SATZUNG

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 "Gewerbegebiet Erweiterung Am Berliner Ring" in der Fassung vom _____ mit der Begründung in der Fassung vom _____ als Satzung :

§ 1

Bebauungsplan

(1) Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Labersricht : Flur-Nr. 191/4, Teilfläche 191/6, 197, 198, 198/1, 198/2, 198/3, 198/4, Teilfläche 200 und Teilfläche 96 der Gemarkung Mühlen.

(2) Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

(1) Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der im Parallelverfahren gleichzeitig geändert wird.

(2) Es wird Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

(3) Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 werden Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 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 (einschließlich der als Vollgeschoß anzurechnenden Dachgeschoße) und der überbaubaren Grundstücksflächen.

(2) Die nach § 19 BauNVO maßgebliche Fläche des Baugrundstückes ergibt sich bei den Parzellen 2 und 3 aus der Größe der Grundstücksfläche der Parzelle 2 bzw. 3 zuzüglich je 50 % der Grundstücksfläche Flurnummer 197.

§ 4

Festsetzungen zu Dächern

(1) Dachform : Satteldach mit max. 38° Dachneigung, Pultdach mit 10°-18° Dachneigung, Tonnendach, begrüntes Flachdach. Für Betriebsgebäude sind außerdem Sheddächer zulässig. Flachdächer können ausnahmsweise auch mit Kies geschüttet werden.

(2) Dacheckung : Für Satteldächer größer 28° Neigung sind nur Ziegel oder Dachpfannen als Deckung zulässig. Bei Dachneigungen bis 28° sind zusätzlich folgende Oberflächenmaterialien zulässig: Titanzinkblech oder im Erscheinungsbild ähnliche Falzblecheindeckungen, Wellplatten und andere farblich zurückhaltende, graugrundige Baustoffe. Schilfdig und beheftfmäßig wirkende Deckungen, z. B. Teerpappen o. ä. und glänzende oder reflektierende Metalloberflächen sind unzulässig.

(3) Dachgauben sind ab 35° Dachneigung zulässig. Sie müssen sich in Höhe und Breite den Fensteröffnungen der Fassade anpassen. Die Dachgauben dürfen höchstens 1,30 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 der gleichen Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

(4) Liegende Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,50 qm zulässig.
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.

SATZUNG

§ 5

Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen

(1) Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) größer als 6 qm sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

(2) Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet werden.

(3) Bei genehmigungsfreien Nebengebäuden ist zur Eingrünung ein Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.

(4) Private Stellplätze sind mit max. 2 Zu- oder Ausfahrten vom eigenen Grundstück aus anzufahren.

(5) Stellplatzflächen sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen zu gliedern. Pro 6 Stellplätze ist ein mind. 1,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und mit einem einheimischen Laubbaum oder 4 Sträuchern zu bepflanzen. Zwischen Stellplätzen und a) Nachbargrenzen bzw. b) der Straße "Am Berliner Ring" ist ein a) 2,0 m bzw. b) 3,0 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und zu begrünen.

§ 6

Gestaltungsfestsetzungen

(1) Anzustreben sind einfache, klare und harmonisch proportionierte Baukörper. Eine dem Baukörper angemessene, ablesbare Horizontal- und Vertikalgliederung der Fassade ist durch Elemente der Baukonstruktion und /oder durch Anordnung und Proportionierung der Wandöffnungen herzustellen.

(2) Die maximale Traufhöhe beträgt 8,0 m über OK Eigentümerweg;
die maximale Firsthöhe beträgt 9,5 m über OK Eigentümerweg.
Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind nicht zulässig.

(3) Die Fassadenflächen sind bevorzugt in weiß oder weiß in Kombination mit Pastellfarben zu halten. Putzflächen, Betonflächen, Holzverkleidungen und plattierte Stahl- und Alu-Bleche sind zulässig. Grelle Farben oder dunkle Farben (Grauwert > 20 %) sind keinesfalls zulässig. Sockel dürfen farblich nicht abgesetzt werden.

(4) Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Teilung zu gliedern. Eine Häufung unterschiedlicher Fensterformate ist zu vermeiden. Großflächiges Hinterlegen von Fensterscheiben mit Werbung ist unzulässig.

(5) Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen und sind an Gebäuden in einer Höhe bis maximal 3,50 m über OK Erdgeschoßfußboden anzubringen. Signalfarben, agressive und aufdringliche Werbung, insbesondere auch die Einrichtung von Werbemasten und großflächige Gebäudeanstriche mit Werbesymbolik sind unzulässig. Je 3000 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Pylones mit weniger als 3 qm Ansichtsfläche im überbaubaren Bereich zulässig, sofern sich der höchste Punkt des Pylones weniger als 2,80 m über Geländeoberkante befindet.

(6) Schriftzüge sind vorzugsweise mit Einzelbuchstaben zu gestalten. Die Buchstabenhöhe wird auf 0,4 m beschränkt.

(7) Leuchtwerbung in greller blendender Form, als Blink- oder Laufschrift-/zeichen, Leuchtbänder entlang der Dachkante und das heile Anstrahlen von Gebäudewänden ist unzulässig. Leuchtflächen dürfen auf maximal 2 Gebäudeseiten vorgesehen werden. Die Leuchtflächen dürfen insgesamt 4 qm nicht überschreiten.

(8) Senkrecht zur Gebäudewand ausgebildete Werbeträger dürfen max. 0,9 m ausladen und eine Fläche von 0,8 qm nicht überschreiten.

(9) Je angefangene 1.500 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Fahnenmastens zulässig. Mehrere Fahnenmasten auf einer Parzelle sind an einem Standort zu errichten. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 7 m zulässig.

§ 7

Einfriedungen

(1) Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen sind als einfache Metallgitterzäune mit max. 1,80 m Höhe auszuführen.
Beton- oder Mauersockel : max. 0,25 m

SATZUNG

(2) Maschendrahtzäune an den Straßenseiten dürfen nur mit Heckeninterpflanzung 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).

§ 8

Grünordnerische Festsetzungen

(1) Die naturschutzfachlichen Belange wurden durch die, vom Büro Ermisch, Roth, erstellte, Fachplanung Grünordnung bearbeitet und voll in den Bebauungsplan integriert.

(2) Öffentliche Grünflächen:
Entlang der Hauptstraße werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung festgesetzt. Hierzu sind alleeartig Bäume zwischen der Umgehungsstraße und dem Radweg zu pflanzen.

(3) Erhaltungsgebote gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB:
Die im Planblatt dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gem. DIN 18920 RSBB zu sichern.

(4) Pflanzgebote gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:
Auf den öffentlichen und privaten Grundstücken sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Arten und Größen zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.
Generell nicht zulässig sind säulenartige Koniferen, Thuja, Scheinzypressen, Arten mit Pyramiden-, Hänge- und Drehwuchs sowie buntlaubige Gehölze.
Wird bei Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen, Fernmeldekabeln oder Kanälen unterschritten, sind Schutzmaßnahmen zu treffen.

Pflanzgebot A - Baumpflanzungen mit Standortbindung
An den im Planblatt eingetragenen Standorten sind stdandortgerechte Laubbäume I. Ordnung zum Aufbau einer straßenbegleitenden Baumreihe zu pflanzen.
Geeignete Arten z. B. :

Stiel-Eiche	(Quercus robur)	H 4xv STU 18 - 20
Esche	(Fraxinus excelsior)	H 4xv STU 18 - 20
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	H 4xv STU 18 - 20

Pflanzgebot B - Baumpflanzungen mit Standortbindung entlang des Grabens
Am östlichen Geltungsbereich entlang des Grabens sind zusätzlich Bäume und Sträucher zu pflanzen.
Geeignete Arten z. B. :

Erle	(Alnus glutinosa)	Hei 125 - 150
Purpurweide	(Salix purpurea)	I Str, 2 Tr. 70 - 90
Öhrchenweide	(Salix aurita)	I Str, 2 Tr. 70 - 90

Pflanzgebot C - Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf privaten Freiflächen
Bei Inanspruchnahme eines Gewerbegrundstückes ist pro angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Großbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die unter Pflanzgebot A festgesetzten Bäume werden auf die geforderte Stückzahl angerechnet.
Geeignete Arten z. B. :

Vogelkirsche	(Prunus avium)	H 3xv STU 16 - 18
Stiel-Eiche	(Quercus robur)	H 3xv STU 16 - 18
Esche	(Fraxinus excelsior)	H 3xv STU 16 - 18
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	H 3xv STU 16 - 18

(5) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Auf der im Planblatt gekennzeichneten Flächen sind alle bestehenden Bäume und Sträucher sowie die Hochstaudenfluren zu erhalten. Das Grünland soll extensiviert werden, der vorhandene Graben durch die Ausbildung von Aufweitungen und Abflachungen in seiner Struktur verbessert werden, und der Gehölzsaum nach Osten durch die Neupflanzung von Erlen und Weiden erweitert werden.

SATZUNG

(6) Oberbodenschutz :
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, daß seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gem. DIN 18915 sind zu beachten.

(7) Fassadenbegrünung :
Fassadenflächen ab 50 qm ungegliederter fensterloser Fläche sind zu begrünen. Insbesondere bei Metallfassadenverkleidung sind geeignete architektonische Elemente (Gitter, Spanndrähte) anzubringen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
Geeignete Arten :

Efeu	(Hedera helix)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolie oder tricuspidata)
Geisblatt	(Lonicera heckrottii)

(8) Zu Bauanträgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Einbindung des Baukörpers in die Landschaft sowie die Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen und des Arbeitsumfeldes regelt. Die zu gestaltenden Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen.

§ 9

Wasserwirtschaft

(1) Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g Wasserhaushaltsgesetz ist besondere Sorgfalt geboten.
Notwendige Verfahren (z. B. Anzeigepflicht nach Art 37 BayWG) und die Anlagen- und Fachbetriebsverordnung - VAWSF - sind besonders zu beachten.
Zur sparsamen Verwendung von Trinkwasser soll die Nutzung von Zisternen zur Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung vorgesehen werden.

(2) Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. PKW-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen

§ 10

Immissionsschutz

(1) Einschränkungen bezüglich der Grenzwerte für Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen gemäß den Auflagen des Landratsamtes Neumarkt, Abteilung Umweltschutz, zu den einzelnen Genehmigungsverfahren.
Zum Schutz des allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Koppenmühle werden südlich des Berliner Ringes die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzwall etc.) getroffen bzw. errichtet.

§ 11

Denkmalschutz

(1) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde 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.

§ 12

Inkrafttreten

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

Neumarkt i. d. OPf., den 08. 03. 01

Oberbürgermeister

VERFAHRENSSTAND:

1. Aufstellungsbeschluß nach § 2 Abs. 1 BauGB: 23.03.2000
Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Neumarkt i. d. OPf., den 28.03.2000
Oberbürgermeister

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB: 19.04.2000
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am im Rahmen eines Erörterungstermines durchgeführt.
Neumarkt i. d. OPf., den 20.04.2000
Oberbürgermeister

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB:
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit von 03.05.2000 bis 02.06.2000 durchgeführt.
Neumarkt i. d. OPf., den 05.06.2000
Oberbürgermeister

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß: 29.06.2000
Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom den Bebauungsplan einschl. Begründung in der Fassung vom 29.06.2000 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
Neumarkt i. d. OPf., den 30.06.2000
Oberbürgermeister

5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:
Die öffentliche Auslegung wurde am 12. 07. 00 ortsüblich bekanntgemacht. 29. 06. 00
Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom mit Begründung in der Fassung vom 29. 06. 00 wurde in der Zeit vom 21. 07. 00 bis 21. 08. 00 öffentlich ausgelegt.
Neumarkt i. d. OPf., den 22. 08. 00
Oberbürgermeister

Zur Kenntnis genommen		
32		
33		
15		
Bearbeitet	Hoffmann	
Gezeichnet	Mertsch	
17.04.2000		
Geändert am	Anlaß	Name
29.06.2000	Auslegung	H/Me
Verfahrens.Nr.		
095		

6. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB:
Der Stadtrat hat am 26. 10. 00 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 26. 10. 00 mit Begründung in der Fassung vom 26. 10. 00 als Satzung beschlossen.
Neumarkt i. d. OPf., den 27. 10. 00
Oberbürgermeister

7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB:
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 07. 03. 01 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Neumarkt i. d. OPf., den 08. 03. 01
Oberbürgermeister



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß PlanZVO vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs-BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung-BauNVO-)

1.3.1. Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO) — GE

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

2.1. Geschoßflächenzahl
GFZ mit Dezimalzahl,
als Höchstmaß z. B. — GFZ 1,2

2.5. Grundflächenzahl
GRZ mit Dezimalzahl,
als Höchstmaß z. B. — GRZ 0,7

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

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.

6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Schmutzwasserkanal (unterirdisch)
Regenwasserkanal (unterirdisch)

9. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Nutzung extensivieren

13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen : Pflanzgebot A
Pflanzgebot B
Pflanzgebot C — Pfl. C
Erhalten : Bäume
Sonstige Bepflanzung

15. Sonstige Planzeichen

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

16. Kennzeichnungen und Signaturen

16.1. Nutzungsschablone

Feld 1 =	Baugebiet
Feld 2 =	Zahl der Vollgeschoße
Feld 3 =	Grundflächenzahl
Feld 4 =	Geschoßflächenzahl

Feld 1 | Feld 2
Feld 3 | Feld 4

16.2. Bestehende Hauptgebäude

16.3. Bestehende Nebengebäude

16.4. Flurstücksnummer — 33/1

16.5. Nummer der Parzelle — 1

16.6. Bestehende abgemarkte Grenzen

16.7. Begrünung

16.8. Eigentümerweg — ETW

16.9. Bachlauf

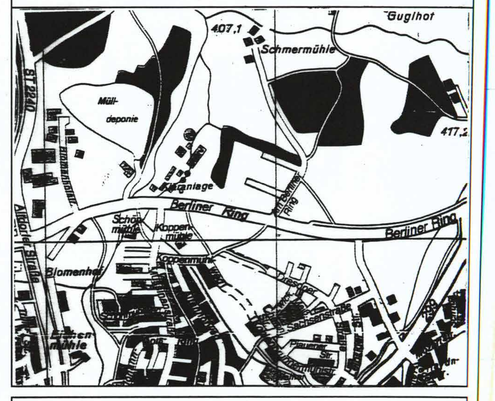
16.10. Fuß- und Radweg — FWR

NR 095

"GEWERBEGEBIET ERWEITERUNG AM BERLINER RING"

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

LAGEPLAN M 1:10000
GEMARKUNG LABERSRICHT / MÜHLEN



PLANFERTIGER:
STADTBAUAMT
NEUMARKT I. D. OPF.
STADTPLANUNGSAMT

NEUMARKT, DEN 17. 04. 00