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 Stauf-Süd" in der Fassung vom _____ als Satzung :

§ 1

Bebauungsplan

(1) Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Stauf : Flur-Nr. Teilfl. 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, Teilfl. 733, 737, 738, 739, 740, Teilfl. 741 und Teilfl. 743.

(2) Grundstücksteilungen sollen gemäß Planungsraster bzw. parallel dazu erfolgen.

§ 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) festgesetzt.
Die Baugebiete mit der Bezeichnung GE werden in Bauzone 1 und Bauzone 2 untergliedert. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind in der Bauzone 1 gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
Gebäude mit Wohnungen, Produktions- oder Verkaufsflächen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sich dies aus den Betriebsabläufen nachvollziehbar ergibt und eine andere Gebäudeanordnung den Intensionen des Bebauungsplanes nicht wesentlich stärker entspricht.

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

(4) Nach § 1 Abs. 7 dürfen die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nicht im Erdgeschoß liegen.

(5) Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Vermarktung von Produkten zulässig, die durch die im Gebiet ansässigen Betriebe produziert oder durch Weiterverarbeitung hergestellt werden. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen.

(6) Die Lagerung von Gegenständen als Hauptzweck der Nutzung des Baugrundstückes ist nicht zulässig.

§ 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 und der überbaubaren Grundstücksflächen. Maßgeblich ist die gesamte Grundstücksfläche, auch wenn die Grundstücksteile in verschiedenen Bauzonen liegen.

(2) Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird abweichende Bauweise festgesetzt, die wie folgt beschrieben wird:
Sinnlenicht zur Erschließungsstraße stehende Gebäude in Bauzone1 und alle in Bauzone 2 stehenden Gebäude können abweichend zur offenen Bauweise auf zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten Fassadenlängen von bis zu 100 m erhalten, wenn nega zumindest 40 m Länge eine Gebäudeabzur von 5 m Breite und 3 m Tiefe integriert wird.

SATZUNG

§ 4

Bebaubare Grundstücksfläche

(1) An der Ost- und Westseite der einzelnen Gewerbeparzellen ist ein 2,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen. Zur Erschließungsstraße ist ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.

(2) Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern (Baulinie und Baugrenze) und den nach BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen.
Die Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Bauteilen (z. B. v. Art lt Abs. 3 Satz 7 BayBO) zulässig, soweit ein Mindestabstand von 3 m eingehalten wird.

(3) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie in die Hauptgebäude zu integrieren.

(4) Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Der Einsatz erneuerbarer Energien, der Einsatz von Photovoltaik und der Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen ist ein Beitrag dazu. Von den Bauwilligen wird deshalb erwartet, daß sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen.
Der Einsatz erneuerbarer Energien und der Einsatz von Photvoltaik werden angeregt. Die Standorte sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche frei wählbar.

(5) Die erforderliche Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über die privaten Grundstücke. Der erforderliche Anleiterabstand gemäß Art. 15 Abs. 3 BayBauO ist einzuhalten.

§ 5

Gebäudehöhe

(1) In Bauzone 1:
Festgesetzte Traufhöhe straßenseitig: 6,0 m bis 11,0 m über OK Gehweg.
Festgesetzte Firsthöhe: max. 12,0 m über OK Gehweg.

(2) In Bauzone 2:
Festgesetzte Traufhöhe: max. 12,0 m über Geländе.

(3) Dachaufbauten, die über der jeweils höchst zulässigen Wandhöhe liegen, sind nur zulässig, soweit sie der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen. Sie müssen abgesehen von ihren Zugängen allseits um 2 m zurücktreten und dürfen die Höhe des darunterliegenden Vollgeschosses um nicht mehr als 2,50 m überschreiten.

§ 6

Festsetzungen zu Dächern

(1) Auf allen Baugrundstücken sind Produktions-/ Lagergebäude mit Bürogeschossen sowie Nebenanlagen mit dem Hauptgebäude als gestalterische Einheit auszuführen.

(2) Dachform: Satteldach mit max. 30° Dachneigung, Pultdach mit 10° - 18 ° Dachneigung, Tonnendach, extensiv begrüntes Flachdach. Für Betriebsgebäude sind außerdem Sheddächer zulässig. Flachdächer können ausnahmsweise auch mit Kies geschüttet werden.

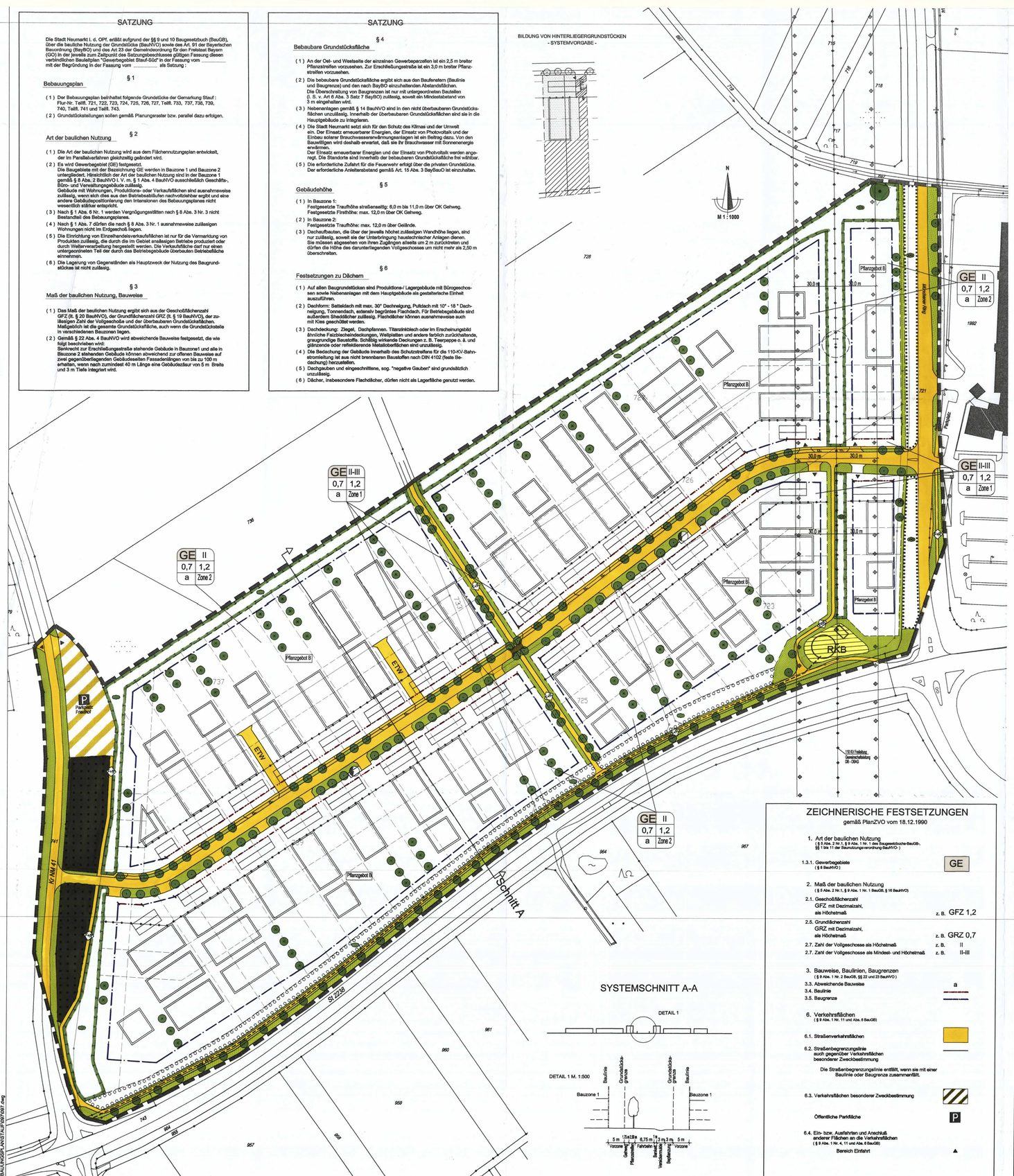
(3) Dacheindeckung: Ziegel, Dachpfannen. Titanzinkblech oder im Erscheinungsbild ähnliche Falzblecheindeckungen, Wellplatten und andere farblich zurückhaltende, graugrundige Baustoffe. Schilfdg wirkende Deckungen z. B. Teerpappe o. ä. und glänzende oder reflektierende Metalldachflächen sind unzulässig.

(4) Die Bedachung der Gebäude innerhalb des Schutzstreifens für die 110-KV-Bahnstromleitung ist aus nicht brennbaren Baustoffen nach DIN 4102 (feste Bedachung) herzustellen.

(5) Dachgauben und eingeschnittene, sog. "negative Gauben" sind grundsätzlich unzulässig.

(6) Dächer, insbesondere Flachdächer, dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

BILDUNG VON HINTERLIEGERGRUNDSTÜCKEN
- SYSTEMVORGABE -



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß PlanZVO vom 18.12.1990

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

1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) — GE

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 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

2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — z. B. II

2.7. Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß — z. B. II-III

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

3.3. Abweichende Bauweise — a

3.4. Baulinie

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 Bauline oder Baugrenze zusammenfällt.

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche — P

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

Bereich Einfahrt

SYSTEMSCHNITT A-A

SATZUNG

§ 7

Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen

(1) Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung, auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. In Bauzone 1 dürfen nicht mehr als 30% der Grundstücksfläche als Stellplatzfläche oder Verkehrsfläche angelegt werden.

(2) Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der nach Maß der Nutzung zulässigen Grundfläche zulässig. Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO auf das Maß der Nutzung zulässigen Geschoßflächen nicht anzurechnen. Der Nachweis der Stellplätze erfolgt nach tatsächlichem Bedarf.

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

(4) Grundstücke in zweiter Reihe (aufgrund von Grundstücksteilung) werden über Eigentümerweg (ETW) und Privatweg erschlossen. Der Eigentümerweg wird im Anschluß an die Zu- und Ausfahrt in Bauzone 1 gebildet und auf eine Breite von 8,5 m zzgl. 2,5 m Pflanzstreifen festgesetzt. Der dann anschließende Privatweg für das Hinterliegergrundstück erhält eine Breite von 6,0 m zzgl. 2,5 m Pflanzstreifen. Die Wege sind entsprechend der allgemeinen Parzellierungsrasters und gemäß Systemvorgabe zur Bildung von Hinterliegergrundstücken zu führen.

(5) Stellplatzflächen sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist ein mind. 1,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und mit einem einheimischen Laubbaum oder 4 Sträuchern zu bepflanzen. Zwischen Stellplätzen der Kreisstraße NM 41 ist ein 6,0 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und zu begrünen (Parkplatz Friedhof) .

§ 8

Anlagen jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens für die 110-KV-Bahnstromleitung

(1) Der Schutzstreifen für die 110-kV-Bahnstromleitung beträgt 30,0 m beiderseits der Leitungsachse.

(2) Bauten oder Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der DB Energie GMbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.

(3) Bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens mit Eindeckung gem. DIN 4102 (feste Bedachung) müssen - unter Berücksichtigung der nach DIN VDE vorgeschriebenen Lastannahmen für den Seilüberhang - einen Mindestabstand von 6,0 m zu den nahenden und ausgeschwungenen Leiterseilen einhalten. Für Antennen und Blitzschutzanlagen gilt ein Mindestabstand von 3,5 m zum Leiterseil.

(4) Bei der Bauteilung des Mindestabstandes zum Seil ist der mögliche Standort eines Feuerwehrmannes - also die Trauflinie bzw. oberste Geschoßdecke - zugrundezulegen. Bei den einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist das Merkblatt für die Bekämpfung von Bränden in elektrischen Anlagen und in deren Nähe - VDE 0132 - heranzuziehen.

(5) In einem Radius von 10,0 m um den Maststandort ist - um die Standsicherheit des Masten nicht zu gefährden - jeglicher Erdaushub untersagt.

(6) Das Anbringen von Antenne, Erkern oder Satellitenschüsseln ist innerhalb eines Schutzstreifes von 30,0 m von der Leitungsachse nur mit Zustimmung der DB Energie GmbH zulässig.

(7) Die endgültigen Bauausführungspläne sind im Rahmen der Baugenehmigung bei der DB Energie GmbH zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Fußboden/ Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf NN zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungsachse ist anzugeben.

SATZUNG

§ 9

Gestaltungsfestsetzungen

(1) Anzustreben sind einfache, klare und harmonisch proportionierte Baukörper.

(2) Die Fassadenflächen sind vorzugsweise in weiß oder weiß in Kombination mit Pastellfarben zu halten. Glasflächen, Putzflächen, Betonflächen, Sichtmauerwerk, Naturstein, Holzverkleidungen und plattierte Stahl- und Alu-Bleche sind zulässig. Grelle Farben sind unerwünscht.

(3) 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.

(4) Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen.
Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen und sind an Gebäuden in einer Höhe bis maximal 3,00 m über OK Erdgeschoßfußboden anzubringen. Signalfarben, aufdringliche und auffringliche Werbung, insbesondere auch die Einrichtung von Werbemasten und großflächige Gebäudeanstriche mit Werbesymbolik sind unzulässig. Je 4000 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Pylones mit weniger als 3 qm Ansichtsfläche im Übereckbereich zulässig, sofern sich der höchste Punkt des Pylones weniger als 2,80 m über Geländeoberkante befindet.

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

(6) Leuchtwerbung in greller blendender Form, als Blink- oder Lauflschrift-zeichen, Leuchtbänder entlang der Dachkante und das helle Anstrahlen von Gebäudewänden ist unzulässig. Leuchtflächen dürfen auf maximal 2 Gebäudeseiten vorgesehen werden. Je Gebäudeseite dürfen die Leuchtflächen 4 qm nicht überschreiten.

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

(8) Je angefangene 2500 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Fahnenmastes zulässig. Mehrere Fahnenmasten auf einer Parzelle sind an einem Standort zu errichten. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 7 m zulässig.

§ 10

Einfriedungen

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

(2) Maschendrahtzäune an der Straßenseite dürfen nur mit Heckenhinterpflanzung errichtet werden.

(3) An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind keine Sockel zulässig. Ebenso sind Einfriedungen aus Kunststoffbahnen 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).

§ 11

Grünordnerische Festsetzungen

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

(2) Öffentliche Grünflächе:
Entlang des Münchener Rings, der Staatsstraße 2238, der Kreisstraße NM 41, der Erschließungsstraße und der untergeordneten Wege sowie am Regenrückhalte-becken sind öffentliche Grünflächen vorgesehen. Soweit die Gestaltung der Flächen nicht durch Pflanzgebote geregelt ist, sind Ansaaten vorzusehen. Eine geeignete Saatgutmischung ist z. B. die RSM 7.1.2. (Landschaftsrasen Standard mit Kräutern).

SATZUNG

In dem im Plan dargestellten Pflanzflächen beiderseits der Erschließungsstraße sind bodendeckende Gehölze oder Stauden zu pflanzen.
Geeignete Arten sind z. B. :

Gehölze:

Bodendeckende Rosen	(Dagmar Hastrup, Fleurette, Swany)
Deutzie	(Deutzia gracilis)
Fingerstrauch	(Potentilla fruticoss "Goldfinger")

Stauden :

Johanniskraut	(Hypericum calycinum)
Storchschnabel	(Geranium endressii)

(3) Ersatzmaßgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB :
Die Im Geltungsbereich dargestellten Bäume, Wald-, Gehölz- und sonstige Flächen sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gem. DIN 18920 RSBB zu schützen.

(4) Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
Auf den öffentlichen und privaten Grundstücken sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Arten und Größen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.
Generell nicht zulässig sind säulenartige Koniferen, Thujen, Scheinzypressen, Sorten mit Pyramiden-, Hänge- und Drehwuchs sowie buntlaubige Gehölze.
Innerhalb des Schutzstreifens für die 110-kv-Bahnstromleitung ist bezüglich des Aufwuchses vom Verantwesser auf dessen Kosten dafür zu sorgen, daß der notwendige Abstand zur Leitung eingehalten ist.
Wird bei Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen, Fernmeldekabeln oder Kandlen unterschritten, sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu treffe.

Pflanzgebot A - Baumpflanzungen mit Standorbindung

Aan den im Plan eingetragenen Standorten sind standortgerechte Laubbäume zum Aufbau straßenbegleitender Baumreihen zu pflanzen.
Geeignete Arten sind z. B. :

Säulenhainbuche	(Carpinus betulus "Fastigiata")	H 4xv STU 18-20
Stiel-Eiche	(Quercus robur)	H 4xv STU 18-20
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	H 4xv STU 18-20
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	

Pflanzgebot B - Baumpflanzungen ohne Standorbindung auf privaten Flächen

Bei Innutzungsnahme eines Gewerbegrundstückes ist pro angefangene 1000 qm Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Baumpflanzungen sind auf den Teilflächen innerhalb des Schutzstreifens für die 110-kv-Bahnstromleitung nicht erlaubt und müssen deshalb ausschließlich auf den Teilflächen außerhalb des Schutzstreifens durchgeführt werden.
Geeignete Arten sind z. B. :

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

Pflanzgebot C – Flächige Gehölzpflanzungen

An den im Plan eingetragenen Standorten sind standortgerechte Laubgehölze zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes zu pflanzen.
Eine erhebliche Verschattung der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden des Geltungsbereiches ist dauerhaft zu vermeiden.
Geeignete Arten sind z. B. :

Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Hei 2xv 150-200
Esche	(Fraxinus excelsior)	Hei 2xv 150-200
Feld-Ahorn	(Acer campestre)	Hei 2xv 150-200
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Hei 2xv 150-200
Stiel-Eiche	(Quercus robur)	Hei 2xv 150-200
Winter-Linde	(Tilia cordata)	Hei 2xv 150-200
Zitter-Pappel	(Populus tremula)	Hei 2xv 150-200

SATZUNG

§ 12

Wasserwirtschaft

(1) Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

(2) PKW-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

(3) Zur sparsamen Verwendung von Trinkwasser soll auch die Nutzung von, in Zisternen gesammeltem, Regenwasser vorgesehen werden.

(4) Wassergefährdende Stoffe
Baugesche für bauliche Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, Produktionswässer oder Sonderabfälle entstehen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen bzw. zur Stellungnahme vorzulegen.

§ 13

Immissionsschutz

(1) Flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP) zur Gliederung der Gewerbegebietsflächen:
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß zur Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen gem. TA-Lärm/VDI 2058 folgende einzuhaltende flächenbezogene Schallleistungspegel von den Betrieben nicht überschritten werden:

Bauzone	zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel dB(A) tags	nachts	vorgesehene Gebietsausweisung
1	60	50	GE
2	65	55	GE

(2) An den gekennzeichneten Gebäuden zu planenden Immissionen Außenbauteile einschließlich Fenster in den mit GE gekennzeichneten Bauflächen ein bewertes Luftschalldämmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109) von mindestens 38 dB aufweisen.

(3) Einschränkungen bezüglich der Grenzwerte für Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen gemäß den Auflagen des Landratsamtes Neumarkt, Abteilung Umweltschutz, zu den einzelnen Genehmigungsverfahren.

(4) Für Betriebswohnungen ist eine schalltechnische Berechnung, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte entsprechend TA Lärm durch geeignete Objektschutzmaßnahmen bestätigt vorzulegen. Nachzuweisen ist außerdem, daß die Schutzwürdigkeit der Betriebswohnungen keine weitere Einschränkung der zulässigen Emissionen bestehender oder möglicher Betriebe in der Nachbarschaft nach sich zieht.

§ 14

Denkmalschutz

(1) Im Areal des Bebauungsgebietes ist mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen, die unter gesetzlichen Schutz stehen. sollten Bodendenkmäler auftauchen muß für jede Erdbaumaßnahme ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren nach § 7 Abs. 1 DschGes. durchgeführt werden.

(2) Es wird empfohlen rechtzeitig, d. h. mindestens 4 Wochen vor Baubeginn entweder archäologische Sondagen oder einen vorgezogenen Humusabtrag auf den Erschließungsstrassen bzw. Bauflächen durch fachlicher Aufsicht in Abstimmung mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Regensburg, Keplerstraße 1, 94047 Regensburg, zu veranlassen. Im Falle, dass Bodendenkmäler auftauchen, muss ausreichend Zeit für deren Dokumentation eingeräumt werden.

§ 15

Leitungen

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

§ 16

Inkrafttreten

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

Neumarkt i. d. OPf., den 17. 01. 01

Oberbürgermeister

SATZUNG

Eigriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna) — Str 2xv 60-100
Hartriegel	(Cornus sanguinea) — Str 2xv 60-100
Hasel	(Corylus avellana) — Str 2xv 60-100
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum) — Str 2xv 60-100
Holunder	(Sambucus nigra) — Str 2xv 60-100
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus) — Str 2xv 60-100
Liguster	(Ligustrum vulgare) — Str 2xv 60-100
Pfaffenhütchen	(Euonymus europeaus) — Str 2xv 60-100
Schlehe	(Prunus spinosa) — Str 2xv 60-100
Vogel-Kirsche	(Prunus avium) — Str 2xv 60-100
Zweigriffliger Weißdorn	(Crataegus oxyacantha) — Str 2xv 60-100

(5) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft :
Östlich des Kiefern-Eichen-Waldchens, an der Grenze zur nördlichen Feldflur und unterhalb der Freilehung sind folgende Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion vorzusehen :
Waldmantelgründung im Anschluß an den vorhandenen Waldbereich, flächige Gehölzpflanzungen zur Vernetzung des Waldchens mit der Feldflur und zur landschaftlichen Einbindung der Gewerbeflächen, Neuanlage von Feucht- und Trockenstandorten unterhalb der Freilehung (für eine extensive Begrünung empfiehlt sich eine Wildpflanzenmischung - heimisches Saatgut - für Standmagersasen auf abgemagertem Boden) .

(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) Extensiv begrünte Flachdächer :
Geeignete Arten sind :

Gräser:

Bergreitgras	(Calamagrostis varia)
Bergsegge	(Carex montana)
Frühlingssegge	(carex caryophyllea)
Reiherfedergräser	(Stipa spec.)
Zittergras	(Briza media)

Stauden

Braunelle	(Prunella grandiflora)
Gewöhnliches Sonnenröschen	(Helianthemum nummularium)
Hufeisenklee	(Hippocrepis comosa)
Katzenpfötchen	(Antennaria dioica)
Kriechendes Schleierkraut	(Gypsophilla repens)
Mauerpfeffer	(Hierachium pilosella)
Rispen-Steinbrech	(Saxifraga paniculata)
Sand-Fingerkraut	(Potentilla arenaria)
Silberwurz	(Dryas octopetala)
Thymian	(Thymus pulegioides)

(8) 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 sind :

Efeu	(Hedera helix)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia oder tricuspidata)
Geißblatt	(Lonicera heckrottii)

(9) Zu Bauanträgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Einbindung in die Umgebung, sowie die Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen und das Anbaulumenkides regelt. Er ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln. Die zu gestaltenden Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Eingegangene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:
Abwasser
Regenrückhalbecken — RKB

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Geplanter Regenwasserkanal (unterirdisch)
Stromleitung 110 kV (oberirdisch)

Strommast mit Freihaltebereich
(siehe auch § 8 Abs. 4 der Satzung)

9. Grünflächen

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

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

12.2. Flächen für Wald

13. Planungen, 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)

13.1. Umgrenzung von 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 und Abs. 6 BauGB)

Flächige Gehölzpflanzungen

Sonstige Bepflanzungen

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)

Bäume : Pflanzgebot A

Pflanzgebot B

Erhalten : Bäume

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Flächige Gehölzpflanzungen
Pflanzgebot C

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung :
sonstige Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

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

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

16. Kennzeichnungen und Signaturen

16.1. Nutzungsschablone

Feld 1 =	Baugebiet	Feld 1	Feld 2
Feld 2 =	Zahl der Vollgeschoße	Feld 3	Feld 4
Feld 3 =	Grundflächenzahl	Feld 5	Feld 6
Feld 4 =	Geschoßflächenzahl		
Feld 5 =	Bauweise		
Feld 6 =	Bauzone		

16.2. Schutzstreifen DB-Leitung mit Bemaßung — 30,0 m

16.3. Parzellierungsraster / Planungsraster

16.4. Planungsvorschlag Gebäude / Bauwerk

16.5. Flurstücksnummer — 733/1

16.6. Bestehende abgemarkte Grenzen

16.7. Entfallende abgemarkte Grenzen

16.8. Fuß- und Radweg — Fuß

16.9. Längsparker PKW/LKW — P

16.10. Pflanzgebot, gemäß § 10 Abs. 4, "Pflanzgebot B" der Satzung — Pflanzgebot B

16.11. Eigentümerweg — ETW

VERFAHRENSTAND:	
Zur Kenntnis genommen	
32	
33	
15	
Bearbeiter	Hoffmann
Gezeichnet	Mertsch
26.07.2000	
Gedruckt am	Anlaß Name
21.08.2000	Auslegung Höfle
25.11.2000	Satzung Höfle
Verfahrens Nr.	097

1. Aufstellungsbeschluß nach § 2 Abs. 1 BauGB:
Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 29.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Neumarkt i. d. OPf., den 31.08.2000

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB:
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 15.09.2000 im Rahmen eines Erörterungstermines durchgeführt.
Neumarkt i. d. OPf., den 15.09.2000

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB:
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit von 01.08.2000 bis 08.09.2000 durchgeführt.
Neumarkt i. d. OPf., den 11.09.2000

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß:
Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 21.09.2000 den Bebauungsplan gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
Neumarkt i. d. OPf., den 22.09.2000

5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:
Die öffentliche Auslegung wurde am 29.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplanent