

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN WOLFSTEIN“

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 „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.: 516, 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.

§ 2

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

§ 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 wird die bestehende Bebauung festgesetzt.
Für das Gebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.
- (2) Die Dachform ist als Satteldach festgesetzt, gemäß der planzeichnerischen Darstellung.

§ 5

Gebäude, Dacheindeckung und Dachaufbauten

- (1) Die Dächer sind mit roten oder rotbraunen Ziegeln oder Dachpfannen 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 Dauchastritt bis einschließlich Dachsaum. Sie dürfen außerdem jeweils nur höchstens $\frac{1}{4}$ der jeweiligen Firstlänge einnehmen. Sie sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.
- (4) Liegende Dachflächenfenster sind nur 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 Garagen
Dachneigung: 35° bis 40° bei Satteldach
max. 10° bei Pultdach
Kniestock: unzulässig
Ortsgang: max. 0,20 m
Traufe: max. 0,50 m, einschließlich Dachrinne bei Hauptgebäuden
- (7) Höhe der baulichen Anlagen:
Die Erdgeschoßbodenhöhe 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 Bodenversiegelung sind die Stellplatzflächen und die Stauräume 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, pastellfarben oder in 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.

§ 8

Einfriedungen

- (1) Zulässig sein: straßenseitig senkrechte Hanichel- bzw. Holzlattenzäune.
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Maschendrahtzäune (grün) mit Hinterpflanzung.
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 Baumpflegemaßnahmen 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 der Gärten bzw. Vorgärten soll landschaftgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen laut Pflanzliste erfolgen. Pro 600 qm ist 1 Baum zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen.

Nicht zulässig für Neupflanzungen 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. PKW-Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster zu belegen.

(3) Pflanzliste für Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestpflanzgröße:

Bäume 1. Ordnung:

Hochstämme, StU 12/14 cm, Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung, 3 x verpflanzt, 350 – 400 cm Höhe

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie

Bäume 2. Ordnung:

Hochstämme, StZ 8/10 cm, Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung, 3 x verpflanzt, 300 – 350 cm Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Alle Obst- und Nußbäume	

Gehölze über 4 m Höhe:

Corylus avellana	Sträucher 125 – 150 cm Höhe
Crataegus monogyna	Haselnuß
Prunus spinosa	Weißdorn
	Schlehdorn

Gehölze bis 4 m Höhe:

Berberis vulgaris	Sträucher 80 –100 cm Höhe
Cornus sanguinea	Berberitze
Euonymus europaeus	Roter Hartriegel
Listrum vulgare	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Liguster
Viburnum opulus	Heckenkirsche
	Schneeball

Sicherstellung des Pflanzraumes:

Oberboden:	Bäume	Baumgrube	150 x 150 x 80 cm
	Sträucher	Auftrag	40 cm
	Rasen	Auftrag	25 cm

(4) Bei Ausfall von neu zu pflanzenden und vorhanden 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 Versorgungskabeln unterschritten, sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu treffen.

§ 10

Leitungen

- (1) Im Plangebiet 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, Regensburger Str. 90, Neumarkt i. d. OPf., in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
- (2) Bei allen mit Erdarbeiten verbundene Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das OBAG-Regionalzentrum Mühlhausen, in 92318 Neumarkt, Regensburger Str. 63, Tel. (09181) 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, das 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.

§ 11

Inkrafttreten

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

Neumarkt i. d. OPf. , den _____

Oberbürgermeister