

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „BÖHMERWALDSTRASSE / ARBERSTRASSE“

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. 91 der Bayer. Bauordnung – BayBO – den vom Stadtplanungsamt gefertigten Bebauungsplan „Böhmerwaldstraße / Arberstraße“ i. d. F. v. _____ mit der Begründung i. d. F. v. _____ als Satzung.

§ 1

Bebauungsplan

- (1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Böhmerwaldstraße / Arberstraße“ beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Labersricht: Flur-Nrn. Teilfläche 514/10, Teilfläche 532, 533/2, 533/3, Teilfläche 533/19, 533/21, 533/22, 534, Teilfläche 534/1, 534/2, 534/3, 534/4 und 534/5.
- (2) Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Bis zum 31.12.2000 bedarf die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Stadt Neumarkt i. d. OPf. .

§ 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. Aufgrund der Baufenstergröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße können sich geringere zulässige GFZ ergeben.
- (2) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 800 qm. Eine Unterschreitung dieser Grenzen ist nur zulässig, soweit die Teilungsvorschläge dieses Bebauungsplanes im Einzelfall geringere Flächen vorsehen und entsprechend diesen Vorschlägen parzelliert wird.

§ 4

Gebäude, Dacheindeckung und Dachaufbauten

- (1) Bezugspunkte für die Höhenangaben sind die Höhenkoten an den Baugrenzen.
- (2) Bei Erdgeschoßfußbodenhöhe zur Nordseite der Gebäude darf höchstens 0,20 m über dem Bezugspunkt liegen.
- (3) Bei $Z = I+U$ ist zulässig:
TH im Norden: max. 4,0 m
TH im Süden: max. 6,0 m
FH höchstens 8,6 m bezogen auf Höhenkote der Südseite
Dachneigung: 22° - 29°, alle Dachflächen gleiche Dachneigung

- (4) Dachform: Satteldach oder gegeneinandergestellte Pultdächer bei Hauptgebäuden
Satteldach, Pultdach oder Flachdach bei Nebengebäuden und Garagen
Dachüberstand am Ortsgang: 0,20 m
Dachüberstand an der Traufe (einschließlich Rinne): 0,40 m
- (5) Die Dächer sind mit Ziegeln oder Dachpfannen einzudecken.
- (6) Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,5 qm zulässig.
- (7) Dachgauben, sowie eingeschnittene, sog. negative Dachgauben, sind in den Dachflächen grundsätzlich unzulässig.
- (8) 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.
- (2) Der Abstand zwischen Garage und Straße beträgt mind. 6,0 m. Die Garagenstandorte sind mit „Ga“ gekennzeichnet.
- (3) Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 6,0 m freigehalten werden. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- (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 10 qm zulässig.
- (5) Wintergärten mit einer Bautiefe bis zu 2,0 m als untergeordnete Anbauten können auf der Süd- und Westseite des Hauses errichtet werden, sofern der Mindestgrenzabstand von 3,0 m eingehalten wird.
- (6) Bei genehmigungsfreien Nebengebäuden ist zur Eingrünung ein Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten, im Vorgartenbereich 5,0 m.

§ 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

Freiflächen und Grünordnung

- (1) Die Grünordnung ist in die planzeichnerische Darstellung eingearbeitet.
- (2) Mind. 25 % 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 % Gasthölzer angerechnet werden. Auf die Pflanzung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder) ist zu verzichten.
- (3) Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen oder zu erhalten. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen. Erforderlichen Baueingabeplänen ist ein Freiflächengestaltungsplan (einfache Handskizze M. 1:200) beizufügen.
- (4) Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- (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	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Larix decidua	Europäische Lärche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus arium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Alle Obst- und Nußbäume	

Sträucher:

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes nigrum	Johannisbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Flechtweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringia vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rubus fruticosus	Brombeere
Prunus spinosa	Schlehe

§ 9

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.

§ 10

Leitungen

- (1) Gemäß § 9 Abs. Nr. 13 BauGB sind Telefon- und Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

§ 11

Inkrafttreten

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

Neumarkt i. d. OPf. , den _____

Oberbürgermeister