

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIEGEBIET HABERSLEHLA“

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen verbindlichen Bauleitplan „Industriegebiet Haberslehla“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ mit der Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung:

## § 1

### Bebauungsplan

- (1) Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Mühlen: Flur-Nr. 240 Teilfl., 280, 281, 288 Teilfl., 291 Teilfl., 292, 293, 316 Teilfl., 322 Teilfl., 322/2 Teilfl., 322/3 Teilfl.

## § 2

### Art der baulichen Nutzung

- (1) Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der in einem Teilbereich im Parallelverfahren gleichzeitig geändert wird.
- (2) Es wird Industriegebiet festgesetzt, das in Bereiche mit unterschiedlich hohen Schallemissionskontingenten (GI) und (eGI) gegliedert ist.
- (3) Nach § 1 Abs. 7 BauNVO dürfen die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nicht im Erdgeschoß liegen.
- (4) Die Lagerung von Gegenständen im Freien als Hauptzweck der Nutzung des Baugrundstückes ist nicht zulässig.

## § 3

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl GFZ (lt. § 20 BauNVO), der Grundflächenzahl GRZ (lt. § 19 BauNVO), der zulässigen Zahl der Vollgeschoße und der überbaubaren Grundstücksflächen. Maßgeblich ist die gesamte Grundstücksfläche auch wenn die Grundstücksteile in verschiedenen Bauzonen liegen.

## § 4

### Bebaubare Grundstücksfläche

- (1) Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern (Baugrenzen). Die Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Bauteilen (i. S. v. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO) zulässig, soweit sich im Einzelfall keine Beeinträchtigung des Nachbarn ergibt und ein Mindestgrenzabstand von 3 m eingehalten wird.

## § 5

### Leitungen der Ver- und Entsorgung, der Telekommunikation und Nachrichtentechnik

- (1) Sämtliche Leitungen der Ver- und Entsorgung sowie der Telekommunikation und Nachrichtentechnik sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen.

- (2) Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Deutschen Telekom AG ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher im Bezirksbüro Netze Neumarkt, Regensburger Straße 90, 92318 Neumarkt, Telefon (09181)294-22, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
- (3) Die Anzahl der Anschlüsse ist vom Gewerbetreibenden vor Beginn der Baumaßnahmen mit der Deutschen Telekom AG abzuklären um spätere Straßenaufbrüche zu vermeiden.
- (4) Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen ist die Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen dringend erforderlich.
- (5) Die Lage und der Ort von neu zu pflanzenden Bäumen im öffentlichen Bereich sind mit dem Bebauungsplan definiert. Bepflanzungen innerhalb eines Bereiches von 2,50 m von Erdleitungen sind nur nach Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern und auf Kosten des Verursachers möglich. Bei Fortschreibung der Planung der öffentlichen Erschließung ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

## § 6

### Freileitungen

- (1) Eine Verlegung von Freileitungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht gestattet.

## § 7

### Erdleitungen

- (1) Bei Bauvorhaben die den Bereich vorhandener Erdkabel berühren, müssen die Kabel auf Kosten des Bauherren dem Bauvorhaben angepasst oder verlegt werden. Der Zugang zu den Kabeln muss gewährleistet bleiben.
- (2) Vor dem Beginn von Baumaßnahmen, die den Bereich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Neumarkt berühren, ist die Abstimmung mit den Stadtwerken Neumarkt, Ingolstädter Straße 18, 92318 Neumarkt, unbedingt notwendig.
- (3) Bepflanzungen innerhalb eines Bereiches von beiderseits 2,50 m zu den Erdleitungen sind nur nach Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern und auf Kosten des Verursachers möglich.

## § 8

### Gebäudehöhe

- (1) Festgesetzte Traufhöhe : max. 13,00 m über OK Gelände.
- (2) Die Oberkante FFB (+0,00 EG) wird in Parzelle 1 auf max. 433,70 m über NN definiert.
- (3) Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschoßen sind nicht zulässig.

## § 9

### Festsetzungen von Dächern

- (1) Dachflächen sind mit nichtreflektierenden Materialien auszubilden.
- (2) Dachform / Dachdeckung:
  - a) Flachdach mit aufgesetzten, flachbedachten Oberlichtern
  - b) Flachdach mit extensiver Dachbegrünung
  - c) Satteldach, Metallbedachung, Dachneigung 7° - 15°
  - d) Pultdach, Metallbedachung, Dachneigung 7° - 15°

- (3) Dachgauben sind unzulässig.
- (4) Eingeschnittene, sog. „negative Gauben“, sind in den Dachflächen grundsätzlich unzulässig.
- (5) Dächer, insbesondere Flachdächer, dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.
- (6) 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 20 % der Gesamtdachfläche zulässig.
- (7) Die Dacheindeckung aus Metallelementen ist ausschließlich in beschichteter Ausführung zulässig. Die Beschichtung muss gewährleisten, dass im abgehenden Regenwasser keine metallischen Bestandteile enthalten sind. Die Funktion der Beschichtung ist auf Dauer zu erhalten.

## § 10

### Stellplätze

- (1) Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- (2) Stellplatzflächen für PKW sind durch Baum- und Strauchreihen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze bzw. 70 qm Stellplatzfläche ist ein großkroniger Laubbaum (STU 18/20) zu pflanzen, wobei die Werte bei Rasenpflaster bei 7 Stellplätzen und 100 qm und bei Schotterrasen bei 10 Stellplätzen und 130 qm liegen. Sie sind in mindestens 2 m x 2 m große und 1 m tiefe Baumgruben oder in einen durchgehenden Grünstreifen mit mindestens 1,50 m Breite zu pflanzen.
- (3) Zur Verringerung der Bodenversiegelung wird bei PKW-Stellplatzflächen die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge nur in Fahrbahnen zugelassen. Ansonsten sind durchlässige Beläge, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasenpflaster und Schotterrasen vorzusehen.

## § 11

### Gestaltungsfestsetzungen

- (1) Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Teilung zu gliedern. Großflächiges Hinterlegen von Fensterscheiben mit Werbung ist unzulässig.
- (2) Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen und sich an Gebäuden unterhalb der Traufe in einer Höhe bis maximal 5,00 m über OK Erdgeschoßfußboden anzubringen. Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung, insbesondere auch die Einrichtung von Werbemasten und großflächigen Gebäudeanstrichen mit Werbe-symbolik sind unzulässig. Werbepylone bedürfen einer gesonderten Baugenehmigung.
- (3) Schriftzüge sind vorzugsweise mit Einzelbuchstaben zu gestalten. Die Buchstabenhöhe wird auf 0,4 m beschränkt
- (4) Leuchtwerbung in greller blendender Form, als Blink- oder Laufschrift/-zeichen, Leuchtbänder entlang der Dachkante und das helle Anstrahlen von Gebäudewänden ist unzulässig. Leuchtf lächen dürfen auf maximal 2 Gebäudeseiten vorgesehen werden. Je Gebäudeseite dürfen die Leuchtf lächen 4 qm nicht überschreiten.
- (5) Senkrecht zur Gebäudewand ausgebildete Werbeträger dürfen max. 1,0 m ausladen und eine Fläche von 1,50 qm nicht überschreiten.
- (6) Je angefangene 3000 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Fahnenmastes zulässig. Mehrere Fahnenmasten auf einer Parzelle sind an einem Standort zu errichten. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 7 m zulässig. Fahnen galgen sind nicht zulässig.

## § 12

### Einfriedungen

- (1) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als einfache Metallgitterzäune mit max. 1,80 m Höhe auszuführen, Beton- oder Mauersockel: max. 0,25 m.
- (2) Maschendrahtzäune an den Straßenseiten dürfen nur mit Heckenhinterpflanzung errichtet werden.
- (3) An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind keine Sockel zulässig. Ebenso sind Einfriedungen aus Kunststoffzäunen in grellen Farben unzulässig. Zaunhöhe max. 1,80 m.
- (4) Die Hinterpflanzung mit Hecken ist – ungeachtet der Zaunhöhenbeschränkungen – möglich (Höhe bis 2,0 m, Abstand 0,5 m nach AG BGB).
- (5) Öffnungen in der Umzäunung zur Bundesstraße hin sind unzulässig.

## § 13

### Eingriffsregelung

- (1) Die vorgesehene Bebauung und die zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt und bewertet.
- (2) Als außerhalb des Planungsgebietes liegende Ausgleichsflächen werden festgelegt:  
Flur-Nr. 533 Teilfläche, Gemarkung Pelchenhofen  
Flur-Nr. 1918 Teilfläche, Gemarkung Mönning, Stadt Freystadt
- (3) Die vom Büro Fetsch, Lösch & Partner, Amberg, erstellten Pläne und Texte
  - 1) Grünordnungsplan mit Festsetzungen vom 22.04.2004
  - 2) Bestand und Konfliktanalyse vom 22.04.2004
  - 3) Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan vom 09.06.2004
  - 4) Plan externer Ausgleich 1 - Bestand vom 22.04.2004
  - 5) Plan externer Ausgleich 1 - Maßnahmen vom 09.06.2004
  - 6) Plan externer Ausgleich 2 - Bestand vom 22.04.2004
  - 7) Plan externer Ausgleich 2 - Maßnahmen vom 22.04.2004sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

## § 14

### Wasserwirtschaft

- (1) Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- (2) Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zu sammeln, über Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern oder an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- (3) Auf die Verwendung von Tausalz sollte zum Schutz des Bodens, des Wassers, der Bäume und Sträucher im öffentlichen und privaten Bereich verzichtet werden.
- (4) Bauwerksdrainagen sowie vorhandene Drainagen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden dem Bach im Westen des Gebietes zugeführt.
- (5) Die Entwässerung der Betriebsgrundstücke ist so zu gestalten, dass von befestigten Flächen oder Dachflächen, auch bei Starkregen, kein Abfluss in das Fließgewässer am Nordwestrand des Plangebietes erfolgt.
- (6) Wassergefährdende Stoffe  
Baugesuche für bauliche Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, Produktionswasser oder Sonderabfall entsteht sind mit der fachkundigen Stelle für

Wasserwirtschaft am Landratsamt Neumarkt abzustimmen bzw. zur Stellungnahme vorzulegen.

## § 15

### Immissionsschutz

Die Grundlage der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen an den Bebauungsplan bildet der Bericht des IB Sorge Nr. 7904.3 vom 19. April 2004.

- (1) Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne des BImSchG und zur Gewährleistung der optimalen gewerblichen Nutzung des Plangebietes erfolgt eine Gliederung des Plangebietes in Bereiche mit unterschiedlich hohen zulässigen Schallemissionskontingenten.

Bei den Schallemissionskontingenten handelt es sich um maximal zulässige immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) je qm Grundstücksfläche, deren Einhaltung im Zuge der Baugenehmigungsverfahren für die Einzelbauvorhaben prüffähig nachzuweisen sind.

#### a) Beurteilungszeitraum „tags“ (06.00 – 22.00 Uhr)

- eGI 1: Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel je qm  
LW“ = 72,5 dB(A)  
Bezugshöhe h = 0,5 m ü. GOK
- eGI 2: Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel je qm  
LW“ = 72,5 dB(A)  
Bezugshöhe h = 4,0 m ü. GOK
- eGI 3: Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel je qm  
LW“ = 72,5 dB(A)  
Bezugshöhe h = 4,0 m ü. GOK
- GI 4: Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel je qm  
LW“ = 72,5 dB(A)  
Bezugshöhe h = 2,0 m ü. GOK

#### b) Beurteilungszeitraum „nachts“ (22.00 – 06.00 Uhr)

- eGI 1: Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel je qm  
LW“ = 55 dB(A)  
Bezugshöhe h = 0,5 m ü. GOK
- eGI 2: Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel je qm  
LW“ = 55 dB(A)  
Bezugshöhe h = 4,0 m ü. GOK
- eGI 3: Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel je qm  
LW“ = 55 dB(A)  
Bezugshöhe h = 4,0 m ü. GOK
- GI 4: Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel je qm  
LW“ = 65 dB(A)  
Bezugshöhe h = 2,0 m ü. GOK

## § 16

### 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 Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekannt gemacht werden. Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bauungsplanes 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 Einzelbaumaßnahmen anzuhören.  
Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage auf der Terrasse der Pilsach können bei der Verwirklichung des Vorhabens archäologische Fundstellen zutage kommen. Den Planungen kann nur

unter der Auflage zugestimmt werden, dass die archäologische Befundsituation im Vorgriff auf die Bebauung untersucht werden muss, um dann gegebenenfalls ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren einzuleiten.

- (2) Es ist den Bauträgern anzuraten, die Erdarbeiten rechtzeitig vor dem geplanten Baubeginn durchführen zu lassen, damit durch eine möglicherweise notwendig werdende archäologische Ausgrabung keine zeitliche Verzögerung des Bauvorhabens eintritt. Bei rechtzeitiger Terminierung (3-4 Wochen im voraus) kann die fachliche Aufsicht durch Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfolgen. Bei Personalengpaß oder kurzfristig benötigter archäologischer Betreuung ist auf Fachpersonal einer Grabungsfirma zurückzugreifen. Im Falle, dass Bodendenkmäler auftauchen, muss ausreichend Zeit für deren Dokumentation eingeräumt werden.
- (3) Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist für jede weitere Einzelbaumaßnahme eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG einzuholen.

## § 17

### Inkrafttreten

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

Neumarkt i. d. OPf. , den 14.06.2004

Oberbürgermeister