

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „OBERER LÄHRER WEG“

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 „Oberer Lährer Weg“ i. d. F. v. \_\_\_\_\_ mit der Begründung i. d. F. v. \_\_\_\_\_ als Satzung.

## § 1

### Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Oberer Lährer Weg“ beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt: Flur-Nrn. Teilfläche 2880, Teilfläche 2892, 2892/4, 2892/5, 2893, 2893/1, 2893/2, 2893/3, 2893/4, 2893/5, 2893/6, 2895, 2895/2, 2895/3, 2895/4, 2895/5, 2895/6, 2895/7, 2895/8, 2896, 2896/2, 2896/3, 2896/4, 2896/5, 2896/6, 2897, 2924.
- (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) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## § 3

### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der zulässigen Zahl der Vollgeschoße (einschließlich der als Vollgeschoß anzurechnenden Untergeschosse) und der überbaubaren Grundstücksflächen.
- (2) Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird § 16 Abs. 5 BauNVO angewendet.

## § 4

### Gebäude, Dacheindeckung und Dachaufbauten

- (1) Bezugspunkte für Höhenangaben sind die Höhenkoten auf dem Grundstück bzw. an der Grundstücksgrenze.
- (2) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,20 m über dem Bezugspunkt liegen. Bei den Parzellen 1-14 und 24-34 ist die Höhenkote, bei allen übrigen Parzellen ist die Gehsteigoberkante maßgeblich.
- (3) Bei Doppelhäusern hat der Nachbauende zur Straßenseite hin Erdgeschoßfußbodenhöhe, Traufhöhe und Dachneigung des Doppelhausnachbarn zu übernehmen.
- (4) Die Dächer sind mit roten Ziegeln oder Dachpfannen einzudecken.
- (5) Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer lichten Weite von 1,0 qm zulässig.
- (6) Dachgauben sind nur ausnahmsweise bei einer Dachneigung von über 47° zulässig. Sie müssen sich ihrer Anzahl nach auf ein, durch den Grundriß bedingtes, erforderliches Maß beschränken. Sie dürfen jeweils höchstens 1,30 m hoch sein, gemessen vom Dauchaustritt bis einschließlich Dachsaum. Die Breite darf höchstens 2,70 m betragen. Die Gesamtbreite aller

Dachgauben pro Dachseite darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Sie sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

- (7) Eingeschnittene, sog. „negative Gauben“, sind in den Dachflächen grundsätzlich unzulässig.
- (8) Dachform: Satteldach bei Hauptgebäuden  
Satteldach oder Fachdach bei Nebengebäuden und Garagen  
Dachüberstand am Ortgang: 0,20 m  
Dachüberstand an der Traufe (einschließlich Rinne): 0,40 m
- (9) Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Solare Brauchwassererwärmungsanlagen schützen Klima und Umwelt. Die Stadt Neumarkt ermöglicht deshalb den Bauwilligen, daß sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen. Sonnenkollektoren sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachfläche zulässig. Der Einbau in die Dachflächen hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.

## § 5

### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- (1) Die Garagen sind in Dachform, –neigung und -eindeckung dem Hauptgebäude anzugleichen. Flachdachgaragen sind zulässig. Bei Grenzgaragen mit Satteldach hat der Nachbauende die Dachneigung der bestehenden Garage zu übernehmen.
- (2) Der Abstand zwischen Garage und Straße beträgt mind. 6,0 m, sofern sich nicht aus den mit „Ga“ gekennzeichneten Baufenstern kürzere Abstände ableiten lassen.
- (3) Die Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.
- (4) Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen wird gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO eingeschränkt: außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen lediglich bis zu einer Grundfläche von 5 qm zulässig.

## § 6

### 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.
- (2) Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden.
- (3) Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 1,0 m und höher als 0,4 m sind, sind durch senkrechte Elemente symmetrisch zu untergliedern.

## § 7

### Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Zaunhöhe von 1,0 m über Gehsteigoberkante einschließlich max. 0,25 m Sockel und zwar
  - straßenseitig als senkrechte Hanichel- bzw. Holzlattenzäune
  - ansonsten als Maschendrahtzaun (grün) mit Hinterpflanzung

## § 8

### Bildung von Teilbereichen

- (1) Für die durch Planzeichen 15.14 abgetrennten Bereiche A – D sind die Festsetzungen der innerhalb der jeweiligen Teilbereiche getroffenen Regelungen der §§ 9 bis 12 maßgeblich.

## § 9

### Regelungen für den Teilbereich A

- (1) Der Teilbereich A soll einen offenen Charakter erhalten. Garagen und Nebengebäude sind nur im Grenzabstand einer seitlichen Nachbargrenze zulässig.
- (2) Bei Z = II ist zulässig:  
TH von höchstens 4,4 m bei gleichzeitiger Dachneigung DN von 47° bis 53°
- (3) Bei Z = I gilt:  
maximale Traufhöhe: 3,2 m  
Dachneigung: gleiche Dachneigung wie die zweigeschoßigen Gebäudeteile

## § 10

### Regelungen für den Teilbereich B

- (1) Abstand des Gebäudes zur Straße : 3,0 – 3,5 m
- (2) Hauptfirstrichtung des Gebäudes: parallel zur Straße mit einer maximalen Gebäudetiefe von 7,5 m.
- (3) Dachneigung: 47° - 53°, beidseitig gleiche Dachneigung
- (4) Traufhöhe: max. 3,4 m
- (5) Firsthöhe: max. 8,6 m
- (6) Im rückwärtigen Gebäudebereich kann ein hinsichtlich der Hausbreite abgesetzter Anbau mit einer Traufhöhe von max. 5,3 m und einer beidseitig gleichen Dachneigung von zumindest 25° vorgesehen werden. Der First des Anbaues muß auf der Nachbargrenze verlaufen. Die Firsthöhe des rückwärtigen Anbaues muß mindesten 0,3 m niedriger sein, als die Firsthöhe des vorderen Hauptgebäudes.
- (7) Maximale Gebäudetiefe insgesamt: 13,5 m

## § 11

### Regelungen für den Teilbereich C

- (1) Bei Z = II ist zulässig:  
TH zwischen 5,4 m und 6,0 m, Parzelle 25: TH zwischen 7,2 m und 7,6 m  
FH von höchstens 9,4 m, Parzelle 25: FH von höchstens 9,6 m  
Dachneigung: 30° - 35°, beidseitig gleiche Dachneigung  
Der eingeschößige Gebäudeteil muß als angefügter, untergeordneter Baukörper erkennbar bleiben (vgl. Systemschnitt)
- (2) Bei Z = I ist zulässig:  
TH im Südwesten zwischen 2,5 m und 3,0 m  
Dachneigung: an die zweigeschoßigen Gebäudeteile angepaßt
- (3) Bei Z = I + U ist zulässig:  
TH im Nordosten: max. 4,0 m  
TH im Südwesten: max. 5,6 m  
FH höchstens 7,6 m bezogen auf straßenseitige Höhenkote  
Dachneigung: 32° - 38°, alle Dachflächen gleiche Dachneigung
- (4) Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitgerechnet.

## § 12

### Regelungen für den Teilbereich D

- (1) Hauptfirstrichtung des Gebäudes: senkrecht zur Straße
- (2) TH von max. 4,2 m bei gleichzeitiger Dachneigung DN von 47° bis 53°
- (3) Firsthöhe: max. 8,6 m
- (4) Doppelhäuser können auf Parzelle 2 mit 3 sowie 4 mit 5 entstehen. Unter Herstellung einer Doppelhausbebauung gelten die Regelungen wie unter § 10

## § 13

### Freiflächen und Grünordnung

- (1) Die Grünordnung ist in die planzeichnerische Darstellung eingearbeitet.
- (2) Mind. 20 % der Grundstücksfläche sind standortgerecht mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
Dazu sind je angefangene 150 qm Grundstücksfläche mind. 2 Sträucher der unter Abs. 5 aufgeführten Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur gestalterischen Steigerung können auch bis zu 30 % Gasthölzer angerechnet werden. Auf die Pflanzung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder) ist zu verzichten.
- (3) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen oder zu erhalten. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen.
- (4) Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Am Lärcher Weg werden die Pflanzung von Kugelhorn als „Hausbaum“ vorgeschlagen.
- (5) Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestpflanzgröße:

#### Bäume:

Hochstämme, StU 12/14 cm, Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung,  
300 – 400 cm Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides „Globosum“	Kugelhorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Alle Obst- und Nußbäume	

#### Sträucher:

Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes nigrum	Johannisbeere
Salix viminalis	Flechtweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## § 14

### Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht werden.
- (2) Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Funde bekannt werden, so sind diese Informationen an den Planungsträger weiterzuleiten. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen zu beteiligen.

## § 15

### Inkrafttreten

- (1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § BauROG Art. 1 Baugesetzbuch § 10 Abs. 3 Satz 4 in Kraft.

Neumarkt i. d. OPf. , den \_\_\_\_\_

Oberbürgermeister