ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß PlanZVO vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs-BauGB- i.d.f. des 11.der Baunutzungsverordnung-BauNVO-)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) — WA 2 Wo

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschoßflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß GFZ 0,5

2.5. Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl GRZ 0,4

2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß E+D

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise — O

3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig — E

3.1.2. nur Doppelhäuser zulässig — D

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Öffentliche Parkfläche — P

Verkehrsberuhigter Bereich — V

Fußweg — F

Eigentümerweg — ETW

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

bestehende 20-KV Freileitung

geplante 20-KV Freileitung

20-KV Freileitung wird durch Erdkabel ersetzt und abgebaut

9. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spiel- und Bolzplatz — B

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

12.1. Flächen für die Landwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 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

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Nunbstabe b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume, Sträucher

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 § 16 Abs. 5 BauNVO)

16. Kennzeichnungen und Signaturen

Nutzungsschablone

Feld 1 =	Baugebiet	Feld 1	Feld 2
Feld 2 =	Zahl der Vollgeschoße	Feld 3	Feld 4
Feld 3 =	Grundflächenzahl	Feld 5	Feld 6
Feld 4 =	Geschoßflächenzahl		
Feld 5 =	Bauweise		
Feld 6 =	Höchstzahl der Wohnungen		

Straßenbreite bzw. Fußwegbreite bemaßt — 8m

mögliche begrünte Lärmschutzwand

Nummer der Parzelle — 12

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Geplante Gebäude mit Firstrichtung

Bestehende Geschäfts- und Wohngebäude

Bestehende Werks- und Nebengebäude

Bestehende abgemarkte Grenzen

Höhenschichtlinien nach amtlicher Flurkarte M 1:5000 — 650

Flurstücksnummer — 787

VERFAHRENSSTAND:

1. Aufstellungsbeschluß nach § 2 BauGB
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 04.04.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Neumarkt i. d. OPf. den 09.04.1996

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB
Die Bürgerbeteiligung wurde am 29.07.1996 im Rahmen eines Erörterungstermines durchgeführt.
Neumarkt i. d. OPf. den 30.07.1996

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit von 07.08.1996 bis 09.09.1996 durchgeführt.
Neumarkt i. d. OPf. den 10.09.1996

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.10.1996 den Bebauungsplan einschl. Begründung i.d.F.v. 07.08.1996 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
Neumarkt i. d. OPf. den 25.10.1996
Oberbürgermeister

5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Der Bebauungsplan mit Begründung i.d.F. vom 06.11.1996 wurde in der Zeit vom 11.11.1996 bis 10.12.1996 öffentlich ausgelegt.
Neumarkt i. d. OPf. den 11.12.1996
Oberbürgermeister

6. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB
Der Stadtrat hat den Bebauungsplan i.d.F. vom 12.12.1996 mit Begründung in der Fassung vom 04.11.1996 als Satzung beschlossen.
Neumarkt i. d. OPf. den 13.12.1996
Oberbürgermeister

7. Anzeige des Bebauungsplanes nach § 11 BauGB
Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 14.01.1997 der Regierung der Oberpfalz angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde - bei Beachtung von Maßgaben und Auflagen - nicht - geltend gemacht.
Neumarkt i. d. OPf. den 21.04.1997
Oberbürgermeister

8. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 17.04.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Neumarkt i. d. OPf. den 28.04.1997
Oberbürgermeister

Bearb.	Kreuzer/Reindl	
26.07.96		
Geändert am	Anlaß	Name
04.11.96	Fachstellen-anhörung	Kr/Re
12.12.96	Auslegung	Kr/Re
Verfahrens-Nr.		
081		

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 Stadtplanungsamt gefertigten Bebauungsplan "Kapellenäcker" i. d. F. v. 12.12.1996 mit der Begründung i. d. F. v. 04.11.1996 als Satzung :

§ 1
Bebauungsplan

(1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke der Gemarkung Helena Flur-Nr.: Teilfläche 621, Teilfläche 725, Teilfläche 755, 756/4, 756/5, Teilfläche 771, Teilfläche 780, 781, 782, 784, 785, 785/2, 785/3, 786, 787, 787/2, 787/3, 787/4, 787/6, 787/7, 787/8, 791/1, 793, Teilfläche 794.

(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 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) unzulässig.

(3) Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern beträgt 600 qm und bei Doppelhäuser jeweils 350 qm.

§ 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) Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

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

(3) Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichnung.

SATZUNG

§ 5
Gebäude, Dacheindeckung und Dachaufbauten

(1) Die Dächer sind mit rotbraunen oder naturroten 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 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 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 Nebengebäuden
Dachneigung: 35° bis 42° bei Satteldach
max. 10° bei Pultdach
Kniestock: max. 0,50 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette
Ortgang: max. 0,40 m
Traufe: max. 0,60 m

(7) Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Der Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen ist ein Beitrag dazu. Von den Bauwilligen wird deshalb erwartet, daß sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen.
Sonnenkollektoren sind bis zu 25 % der Gesamtdachfläche zulässig.

(8) Höhe der baulichen Anlagen:
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,40 m über dem höchsten Punkt des ansteigenden natürlichen Geländes liegen.

§ 6
Garagen, Stellplätze, Stauräume und Eigentümerwege

(1) Die Garagen sind in Dachform und -neigung, Dacheindeckung und Farbe dem Hauptgebäude anzugleichen.
Der Stauraum vor den Garagen beträgt mind. 6,0 m und darf zur Strasse hin nicht eingezäunt werden.
Stauraum, Stellplätze, Wege und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

(2) Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) größer als 10 qm sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

(3) Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dacheckung einheitlich ausgebildet werden.

(4) Wintergärten mit einer Bautiefe bis zu 2,0 m als untergeordnete Anbauten können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

(5) Bei genehmigungsfreien Nebengebäuden ist zur Eingrünung ein Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.

SATZUNG

§ 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 Fenstertelungen 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
Freiflächen und Grünordnung

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

(2) Öffentliche Grünflächen:
Die Grünfläche am Westrand des Baugebietes ist als Streuobstwiese zu erhalten. Die vorhandene Obstbaumreihe ist mit heimischen Obstbäumen (Hochstamm 3 x verpfl. StU 12/14 cm) zu ergänzen.
Entlang des Weges am Südrand (Mittelweg) ist ein 5,0 m breiter Streifen mit Bäumen und Sträuchern heckenartig dicht zu bepflanzen.
Im Straßenbegleitgrun sind Laubbäume 1. Ordnung (z.B. Winterlinde) zu pflanzen. Zahl und Anordnung siehe Planzeichnung. Anzuchtform: Hochstamm 3 x verpfl. StU 12/14 cm. PKW-Stellplätze sind mit Rasenpflaster zu belegen.

(3) Private Grünflächen:
Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen laut Pflanzliste erfolgen. Pro Parzelle ist mind. 1 Baum (Hausbaum) zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen.
Zur Eingrünung des Baugebietes zu seinem Ostrand hin (Ortseingrünung) gilt zusätzlich folgende Festsetzung für die Parzellen 4, 5, 21, 22, 38, 39, 56:
Entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft hin sind die eingezeichneten Bäume und im Mittel alle 1,5 m ein einheimischer Strauch (Aufzuchtform: 2 x verpfl.) zu pflanzen. Eine dichtere Bepflanzung ist möglich.

(4) Zu pflanzende 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
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:
Hochstämme, StU 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	

SATZUNG

Gehölze über 4 m Höhe:	Sträucher 125 - 150 cm Höhe	
Corylus avellana	Haselnuß	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Prunus spinosa	Schlehdorn	
Salix viminalis	Flechtweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Gehölze bis 4 m Höhe:	Sträucher 80 - 100 cm Höhe	
Berberis vulgaris	Berberitze	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Ribes nigrum	Johannisbeere	
Rubus ideaus	Himbeere	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Schneeball	

Nicht zulässig 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.

Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzarten vorgeschrieben oder verboten.

Sicherstellung des Pflanzraumes:

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

(5) Bei Ausfall von neu zu pflanzenden und vorhandenen Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

(6) Baumpflanzungen sind wie zeichnerisch dargestellt vorgesehen. Wird dabei der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungskabeln der OBAG oder anderer Leitungsträger unterschritten, sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu treffen.

§ 9
Einfriedung

(1) Zulässig sind : straßenseitig senkrechte Hainchel-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

SATZUNG

§ 10
Immissionsschutz

(1) Alle auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen, die aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke, einschließlich der Hof- und Betriebsgrundstücke, entstehen (z. B. Lärm, Geruch, Staub, Pollenflug etc.) sind im Baugebiet zu dulden.

(2) Durch den Verkehrslärm der Staatsstraße 2240 können bei den Parzellen 11 - 14 die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Die Orientierungswerte für ein Misch- oder Dorfgebiet werden dort nicht erreicht.
Es ist deshalb ausreichend, wenn die zu schützenden Wohnbereiche (Schlafzimmer, Kinderzimmer) bei den geplanten Häusern auf der Seite liegen, die dem Straßenlärm abgewandt ist, bzw. durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Lüftungen) geschützt werden. Den Eigentümern der Parzellen 12 und 13 wird zusätzlich die Möglichkeit gegeben, durch eine begrünte Lärmschutzwand zwischen den beiden Häusern auch Bereiche des Gartens abzuschirmen.

§ 11
Landwirtschaft

(1) Die Bewirtschaftung der im und um das Baugebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt weiterhin erhalten. Dadurch verursachte Emissionen sind im Baugebiet zu tolerieren.
Die derzeit vorhandenen Feldwege bleiben für die landwirtschaftliche Benutzung bestehen.

§ 12
Denkmalschutz

(1) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz unverzüglich bekanntgemacht werden. Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Funde bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbauvorhaben anzuhören.

§ 13
Entwässerung

(1) Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Zum Schutz des Wasserhaushaltes soll nicht verschmutztes Oberflächenwasser (soweit es der Untergrund zuläßt) versickert, bzw. zur Bewässerung gesammelt werden.

§ 14
Inkrafttreten

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

Neumarkt i. d. OPf., den 19. 04. 97

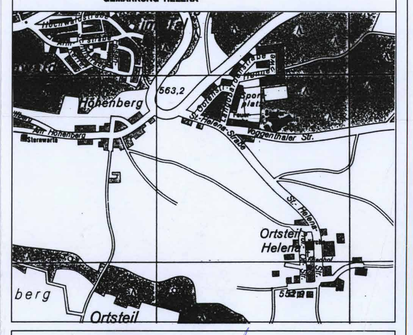
Oberbürgermeister

NR 081

BEBAUUNGSPLAN "KAPELLENÄCKER"

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

LAGEPLAN M 1:10000
GEMARKUNG HELENA



PLANFERTIGER:
STADTBAUAMT
NEUMARKT I. D. OPF.
STADTPLANUNGSAMT

NEUMARKT, DEN 01.08.1996
04.11.1996
12.12.1996