

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „NÖRDL. GIESSEREISTRASSE“

Für das Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO MI 1 und MI 2

§ 1

Geltungsbereich

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

Im Nordwesten: durch die Fl.Nrn. 2384/29, 1608, 1608/2, 2653/3, 1588 und 1579.

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, 1607/1, 1608/1, Teilfläche 1657, Teilfläche 2384/12, Teilfläche 2384/29 und Teilfläche 2653/3.

§ 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.

Definition:

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 (§ 6 (2), 3 BauNVO)
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 6 (2), 5 BauNVO)

Nicht zulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften (§ 6(2), 3 BauNVO)
Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 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 (§ 6 (2), 3 BauNVO)
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)
Vergnügungsstätten (§ 6 (2), 8 BauNVO)

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9(1) Nr. 1 BauGB und § 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO in Verbindung mit Art. 2 Abs. 4 BayBO)

Das zulässige Höchstmaß für die Bebauung beträgt
im MI 1 (§ 20 BauNVO):

- straßenbegleitend III Vollgeschoße
- Im Innenbereich IV Vollgeschoße, wobei das oberste Geschoß gestalterisch von den anderen Geschossen abzulösen ist

im MI 2 :

- generell III Vollgeschoße

Ein Geschoß ist dann ein Vollgeschoß, wenn die Deckenunterkante im – 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 Außenkante des Dachraumes.

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 Schwenninger Str., als Gesamtgrundstücksfläche 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 Schwenninger Straße (bei Friedhof) zu.

Die Höhe der baulichen Anlagen beträgt:

Bei III Geschosse TYP 1: Traufhöhe \leq 9,00 m, Firsthöhe \leq 11,00 m

Bei III Geschosse TYP 2: Traufhöhe \leq 9,00 m, Firsthöhe \leq 11,00 m

Bei IV Geschosse TYP 3: Traufhöhe \leq 11,50 m, Firsthöhe \leq 14,00 m

Bei IV Geschosse TYP 4: Traufhöhe \leq 11,50 m, Firsthöhe \leq 14,00 m

Bei III Geschosse TYP 5: Traufhöhe \leq 9,50 m, Firsthöhe \leq 12,20 m

Bei III Geschosse TYP 6: Traufhöhe \leq 8,00 m, Firsthöhe \leq 11,70 m

§ 4

Bauweise

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

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

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. Von den Bauwilligen wird deshalb erwartet, daß sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen.

§ 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 Geschößwohnungsbau als Tiefgaragenstellplätze und als offene Stellplätze nachgewiesen.
Für Besucher sind öffentliche Stellplätze entlang der Gießereistraße, dem Deininger Weg, dem Flutgrabenweg und der Schwenninger 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.

§ 6

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

Im Baugebiet ist ein Kleinkinderspielplatz im mittleren Bereich des Gebietes zu errichten.

Der Kinderspielplatz ist in geeigneter Art, Größe und Ausstattung nach Zahl, Art und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück zu errichten und zu unterhalten.

§ 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 Geschößwohnungsbau 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.

§ 8

Hauptgebäude

1.) Für die Dachneigung 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 0,70 m zulässig. Am First des Pultdaches ist ein Dachüberstand bis max. 1,00 m zulässig.

2.) Für die Dachdeckung der Satteldächer sind Pfannen und Ziegel, naturrot, zugelassen.

Dachüberstände bei Satteldächern an der Traufe sind bis max. 0,30 m und am Ortgang bis 0,20 m zulässig.

Die Sockelhöhe des Putzsockels darf max. 0,35 m betragen (2 Vorlegestufen).

Die Traufhöhen sind in den Regelbeispielen festgelegt und werden ab natürlichem Gelände gemessen.

Die Traufhöhen (TH) dürfen ab Oberkante Gelände bei

- III Geschosse: 9,50 m und bei
- IV Geschosse: 11,50 m nicht überschreiten.

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.

§ 9

Bebaubare Grundstücksfläche

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.

Bestehende Gebäude außerhalb der festgesetzten Baugrenzen genießen Bestandsschutz.

§ 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 3,00 m nicht überschreiten.

Sonstige Nebengebäude sind nur bis kleiner 6 qm im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig. Zur Eingrünung ist ein Mindestabstand zur Grenze von 1 m einzuhalten.

§ 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.

§ 12

Einfriedungen (Art. 9 BayBO)

Einfriedungen sind nur bei den Reihenhausgrundstücken zulässig.

Bei Errichtung gelten folgende Richtlinien:

Zum Straßenraum hin ist ein senkrechter Holzlattenzaun mit Sockel max. 20 cm zulässig. Waagrechte Holzzäune sind nicht zulässig.

Die Zaunhöhe darf über Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m betragen.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune in grüner Farbe, oder verzinkte Stabgitterzäune zulässig.

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

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. Nadelgehölz- und Thujenhecken sind nicht erlaubt.

§ 13

Verkehrerschließung

Die öffentliche Verkehrsfläche unterteilt sich in:

FB:	Fahrbahn		
F+R:	Fuß- und Radweg	GR:	Straßenbegleitgrün mit Parkbuchten (P)
GW:	Gehweg	FW:	Fußweg

Parkbuchten, Gehwege und Fußwege sind in Granitpflaster oder Pflaster mit Rasenfugen auszuführen.

Die Straßenquerschnitte sind in den Regelbeispielen, im Punkt A + B dargestellt. (Geltend für die neu geplanten Straßen)

Die Straßenquerschnitte sind in den Regelbeispielen, im Punkt C + D dargestellt. (Geltend für die Erweiterung der bestehenden Straßen)

§ 14

Grünordnung

In die Planzeichnung sind die Standorte für die Baumpflanzungen eingetragen

Die weiteren grünordnerischen Festsetzungen sind im Grünordnungsplan vom 28.04.2000, erstellt vom Büro Boßle geregelt.

Dieser Grünordnungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Für die von Deininger Weg, Flutgrabenweg, Gießerei- und Schwenningerstr. eingeschlossene Fläche ist er als Gesamtplan vorzulegen.

§ 15

Altlasten

Für den Bereich MI 1 zwischen der Gießereistr., dem Flutgrabenweg, dem Deininger Weg und der Schwenningerstr. wurde eine orientierende Bodenuntersuchung auf Altlasten durchgeführt. Ebenso wurde die Holzkonstruktion der bestehenden Halle beprobt.

Hierzu liegen vom Büro Dr. Rietzler u. Heidrich die Berichte vom 27.01.2000 und vom 14.04.2000 vor. Bemessen an der LAGA Zuordnung ist danach das oberflächennahe Material und der gesamte Auffüllungsbereich bis ca. 1,00 m unter GOK als Z 1.1 Material einzustufen und beim Aushub abfallrechtlich zu behandeln. Kleinräumig höhere Belastungen sind nicht auszuschließen.

Bei der Neubebauung, v. a. bei der Anlage von Kinderspielplätzen, Gärten, Parkflächen etc. ist eine gesonderte kleinräumige Untersuchung dieser Bereiche durchzuführen und die Auffüllung an diesen Stellen komplett zu entfernen.

Die aufgeschlossenen quartären Flugsande werden als unbelastet eingeschätzt.

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 sicherzustellen und zu dokumentieren.

§ 16

Denkmalschutz

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 bekanntgemacht werden. Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

§ 17

Sonstige Hinweise

A. Ver- und Entsorgung

Freileitungen sind nicht zulässig; Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel.

B. Abfallentsorgung

Im Baugebiet werden für den Geschößwohnungsbau jeweils Müllgebäude errichtet, (Art. 47, 56 und 57 BayBO) in Gemeinschaftsanlagen.

Für die vorübergehende Aufnahme fester Abfallstoffe müssen dichte Abfallbehälter außerhalb der Gebäude vorhanden sein. Für übelriechende Abfälle können geruchsdichte Behälter verlangt werden.

C. Planunterlagen

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 Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Die Grundstücksgrößen sind ungefähre Angaben und haben erst nach der Vermessung Gültigkeit.

§ 18

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Neumarkt i. d. OPf. , den _____

Oberbürgermeister