

Reihenhaus: 3 Vollgeschosse

Dachneigung: 10°-15°

Dachform: Pultdach, Flachdach

Dachdeckung: Dachsteindeckung oder begrüntes Dach

1.75 2.25 35

Fahr- Grün- Geh- Vorgarten bahn (FB) streifen (GR) weg (GW)

SCHWENINGER STRASSE

SCHWENINGER STRASSE

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FÜR DAS MISCHGEBIET (MI) \$6 BAUNVO MI 1 und MI 2

Der räumliche Geltungsbereich wird durch den Bebauungsplan festgesetzt. Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Nordosten: durch den Deininger Weg Im Südosten: durch den Flutgrabenweg

Im Südwesten: durch die Gießereistraße, den Fl.Nrn. 1607, 2384/29 und der Ingolstädter Straße lm Nordwesten: durch die Fl.Nrn. 2384/29, 1608, 1608/2 2653/3, 1588 und

Das Gebiet beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt i.d. OPf.: Flurnummern: Teilfläche 1571/1, 1572, 1573, 1574, 1575, 1575/1, 1576, 1577, 1578, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1608/1, Teilfläche 1657, Teilfläche 2384/12, Teilfläche 2384/29 und Teilfläche 2653/3.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB und §1 - 15 BauNVO)

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt. (MI) Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten zulässig.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. MISCHGEBIET 1

Zulässig sind: • Wohngebäude (§6(2),1 BauNVO) • Geschäfts- und Bürogebäude (§6(2),2 BauNVO) • Einzelhandelsbetriebe, soweit sie Teil einer Wohnung sind

Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§6(2),3 BauNVO)

• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale u. gesundheitliche Zwecke (§6(2),5 BauNVO) Nicht zulässig sind: ◆Schank- und Speisewirtschaften (§6(2),3 BauNVO)

> • sonstige Gewerbebetriebe (§6(2),4 BauNVO) Anlagen für sportliche Zwecke (§6(2),5 BauNVO) • Gartenbaubetriebe (§6(2),6 BauNVO) Tankstellen (§6(2),7 BauNVO) Vergnügungsstätten (§6(2),8 BauNVO)

MISCHGEBIET 2

Zulässig sind: • Wohngebäude (\$6(2),1 BauNVO) Geschäfts- und Bürogebäude (§6(2),2 BauNVO) • Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften • sonstige Gewerbebetriebe (§6(2),4 BauNVO) • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§6(2),5 BauNVO) Tankstellen (§6(2),7 BauNVO)

Nicht zulässig sind: • Gartenbaubetriebe (§6(2),6 BauNVO)

(§9(1) Nr. 1 BauGB und §16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO in Verbindung mit

Vergnügungsstätten (§6(2),8 BauNVO)

Das zulässige Höchstmaß für die Bebauung beträgt: im MI 1 (§20 BauNVO) straßenbegleitend Ⅲ Vollgeschosse — im Innenbereich Ⅳ Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoß gestalterisch

Im MI 2: Generell III Vollgeschosse Ein Geschoß ist dann ein Vollgeschoß, wenn die Deckenunterkanten im

von den anderen Geschossen abzulösen ist.

- rechnerischen - Mittel mindestens 1,20 m über die Geländeoberfläche hinausragt (Kellergeschoß bei Hangbauten). Das Geschoß muß mindestens 2/3 seiner Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben (Dachgeschoß). Unterer Ansatzpunkt ist die

Oberkante des fertigen Fußbodens; oberer Ansatzpunkt ist die Außen-GRZ (Grundflächenzahl) als Höchstmaß = 0,55 §(17 BauNVO) GFZ (Geschoßflächenzahl) als Höchstmaß = 1,0 §(17 BauNVO) Unterbauten werden bei der Berechnung der GRZ nicht mit angesetzt. Bei der Berechnung GRZ und GFZ wird die Fläche zwischen den 4 Straßen, Gießereistr., Flutgrabenweg, Deininger Weg und Schweninger Str., als Gesamt-

grundstücksfläche angesetzt, welche zwischen den Straßen eingeschlossen ist. Es werden hier keine Einzelgrundstücke berechnet. Für die Fläche zwischen Gießereistraße und Ingolstädter Straße ist das Baugrundstück maßgebend, das nach Fertigstellung der Straßeneinbauten verbleibt. Dies trifft ebenso auf das Grundstück nordwestlich der Schweninger Straße

Die Höhe der baulichen Anlagen beträgt:

 bei III Geschosse TYP1: Traufhöhe ≤ 9,00m, Firsthöhe ≤ 11,00m - bei Ⅲ Geschosse TYP2: Traufhöhe ≤ 9,00m, Firsthöhe ≤ 11,00m bei

 Geschosse TYP3: Traufhöhe ≤ 11,50m, Firsthöhe ≤ 14.00m - bei ☑ Geschosse TYP4: Traufhöhe ≤ 11,50m, Firsthöhe ≤ 14,00m - bei III Geschosse TYP5: Traufhöhe ≤ 9,50m, Firsthöhe ≤ 12,20m

(§9(1) Nr. 2 BauGB und §22 und 23 BauNVO)

mit Sonnenenergie erwärmen.

12.00 - 14.00

12.00 - 15.00

Nach § 22(3) BauNVO wird für alle Häuser die geschlossene Bauweise

Wie im Bebauungsplan dargestellt, sind an der "Gießereistraße" und am

"Deininger Weg" nur Reihenhäuser zulässig. Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Der Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen ist ein Beitrag dazu.

1.5 Stellplätze und Garagen (§9(1) Nr. 4 BauGB und §21a BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind in ausreichender Zahl herzustellen. Im Baugebiet werden Stellplätze für die Reihenhäuser und den Geschoßwohnungsbau als Tiefgaragenstellplätze und als offene Stellplätze nachgewiesen. Für Besucher sind öffentliche Stellplätze entlang der Gießereistraße, dem Deininger Weg, dem Flutgrabenweg und der Schweninger Straße vorgesehen.

Alle PKW—Stellplätze sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen). Bei den Garagen- und Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluß an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so daß vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.

1.6 Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen (§9(1) Nr. 4 BauGB und Art. 8 BayBO)

Im Baugebiet ist ein Kleinkinderspielplatz im mittleren Bereich des Gebietes Der Kinderspielplatz ist in geeigneter Art, Größe und Ausstattung nach Zahl, Art und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück zu errichten und zu unterhalten.

1.7 Dachformen

Im Bereich des MI 1 ist als Dachform nur das Pultdach (PD) zulässig. Die Dachneigung der Pultdächer muß für alle Gebäude einheitlich bei allen Hausgruppen und dem Geschoßwohnungsbau zwischen 10° und 15° betragen. (Siehe Regelbeispiel B)

Die Dachneigung wird mit der Baugenehmigung der ersten Gebäude für dieses gesamte Gebiet festgelegt.

Auf dem Areal Ingolstädter Straße (MI 2) und Gießereistraße (MI 2) ist als Dachform das Satteldach (SD), DN 32° - 40°, und das Flachdach (FD) zulässig.

1.8 Hauptgebäude

1.) Für die Dachdeckung der Pultdächer sind nur Ziegeldeckungen in einheitlicher Farbe oder begrünte Dächer zulässig. Dachüberstände an der Traufe sind bis max. 0,70 m, am Ortgang bis 0,70m zulässig. Am First des Pultdaches ist ein Dachüberstand bis max. 1,00m zulässig. 2.) Für die Dachdeckung der Satteldächer sind Pfannen und Ziegel, naturrot, Dachüberstände bei Satteldächern an der Traufe sind bis max. 0,30m und am Ortgang bis 0,20m zulässig. Die Sockelhöhe des Putzsockels darf max. 0,35m betragen (2 Vorlegestufen).

Die Traufhöhen sind in den Regelbeispielen festgelegt und werden ab natürlichem Die Traufhöhen (TH) dürfen ab Oberkante Gelände bei - III Geschosse: 9,50m und bei 11,50m nicht überschreiten. - IX Geschosse:

Als oberer Bemessungspunkt der Wandhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Der untere Bemessungspunkt ist die Oberkante der, von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche am jeweiligen Hausgrund (HG). Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper auszubilden.

1.9 Bebaubare Grundstücksfläche

Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern (Bauarenzen). Die Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Bauteilen (i.S.v. Art 6 Abs. 3 Satz 7 BayB0) zulässig, soweit sich im Einzelfall keine Beeinträchtigung des Nachbarn ergibt und ein Mindestgrenzabstand von 3 m eingehalten wird.

Bestehende Gebäude außerhalb der festgesetzten Baugrenzen genießen

1.10 Nebengebäude

Zugelassen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Nebengebäude für Abfallentsorgung und als Fahrradabstellplatz. Die Nebengebäude können in Metall- oder Holzbauweise ausgeführt werden. Die Firsthöhe der Nebengebäude darf 3,00m nicht überschreiten. Sonstige Nebengebäude sind nur bis kleiner 6qm im rückwärtigem Grundstücksteil zulässig. Zur Eingrünung ist ein Mindestabstand zur Grenze von 1m einzuhalten.

1.11 Werbeanlagen (Art. 11(6) BayBO)

Werbeanlagen sind in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung genehmigungspflichtig und mit der Stadt Neumarkt abzustimmen, außer nach BayBO genehmigungsfreie Werbeanlagen.

(Art. 9 BayBO)

Einfriedungen sind nur bei den Reihenhausgrundstücken zulässig. Bei Errichtung gelten folgende Richtlinien:

Die Zaunhöhe darf auch hier 1,00m nicht überschreiten.

Nadelgehölz- und Thujenhecken sind nicht erlaubt.

Zum Straßenraum hin ist ein senkrechter Holzlattenzaun mit Sockel max. 20cm zulässig. Waagrechte Holzzäune sind nicht zulässig. Die Zaunhöhe darf über Gehsteigoberkante höchstens 1,00m betragen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune in grüner Farbe, oder verzinkte Stabgitterzäune zulässig.

Bei den Hauszeilen sind Müllbehälter, Behälter für Recyclingstoffe und Briefkästen unaufdringlich in den Einfriedungen oder in den Gebäuden vorzusehen. Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert.

1.13 Verkehrserschließung

Die öffentliche Verkehrsfläche unterteilt sich in:

Parkbuchten, Gehwege und Fußwege sind in Granitpflaster oder Pflaster mit

Die Straßenquerschnitte sind in den Regelbeispielen, im Punkt A + B

Die Straßenquerschnitte sind in den Regelbeispielen, im Punkt C + D

dargestellt. (Geltend für die Erweiterung der bestehenden Straßen)

dargestellt. (Geltend für die neugeplanten Straßen)

- In die Planzeichnung sind die Standorte für

Die weiteren grünordnerischen Festsetzungen sind im

Grünordungsplan vom 28.04.2000, erstellt vom Büro Boßle

eingeschlossene Fläche ist er als Gesamtplan vorzulegen.

Bodenuntersuchung auf Altlasten durchgeführt.

und vom 14.04.2000 vor.

komplett zu entfernen.

1.16 Denkmalschutz

1.17 Sonstige Hinweise

A, Ver- und Entsorgung

B, Abfallentsorgung

C, Planunterlagen

Vermessung Gültigkeit.

Grundstücke erfolgt über Erdkabel.

geruchsdichte Behälter verlangt werden.

Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

sicherzustellen und zu dokumentieren.

Dieser Grünordnungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan

- Für den Bereich MI 1 zwischen der Gießereistr., dem Flutgrabenweg,

Ebenso wurde die Holzkonstruktion der bestehenden Hallen beprobt.

dem Deininger Weg und der Schweningerstr. wurde eine orientierende

Bemessen an der LAGA Zuordnung ist danach das oberflächennahe

Kleinräumig höhere Belastungen sind nicht auszuschließen.

Bei der Neubebauung, v.a. bei der Anlage von Kinderspielplätzen,

Die aufgeschlossenen quartären Flugsande werden als unbelastet

- Die vorhandenen Holzkonstruktionen (Hallen) sind entsprechend der Belastungsgruppe (BI) für Altholz zu behandeln bzw. zu verwerten.

— | Bei den Abbrucharbeiten und bei allen Erd— und Tiefbauarbeiten ist

durch den Bauherrn eine fachgutachterliche Begleitung der Arbeiten

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen,

unterliegen der Meldepflicht nach §8 DSchG und müssen der Unteren Denk-

für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekanntgemacht werden.

dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Funde bekannt werden, so

Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen

Freileitungen sind nicht zulässig: Die Stromversorgung der einzelnen

(Art. 47, 56 und 57 BayBO) in Gemeinschaftsanlagen

lm Baugebiet werden für den Geschoßwohnungsbau jeweils Müllgebäude errichtet.

Für die vorübergehende Aufnahme fester Abfallstoffe müssen dichte Abfallbehälter

Die amtliche Flurkarte des Vermessungsamtes ist zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und

die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus

Die Grundstücksgrößen sind ungefähre Angaben und haben erst nach der

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem | \$10 BauGB in Kraft

VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICHE GIESSEREISTRASSE"

VOLLZUG DER BAUGESETZE

ausserhalb der Gebäude vorhanden sein. Für übelriechende Abfälle können

werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet.

malschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt

Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus

Material und der gesamte Auffüllungsbereich bis ca. 1,00 m unter GOK

Gärten, Parkflächen etc. ist eine gesonderte kleinräumige Untersuchung

dieser Bereiche durchzuführen und die Auffüllung an diesen Stellen

als Z 1.1 Material einzustufen und beim Aushub abfallrechtlich zu behandeln.

Hierzu liegen vom Büro Dr.Rietzler u. Heidrich die Berichte vom 27.01.2000

Für die von Deininger Weg, Flutgrabenweg, Gießerei- und Schweningerstr.

die Baumpflanzungen eingetragen

Rasenfugen auszuführen.

1.14 Grünordnung

1.15 Altlasten

2.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des verbindlichen Bauleitplanes (§9(7) BauGB) GR: Straßenbegleitgrün mit Parkbuchten (P) 2.1.2 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsformen

2.2 Art der baulichen Nutzung

FESTSETZUNGEN

2.1 Geltungsbereich

2.2.1 MI Mischgebiet (MI), (§6 BauNVO)

2.2.2 Flächen für Gemeinbedarf

2.3 Maß der baulichen Nutzung

zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§17(4) BauNVO) 2.3.2 0,55 Grundflächenzahl GRZ (§17 + 19 BauNVO)

2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANERISCHEN

Geschoßflächenzahl GFZ (§17 + 20 BauNVO)

2.4 Bauweise

geschlossene Bauweise (§22(3) BauNVO)

Reihenhäuser zulässig

2.4.3 Baugrenze (blau), (§23(2) BauNVO) Innerhalb der Baugrenze kann gebaut werden.

2.5 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

2.5.1 TG Tiefgarage

2.5.2 ▼▲ Einfahrt und Ausfahrt (§9(1) Nr. 4 und 11 BauGB) 2.5.2 Nebengebäude für Müll und Fahrräder

2.6 Dachformen

2.6.1 SD Satteldach

2.6.2 PD Pultdach

2.6.3 FD Flachdach

Öffentliche Verkehrsfläche (§9(1)Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche, Park- bzw. Grünstreifen, Gehweg 2.8.3 — Straßenbegrenzungslinie

2.8.4 P öffentliche Stellplätze 2.8.5 Fuß- und Radweg

2.8.6 ---- Gartenzugang für Reihenhäuser 2.9 Grünordnung

2.9.2 (Kinderspielplatz

2.9.3 + + Friedhof (Erweiterung) (§9(1) Nr. 15 BauGB)

Bäume 1. Ordnung zu pflanzen (§9(1) Nr. 25a BauGB)

2.9.5 Sträucher zu pflanzen (§9(1) Nr. 25a BauGB)

3. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

3.1 bestehende Grundstücksgrenzen

3.2 ----- geplante Grundstücksgrenzen bestehendes Wohngebäude

bestehendes Nebengebäude

Parzellennummer 3.6 1597 Flurnummer

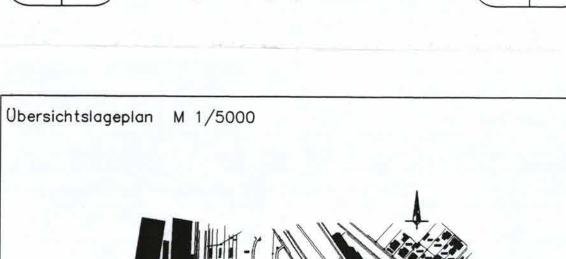
3.7 155qm Größe der Baugrundstücke

3.8 Tiefgaragenunterbauten

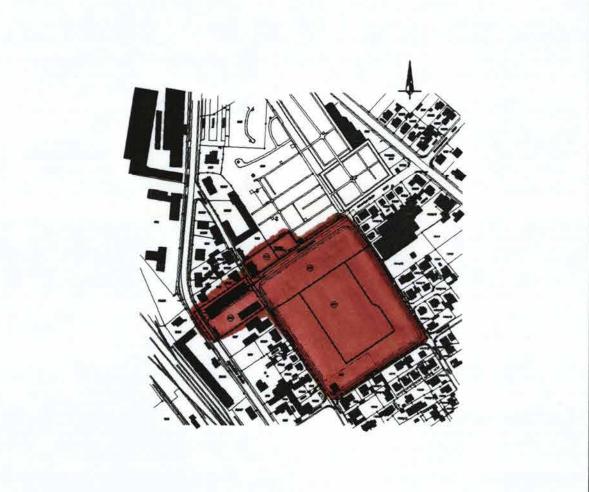
Nutzungsschablonen

MI1 THE 2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze 3 Bauweise 9 RH+H Haustyp

5 Grundflächenzahl GRZ 0,55 1,0 Geschoßflächenzahl GFZ ________ Ø Dachform FD 10'-15' / S zulässige Dachneigung



0,55 1,0



BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICHE GIESSEREISTRASSE" IN NEUMARKT

REG. BEZIRK OBERPFALZ

STADT NEUMARKT

Bebauungsplan M 1/1000 und Übersichtslageplan M 1/5000 Textliche Festsetzungen für WA und MI Zeichenerklärung für die Festsetzungen Zeichenerklärung für die Hinweise Regelbeispiele: Straßenquerschnitte, Hauptgebäude

Verfahrensvermerke Neumarkt, 28.04.2000

. Änderungsbeschluß nach §2 BauGB: Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 24.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluß wurde am ... 28.06.1999. ortsüblich bekanntgemacht. Neumarkt i.d. OPf.. 2. Beteiligung der Bürger nach 🕄 Abs. 1 BauGB: Die Bürgerbeteiligung wurde am04.10.1999... im Rahmen eines Erörterungstermins durchgeführt. 0 5. 10. 99 Neumarkt i.d. OPf., .. 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit von ... 20.08.1999 bis ... 20.09.1999 Neumarkt i.d. OPf., Billigungs— und Auslegungsbeschluß Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom18.11.1999.... den Bebauungsplan einschließlich Begründung, gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung

Neumarkt i.d. OPf., . 5. Öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan i.d.F. 22.12.1999 mit Beg vom 22.12.1999 wurde in der Zeit vom09.02.2000.... öffentlich ausgelegt. Neumarkt i.d. OPf., 1 0. 02.00

5. Beschluß über den Bebauungsplan nach §10 Abs. Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom den Bebauungsplan in der Fassung vom 28. 16. 10. 10. mit der Begründung in der Fassung vom 15. ..2.2..12..99.... als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach §10 Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzun beschlusses am ... 1.4... 17. 110 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Architekturbüro NUTZ & BREUER, Regensburger Str. 112, 92318 Neumarkt Tel.: 09181/6940-0; Fax.: 09181/22104