZ 0,4	GFZ 0,6
0	WA 4 Wo

SATZUNG

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 Stadtplanungsausschuss gefassten Bebauungsplan "Ortskern Wolfstein" i. d. F. v. 12.06.1997 mit der Begründung i. d. F. v. 28.04.1997 als Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 518, 531/15, 531/56, Teilfläche aus Flur-Nr. 514, 522/3, 531/11, 531/34, 531/54.
- (2) Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

Arten der Nutzung

- (1) Öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung Ortsplatz
- (2) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO - Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (einschließlich der als Vollgeschosse anzurechnenden Dachgeschosse) und der überbaubaren Grundstücksflächen.

§ 4 Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung

- (1) Zum Bestandschutz und zur Entwicklung eines homogenen Straßenbildes wird die bestehende Bebauung festgesetzt. Für das Gebiet wird die offene Bauweise (a) festgesetzt.
- (2) Die Dachform ist als Satteldach festgesetzt, gemäß der planzeichnerischen Darstellung.

Gebäude, Dacheindeckung und Dachaufbauten

- (1) Die Gebäude sind mit roten oder rotbraunen Ziegeln oder Dachpfannen einzudecken.
- (2) Dachgauben müssen sich in Höhe und Breite den Fensteröffnungen der Hausfassade anpassen.

SATZUNG

- #### § 8 Einfriedung
- (1) Zulässig sind: straßenseitig senkrechte Hainchel- bzw. Holzlatenzäune. Corylus avellana, Crataegus monogyna, Prunus spinosa. Zaunhöhe: max. 1,0 m einschließlich max. 0,2 m Sockel über Gehsteig bzw. Straßenoberkante

§ 9 Freiflächen und Grünordnung

- (1) Öffentliche Grünfläche Ortsplatz: Hier wird durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche ein gestalteter Ortsmittelpunkt geschaffen. Die auf dem Grundstück bestehenden Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten. Erforderliche Baumfleßmaßnahmen sind durchzuführen. Der gesamte Platz ist mit Großbäumen wie zeichnerisch dargestellt zu bepflanzen. Die Ruhefläche um den geplanten Brunnen ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Die übrigen Flächen sind als Pflanzflächen für Sträucher und als Rasenfläche zu gestalten. Der Fußweg entlang der Wolfsteinstraße läuft von der Straße durch die Baumreihe getrennt, in der Anlage Baum- und Strauchpflanzungen sind nach der Pflanzliste unter Punkt (3) auszuführen.
- (2) Private Grünflächen auf den Baugrundstücken: Die Bepflanzung von Vorgärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen laut Pflanzliste erfolgen. Pro 500 m² ist 1 Baum zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen. Nicht zulässig für Neupflanzungen sind stülpenartige Koniferen sowie Thuja (in allen Arten) Lebensbaum, Chamaecyparis (in allen Arten) Schenckzypresse, alle zuwüchsig blühenden Arten und Formen mit Säulen-, Pyramiden-, Hänge- und Drehwuchs sowie Buntlaubigkeit und alle Exoten. PKW-Stellplätze sind mit Rosenzäunpflaster zu belegen.
- (3) Pflanzliste für Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestpflanzgröße:

Bäume 1. Ordnung:
 Hochstämme, StU 12/14 cm, Stammbüsche mit voller Zweiggarnerung, 3 x verpflanzt, 350 - 400 cm Höhe
 Acer platanoides Bergahorn
 Quercus robur Stieleiche
 Tilia cordata Winterlinde
 Aesculus hippocastanum Rotkastanie

Bäume 2. Ordnung:
 Hochstämme, StU 8/10 cm, Stammbüsche mit voller Zweiggarnerung, 3 x verpflanzt, Acer campestre Feldahorn
 Cornus betulus Hanbuche
 Sorbus aucuparia Hartriegel
 alle Obst- und Nußbäume

SATZUNG

- (3) Die Dachgauben dürfen höchstens 1,30 m hoch sein, gemessen vom Dachaustritt bis einschließlich Dachraum. Sie dürfen außerdem jeweils nur höchstens 1/4 der jeweiligen Firstlänge einnehmen. Sie sind in gleicher Art und Farbe wie das Hausdach einzudecken.
- (4) Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbauzeilegröße von 15 qm zulässig.
- (5) Eingeschnitten, sog. "negative Gauben" sind in den Dachflächen grundsätzlich unzulässig.
- (6) Dachform: Satteldach bei Hauptgebäuden, Satteldach, Putzdach oder Flachdach bei Garagen
 Dachneigung: 35° bis 45° bei Satteldach max. 10° bei Putzdach
 Kniestock unzulässig
 Ortsgang: max. 0,20 m
 Traufhöhe: max. 0,50 m, einschließlich Dachrinne bei Hauptgebäuden
- (7) Höhe der baulichen Anlagen: Die Erdgeschosshöhe der Gebäude über der Gehsteigoberkante bleibt unverändert.
 Traufhöhe der Hauptgebäude: max. 6,30 m
 Traufhöhe der Garagen: max. 3,0 m

§ 6 Stellplätze und Garagen

- (1) Zur Begrenzung der Bodenverfestigung sind die Stellplatzflächen und die Stauraume mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- (2) Der Stauraum vor den Garagen beträgt mind. 6,0 m und darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- (3) Die Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- (4) Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet werden.

§ 7 Fassadengestaltung

- (1) Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, postellfarben oder in Holz auszuführen. Grafische Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterstellungen 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 gleichmäßige Diagonalen aufweisen.

SATZUNG

- Behölze über 4 m Höhe:**
 Corylus avellana Haselnuß
 Crataegus monogyna Weißdorn
 Prunus spinosa Schlehdorn
- Behölze bis 4 m Höhe:**
 Berberis vulgaris Berberitze
 Cornus sanguinea Roter Hirtentiegel
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteium Heckenkrönche
 Viburnum opulus Schneeball
- Sicherstellung des Pflanzraumes:**
 Oberbodenbedarf: Bäume Baumgrube 150 x 80 cm
 Sträucher Straucher 40 cm
 Rasen Rasen 25 cm
- (4) Bei Ausfall von neu zu pflanzenden und vorhandenen Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
 - (5) Baumpflanzungen sind wie zeichnerisch dargestellt vorgesehen. Wird dabei der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen unterschritten, sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu treffen.

§ 10 Leitungen

- (1) Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze, Regensburg Str. 90, Neumarkt i. d. OPf., in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
- (2) Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das OBAG-Regionales Zentrum Mühlhausen in 92318 Neumarkt, Regensburg Str. 63, Tel. (0918) 697-0 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, daß eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist; ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

§ 10 Inkrafttreten

- (1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.
 Neumarkt i. d. OPf., den 01. SEP. 1997
 Bürgermeister

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß PlanZVO vom 18.12.1990

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 15 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -) **WA**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 15 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) **WA 4 Wo**
- Geschäftlichkeitszahl GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß GFZ 0,6
- Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß GRZ 0,4
- Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß römische Ziffer II
- Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, Traufhöhe TH 6,30 m über Gehweg
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) **0**
- Baulinie **---**
- Baugrenze **---**
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2, 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)
 - 6.1 Straßenverkehrsflächen
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Zweckbestimmung: öffentliche Grünfläche Ortsplatz **ÖGR**

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß PlanZVO vom 18.12.1990

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen: Bäume
 - Sträucher
 - sonstige Bepflanzungen
 - Erhaltung: Bäume
 - Sträucher
 - sonstige Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 - 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Stellplätze
 - Garagen
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 9 Abs. 5 BauGB)
- Kennzeichnungen und Signaturen
 - 16.1 Nutzungsschemata
 - Feld 1 = Baugebiet
 - Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
 - Feld 3 = Grundflächenzahl
 - Feld 4 = Geschäftlichkeitszahl
 - Feld 5 = Bauweise
 - Feld 6 = Beschränkung der Zahl der Wohnungen
 - 16.2 Bestehende Hauptgebäude
 - 16.3 Bestehende Nebengebäude
 - 16.4 20-KV-Erdkabel der OBAG

VERFAHRENSSTAND:

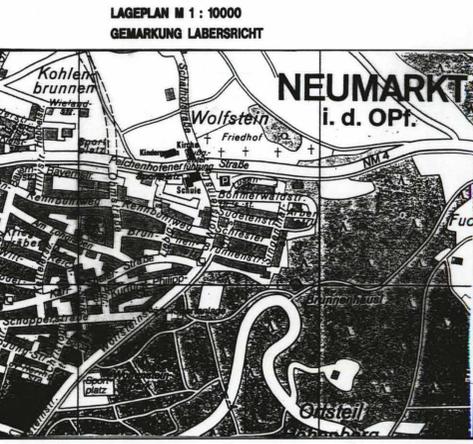
bearbeitet	Geht/Kreuzer
beschieden	Geht/Reis
Geändert	Anfall
28.04.97	Kreuzer
12.06.97	Auslegung
Verfahren-Nr.:	
080	

- Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB: Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.07.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Neumarkt i. d. OPf., den 31.07.1995
- Behandlung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB: Die Bürgerauslegung wurde am 21.09.1995 im Rahmen eines Erörterungstermins durchgeführt. Neumarkt i. d. OPf., den 21.09.1995
- Behandlung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB: Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit von 30.09.1997 bis 01.10.1997 öffentlich ausgesetzt. Neumarkt i. d. OPf., den 01.10.1997
- Bilanzungs- und Auslegungsbefehl: Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.04.1997 den Bebauungsplan Bereich Ortsplatz (LdF-V. 30.10.1996) mit Ergänzungen gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Neumarkt i. d. OPf., den 28.04.1997
- Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: Der Bebauungsplan mit Begründung i.d.F. vom 28.04.1997 wurde in der Zeit von 05.06.1997 bis 04.08.1997 öffentlich ausgesetzt. Neumarkt i. d. OPf., den 05.06.1997
- Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB: Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 12.06.1997 mit der Begründung in der Fassung vom 28.04.1997 als Satzung beschlossen. Neumarkt i. d. OPf., den 12.06.1997
- Anzeige des Bebauungsplanes nach § 11 BauGB: Der Bebauungsplan mit Begründung i.d.F. vom 28.04.1997 wurde in der Zeit vom 05.06.1997 bis 04.08.1997 öffentlich bekanntgemacht. Neumarkt i. d. OPf., den 05.06.1997
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB: Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Neumarkt i. d. OPf., den 01.09.1997

NR 080

BEBAUUNGSPLAN "ORTSKERN WOLFSTEIN"

STADT NEUMARKT I. D. OPF.
 LANDKREIS NEUMARKT I. D. OPF.
 REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



PLANERTIGER:
 STADTBAUAMT NEUMARKT I. D. OPF. STADTPLANUNGSAMT
 NEUMARKT, DEN 30.10.1996 28.04.1997 12.06.1997