

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „DIREKTORENWEG“

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 „Direktorenweg“ i. d. F. v. \_\_\_\_\_ mit der Begründung i. d. F. v. \_\_\_\_\_ als Satzung:

## § 1

### Bebauungsplan

- ( 1 ) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Direktorenweg“ beinhaltet die Grundstücke Flur-Nr. 2954/1, Teilfläche 2954/10, 2954/11, 2955/1, 2960/1, Teilfläche 2987/5 der Gemarkung Neumarkt sowie Teilfläche 1024/39 und Teilfläche 1057 der Gemarkung Helena.
- ( 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. Es wird 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 oder Dachgeschosse) und der überbaubaren Grundstücksflächen.  
Aufgrund der Baufenstergröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße kann sich auf den einzelnen Grundstücken eine geringere zulässige GFZ ergeben.
- (2) In jedem Baufenster sind bis zu zwei Einheiten/Wohnungen zulässig.
- (3) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 700 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 (bei Z=U+I+D und Z=I+U) bzw. in der Baufenstermitte (bei Z=I+D).
- (2) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe zur Hangseite (Norden, Osten) oder Baufenstermitte der Gebäude darf nicht über dem Bezugspunkt liegen.
- (3) Bei Z=I+U ist zulässig:  
TH im Norden bzw. Osten: max. 4,0 m  
TH im Süden bzw. Westen: max. 6,0 m  
FH höchstens 8,5 m bezogen auf Höhenkote der Talseite (Süden oder Westen)

- (4) Bei Z=I+D ist zulässig:  
Kniestock max. 1,0 m  
TH: max. 4,0 m  
FH: max. 8,0 m
- (5) Bei Z=U+I+D ist zulässig:  
Kniestock max. 1,0 m  
TH: max. 472,00  
TH im Südwesten: max. 6,8 m  
FH: max. 474,00
- (6) Dachneigung: 25° - 33° bei Satteldächern  
10° - 18° bei Pultdächern  
alle Dachflächen gleiche Dachneigung
- (7) Dachform: Satteldach oder gegeneinandergestellte Pultdächer bei Hauptgebäuden  
Satteldach, Pultdach oder Flachdach bei Nebengebäuden, Garagen und untergeordneten Bauteilen  
Dachüberstand am Ortgang: 0,20 m  
Dachüberstand an der Traufe (einschließlich Rinne): 0,40 m
- (8) Satteldächer sind mit Ziegeln oder Dachpfannen einzudecken.
- (9) Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,5 qm zulässig.
- (10) Dachgauben, sowie eingeschnittene, sog. negative Dachgauben, sind in den Dachflächen grundsätzlich unzulässig.
- (11) Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Solare Brauchwassererwärmungsanlagen schützen Klima und Umwelt. Von den Bauwilligen wird erwartet, das 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, das 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) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Eigentümerweg muß ein Abstand von mind. 6,0 m freigehalten werden. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- (3) Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- (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 und dabei die Baugrenzen überschreiten, 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 und zwar
  - straßenseitig als senkrechte Hanichel- bzw. Holzlattenzäune,
  - ansonsten als Maschendrahtzaun (grün) mit Hinterpflanzung,
  - Mauern als Einfriedungen müssen von vorhandenen Gehölzen mind. 2,5 m Abstand haben.

## § 8

### 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. 7 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) sollte verzichtet werden.
- (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.  
Bestand auf dem Grundstück kann angerechnet werden.  
Erforderlichen Baueingabeplänen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Höhenangaben (einfache Handskizze M. 1:200) beizufügen.
- (4) Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- (5) Geländemodellierung ist unter Berücksichtigung von § 11 Abs. 4 und 5 zulässig, soweit die Höhen der außerhalb der Baufenster aufgetragenen Höhenkoten nicht überschritten werden.
- (6) Pflanzgebot A  
Bäume auf öffentlichen Grünflächen mit Standortbindung  
Mindestpflanzgröße: Hochstämme, StU 14/16 cm
- (7) Pflanzgebot B  
Zu pflanzende Bäume und Sträucher ohne Standortbindung, Mindestpflanzgröße: Hochstämme, StU 14/16 cm, Stammbüsche Höhe 300-400 cm

Bäume :

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus glabra	Berg-Ulme
alle Obst- und Nußbäume	

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Flechtweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringia vulgaris	Flieder
Rosa pimpinellifolia	Bimberneli-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen:

Clematis alpina	Alpenwaldrebe
Clematis montana	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

§ 9

Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekanntgemacht 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. 1 Nr. 13 BauGB sind Telefon- und Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

§ 11

Anlagen jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens für die 20-KV-Doppelfreileitung

- (1) Der Schutzstreifen für die 20-KV-Freileitung beträgt 10,0 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 E.ON Netz GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.
- (3) Bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens mit Eindeckung gem. DIN 4102 (harte Bedachung) müssen – unter Berücksichtigung der nach DIN VDE 0210 vorgeschriebenen Lastannahmen für den Seildurchgang – einen Mindestabstand von 5,0 m zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen einhalten. Für Bepflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zum Leiterseil.
- (4) In einem Radius von 5,0 m ab Fundamentkopfaußenkante ist – um die Standsicherheit des Mastes während der Bauphase zu gewährleisten – jeglicher Erdaushub mit der E.ON Netz GmbH abzustimmen. Eventuell freigelegte Erdungsbänder sind in ordnungsgemäßen Zustand wieder herzustellen.
- (5) Die endgültigen Bauausführungspläne sind im Rahmen der Baugenehmigung bei der E.ON Netz GmbH zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen.

## § 12

### Inkrafttreten

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

Neumarkt i. d. OPf. , den \_\_\_\_\_

Oberbürgermeister