

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 "Oberer Lärher Weg II" i. d. F. v. _____ mit der Begründung i. d. F. v. _____ als Satzung

§ 1

Bebauungsplan

(1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Oberer Lärher Weg II" beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt: Flur-Nr. Teilfläche 2852/3, 2852/5, Teilfläche 2880, Teilfläche 2892, 2897/1, 2897/2, 2898, 2898/1, 2898/2, 2898/3, 2898/4, 2898/5, 2898/6, 2898/7, 2898/8, 2898/9, 2898/10, 2898/11, 2898/12, 2898/13, 2898/14, 2898/15, 2898/16, 2898/17, 2901, 2901/1, 2901/2 und 2901/3.

(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 Vollgeschosse anzuzählenden Untergeschosse) und der überbaubaren Grundstücksflächen.

(2) Bei Z = i+D ist zulässig:
TH max. 4,0 m
FH höchstens 7,8 m
Dachneigung 32° - 38°, alle Dachflächen gleiche Dachneigung

(3) Bei Z = i+U ist zulässig:
TH im Nordosten max. 4,0 m
FH höchstens 7,8 m bezogen auf Gehwegoberkante
Dachneigung 32° - 38°, alle Dachflächen gleiche Dachneigung

(4) Bei Z = II ist zulässig:
TH zwischen 5,4 m und 6,0 m
FH von höchstens 9,4 m
Dachneigung 32° - 35°, beidseitig gleiche Dachneigung

(5) Bei Z = I ist zulässig:
Abschleppen des Daches des II-geschossigen Hauptgebäudes
Anbringen eines Vordaches in gleicher Dachneigung wie das II-geschossige Hauptgebäude

SATZUNG

§ 4

Gebäude, Dacheindeckung und Dachaufbauten

(1) Die Erdgeschosßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,20 m über Gehsteigoberkante liegen.

(2) Bei Doppelhäusern hat der Nachbarbauende zur Straßenseite ein Erdgeschosßfußbodenhöhe, Traufhöhe und Dachneigung des Doppelhausnachbarn zu übernehmen.

(3) Die Dächer sind mit roten Ziegeln oder Dachpfannen einzudecken.

(4) Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Fläche von 10 qm zulässig.

(5) Dachgauben sind nur ausnahmsweise bei einer Dachneigung von mind. 38° zulässig. Sie müssen sich ihrer Anzahl nach auf ein durch den Grundriß bedingtes, erforderliches Maß beschränken. Sie dürfen jeweils höchstens 1,3 m hoch sein, gemessen vom Dachaustritt 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.

(6) Einschneitene, sog. negative Dachgauben, sind in den Dachflächen grundsätzlich unzulässig.

(7) Dachform: Satteldach bei Hauptgebäuden, Satteldach oder Flachdach bei Nebengebäuden und Garagen. Dachüberstand am Ortsgang: 0,20 m. Dachüberstand an der Traufte (einschließlich Rinne): 0,40 m.

(8) Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Solare Brauwassererwärmungsanlagen 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.

SATZUNG

§ 5

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(1) Die Garagen sind in Dachform, -neigung und -eindeckung dem Hauptgebäude anzuschließen. Flachdachgaragen sind zulässig. Bei Grenzgaragen mit Satteldach hat der Nachbarbauende die Dachneigung der bestehenden Garage zu übernehmen.

(2) Der Abstand zwischen Garage und Straße beträgt min. 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.

(5) Das Baugebiet soll einen offenen Charakter erhalten. Garagen und Nebengebäude sind nur im Grenzabstand einer seitlichen Nachbargrenze zulässig.

§ 6

Fassadengestaltung

(1) Fassaden sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß oder pastellfarbenen bzw. Fassadenverkleidungen 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 bestehende 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

Einfriedung

(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 Mauer- oder Holzzaun - ansonsten als Maschendrahtzaun (grün) mit Hinterpflanzung.

§ 8

Freiflächen und Grünordnung

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

(2) Mind. 20 % der Grundstücksflächen 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 % Gehölzer angeordnet werden. Auf die Pflanzung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder) ist zu verzichten.

(3) Je angefangene 450 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum der unter Abs. 5 aufgeführten Bäume, zu pflanzen oder zu erhalten. Ein Pflanzstandort der Bäume ist jeweils im Vorgartenbereich vorgesehen.

- (4) Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Am Lärher Weg werden die Pflanzung von Kugelahorn als "Hausbaum" vorgeschlagen.
- (5) Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestpflanzgröße Bäume:
Hochstämme: StU 10/12 cm, Stammbüsche mit voller Zweigarmierung 300 - 400 cm Höhe
- | | |
|-----------------------------|-------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer platanoides "Globosum" | Kugelahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Tilia cordata | Eberesche |
| alle Obst- und Nußbäume | Winterlinde |

- Sträucher:**
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Ribes nigrum Johannisbeere
Salix viminalis Flechtweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Denkmalschutz § 9

(1) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekanntgemacht werden.

(2) Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege im 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.

Inkrafttreten § 10

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

Neumarkt i. d. OPf., den 16. 03. 98

 Bürgermeister



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
gemäß PlanZVO vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -)
WA

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

2.1 Geschosflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z. B. GFZ 0,6

2.5 Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z. B. GRZ 0,3

2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer z. B. II

2.8 Höhe der baulichen Anlagen in _____ m über Gehsteigoberkante als Mindest- und Höchstmaß
Traufhöhe TH z. B. TH 5,3 m - 8,5 m
Firsthöhe FH z. B. FH max. 8,5 m

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

3.1 Offene Bauweise 0

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.

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch (Nachrichtenkabel und 20kV-Kabel)

13. Pflanzungen, 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)

Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

16. Kennzeichnungen und Signaturen

16.1 Nutzungsschablone

Feld 1 = Art der baulichen Nutzung
Feld 2 = Bauweise
Feld 3 = zulässige Grundflächenzahl
Feld 4 = Geschosflächenzahl als Höchstmaß

16.2 Bestehende Hauptgebäude

16.3 Bestehende Nebengebäude

16.4 Verbindlich festgelegte Hauptfirststrichung

16.5 Kennzeichnung Garage

16.6 Kennzeichnung Carport

16.7 Kennzeichnung Stellplatz

16.8 Parzellennummer

16.9 bestehende Grundstücksgrenze

16.10 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

16.11 Flurstücksnummer

VERFAHRENSSTAND:

1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.1997 Neumarkt i. d. OPf. den 27.03.1997

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB
Die Bürgerbeteiligung wurde am 19.08.1997 im Rahmen eines Erörterungstermins durchgeführt. Neumarkt i. d. OPf. den 20.08.1997

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 16.06.1997 bis 04.08.1997 durchgeführt. Neumarkt i. d. OPf. den 05.08.1997

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 18.09.1997 den Bebauungsplan einschl. Begründung i.d.F.v. 10.06.1997 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Neumarkt i. d. OPf. den 19.09.1997

5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Der Bebauungsplan mit Begründung i.d.F. vom 10.06.1997 wurde in der Zeit vom 06.10.1997 bis 26.11.1997 öffentlich ausgestellt. Neumarkt i. d. OPf. den 14.11.97

6. Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 02.12.97 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.06.97 mit der Begründung in der Fassung vom 10.06.97 als Satzung beschlossen. Neumarkt i. d. OPf. den 05.12.97

7. Anzeige des Bebauungsplanes nach § 11 BauGB
Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 13.12.97 ortsbüchleinbekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Neumarkt i. d. OPf. den 12.12.97

8. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 13.12.97 ortsbüchleinbekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Neumarkt i. d. OPf. den 14.12.97

Bearbeitet Hoffmann
Gezeichnet Rand
10.06.97
Geändert am Anzahl Name
Verfahrens-Nr. 085

NR 085

BEBAUUNGSPLAN "OBERER LÄRHER WEG II"

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

LAGEPLAN M 1:10000 GEMARKUNG NEUMARKT

PLANFERTIGER STADTBAUAMT NEUMARKT I. D. OPF. STADTPLANUNGSAMT
NEUMARKT, DEN 10.06.1997

