

SATZUNG

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 – in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen verbindlichen Bebauungsplan – CARL-ZINN-STRASSE I, d. F. v. ... mit der Begründung i. d. F. v. ... als Satzung:

§ 1

Bebauungsplan
(1) Der räumliche Geltungsbereich wird durch den Bebauungsplan festgesetzt. Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:
im Norden: durch die Ecke Altdorfer Straße/Konradsstraße
im Osten: durch die Carl-Zinn-Straße
im Süden: durch die Fl.Nr. 1118/2 und 1118/18
im Westen: durch die Altdorfer Straße.
Das Gebiet beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt i.d. OPf.:
Flurnummern: Teill. 1081, Teill. 1081/8, 1117/6, 1118/4, 1118/5, Teill. 1118/16, Teill. 1127.

§ 2

Art der baulichen Nutzung
(1) 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 Wohnbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.)
Eine Nutzung der Grundstücke Flur-Nr. 1118/4 und 1118/5 ausschließlich zu Wohnzwecken ist jedoch ausdrücklich zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und BauNVO Zweiter Abschnitt)
(1) Das zulässige Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse beträgt:
- im Bereich zur Carl-Zinn-Straße (Kopfbauten) zwingend 3 Vollgeschosse
- im Bereich der Riegel zur Altdorfer Straße zwingend 2 Vollgeschosse
- im südlichen Abschnitt der Riegel können erdgeschossige Anbauten ausgeführt werden. Die einzelnen Anbauten dürfen nicht breiter als 5,20 m und nicht tiefer als 2,00 m sein. Es können je Riegel mehrere Anbauten ausgeführt werden, jedoch darf die Gesamtbreite der Anbauten nicht mehr als 55% der Gesamtlänge dieses Baufensters betragen. Die Anbauten sind seitlich (Ost- und Westseite) mindestens 1,90 m vom Gebäudeende einzurücken. Eine Nutzung der Anbauten im darüberliegenden Geschoss als Balkon ist erlaubt.

(2) Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten entgegen des §17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie der Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Table with 2 columns: Grundflächenzahl (GRZ) 0,58, Geschosshöhenzahl (GFZ) 0,85

(3) Die Höhe der baulichen Anlagen beträgt:
- bei 2 Vollgeschossen: Höhe Atika max. 6,03 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche
- bei 3 Vollgeschossen: Traufhöhe max. 8,045 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche
- bei 3 Vollgeschossen: Traufhöhe max. 8,045 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche
- bei 3 Vollgeschossen: Traufhöhe max. 8,045 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche

Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern. Die Überschreitung von Baufenstern ist nur mit untergeordneten Bauteilen (Art.6.3. Satz 7 BayGO) zulässig.
(4) Die Abstände richten sich im Mischgebiet (MI §6 BauNVO) nach der Regelung von Art. 6 und 7 BayBO. Geringere Abstände sind in Art. 6 und 7 BayBO sind, bei Einhaltung der vorgegebenen Höhen der baulichen Anlagen, sowie der Baugrenzen, ausdrücklich erlaubt, jedoch nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Bestehende Gebäude außerhalb der festgesetzten Baugrenzen genießen Bestandsschutz.

§ 4

Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§22 und 23 BauNVO)
(1) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten (§ 22 BauNVO). Die Gebäude sind als Mehrfamilienhäuser zu errichten. Die gestalterische Ausführung der drei Gebäudelinien ist grundsätzlich aufeinander abzustimmen. Im Rahmen des Eintragserhebungsverfahrens können durch die Genehmigungsbehörden entsprechende Maßnahmen angeordnet werden.

§ 5

Tiefgarage, Stellplätze und Nebenanlagen
(1) Im Baubereich werden Stellplätze für den Geschosswohnbau als Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen. Je Grundstück können maximal 2 Stellplätze als offene Stellplätze nachgewiesen werden. Diese Stellplätze sind für Kurzzeitparker auszuweisen.
(2) Alle PKW-Stellplätze sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen, (z.B. Rasengittersteine, Granit- oder Beton(rasen)plaster.
(3) Bei den Garagen- und Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf den öffentlichen Straßengrund fließen kann.

§ 6

Dachformen
(1) Die Dächer der dreigeschossigen Kopfbauten sind als Fußdächer mit einer Dachneigung von 5° auszuführen. Das Dach ist mit einer nicht speigelförmigen Beschichtung auszuführen.
(2) Die Dächer der zweigeschossigen Riegel sind als extensiv begrünte Flachdächer auszuführen.

§ 7

Wandflächen
(1) Die Wandfläche der Außenwände sind in Putz auszuführen. Untergeordnete Wandflächen oder Elemente sind in einer Verkleidung aus Metall oder Holz zulässig.
(2) Eine Ausbildung des Sockels oder das Absetzen des Außenputzes ist nicht zulässig.
(3) Der erdgeschossige Zwischenbau von Abschnitt A soll sich im Wandbereich absetzen von Riegel und Kopfbau durch die Verwendung von Wandverkleidungen in Metall oder Holz.

§ 8

Dachterrassen
(1) Dachterrassen sind im Abschnitt B und C jeweils auf den zweigeschossigen Gebäuden, bzw. im Abschnitt A auf dem erdgeschossigen Gebäude jeweils im Anschluss an den Kopfbau mit einer Fläche von jeweils max. 20 qm zulässig.

§ 9

Schallschutz
Sträucher: Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe, 100-150 cm
Arten: Cornus sanguinea, Hartnagel, Haselnuß, Cotoneaster-Arten, Zwerghornspieß, Crataegus monogyna, Weißdorn, Prunus spinosa, Schlehe, Rosa canina, Hundrose, Salix caprea, Salweide, Sambucus nigra, Holunder, Spiraea-Arten, Spiere

§ 10

Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen
(1) Im Geltungsbereich wird ein Kleinkinderspielplatz im nördlichen Bereich des Gebietes errichtet. (Fl.Nr. 1117/8). Der Kinderspielplatz ist in geeigneter Art, Größe und Ausstattung nach Zahl, Art und Größe der Wohnungen zu errichten. Aufgrund der Lage wird der Spielplatz als öffentlicher Kleinkinderspielplatz konzipiert.

§ 11

Grünordnerische Festsetzungen
(1) Bestand
Der vorhandene Baum- und Strauchbestand entlang der Altdorfer Straße und der Carl-Zinn-Straße ist zu erhalten, soweit brauchbar möglich (siehe Plan) und während der Bauzeit zu sichern.
(2) Öffentliche Grünflächen
Die Bepflanzung der öffentlichen Flächen hat mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Im Bereich des Kinderspielplatzes dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden. Die Anlage von geschnittenen Hecken (Laubgehölze, Höhe max. 1,50m) ist zulässig. Rasenflächen sind mit Gebrauchsrassen anzulegen.

Auswahl der Pflanzenarten und Pflanzgröße:
Bäume 1. Ordnung
Größe: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang, 18-20 cm
Arten: Acer platanoides, Spitzahorn, Tilia cordata, Winterlinde
Bäume 2. Ordnung
Größe: Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 200-250 cm
Arten: Acer campestre, Feldahorn, Crataegus-Arten, Weißdorn, Sorbus aucuparia, Eberesche

(3) Private Grünflächen
Die privaten Grünflächen sind unter der Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzliste unter §11 Abs. 2) und Gasetzgehölzen (Ziergehölzen) zu bepflanzen. Die im Plan entgangenen neu zu pflanzenden Bäume stellen ein Pflanzgebot dar. Es sind mindestens Bäume 2. Ordnung (Liste §11 Abs. 2) zu pflanzen.
Die Anlage von geschnittenen Hecken (Höhe maximal 1,50m) zur Raumbildung ist zulässig. Rasenflächen sind mit Gebrauchsrassen anzulegen. Die Begrünung von Architekturelementen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert. Soweit eine Vorgartensatzung vorliegt, ist diese verbindlich.
Mögliche Ziergehölze:
Amelanchier lamarckii, Felsenbirne, Cotoneaster-Arten, Weißdorn, Forsythia intermedia, Forsythie, Spiraea-Arten, Spiere, Weigela-Arten, Weigelia

(4) Abwasserbeseitigung
Auf dem Privatgrundstück ist ein Kontrollschacht unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu errichten. Die Einleitung des Abwassers erfolgt in den ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal Carl-Zinn-Straße. Gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwasserbehälter hat sich der Anschlussnehmer selbst zu schützen. Für Schäden durch den Rückstau haftet die Stadt nicht.
(5) Drainagen
Drainagen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

(6) Zisternen
Auf jedem Grundstück ist das Niederschlagswasser durch geeignete Behälter (Zisternen oder Regenrückhaltebecken) in einer Größenordnung von 1 cm je 20 qm Grundfläche zu sammeln. Dieses Brauchwasser kann z.B. zur Gartenbewässerung verwendet werden. Das Überfließen ist über eine Versicherung auf dem jeweiligen Baugrundstück dem Grundwasser wieder zuzuführen.
Denkmalschutz
(1) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zulage 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 BayGO zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.

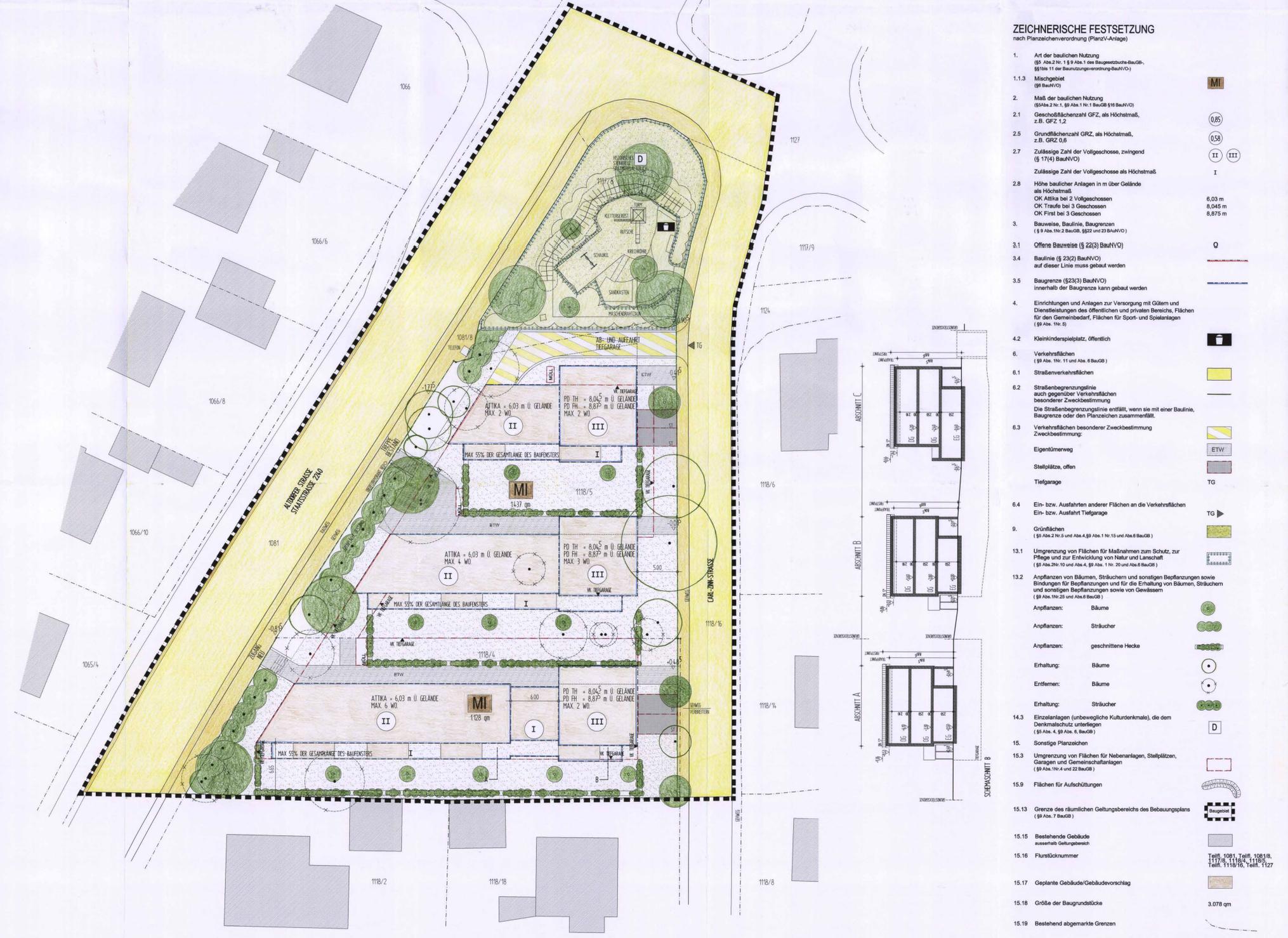
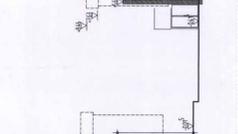
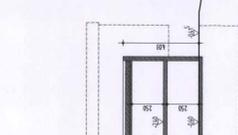
Löschwasserversorgung
(1) Die Versorgung mit Löschwasser ist durch die Ausführung eines Oberflächendrainans an der Altdorfer Straße zu ergänzen.
Gesamtschluss
(1) Vor Inbetriebnahme der Gesamtschlüsse ist der örtlich zuständigen Feuerwehr ein Plan über die Trassenführung, Sicherheitsmaßnahmen und die Erreichbarkeit des Notfalldienstes zu übergeben.

Inkrafttreten
(1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.
Neumarkt, i. d. OPf., den ... 21. MRZ. 2003

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG
nach Planzeichenverordnung (PlanzV-Anlage)
1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs.2 Nr.1 § 9 Abs.1 des Baugesetzbuchs-BauGB, §§10a-11 der Bauzeichenverordnung-BauZVO)
1.1.3 Mischgebiet (MI BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.2 Nr.1 § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB §18 BauNVO)
2.1 Geschosshöhenzahl GFZ, als Höchstmaß, z.B. GFZ 1,2
2.5 Grundflächenzahl GRZ, als Höchstmaß, z.B. GFZ 0,8
2.7 Zulässige Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 17(4) BauNVO)
Zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2.8 Höhe baulicher Anlagen in m über Gelände als Höchstmaß
OK Atika bei 2 Vollgeschossen 6,03 m
OK Trauf bei 3 Geschossen 8,045 m
OK First bei 3 Geschossen 8,875 m
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
3.1 Offene Bauweise (§ 22(3) BauNVO)
3.4 Baulinie (§ 23(2) BauNVO) auf dieser Linie muss gebaut werden
3.5 Baugrenze (§23(3) BauNVO) innerhalb der Baugrenze kann gebaut werden
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gasen und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)
4.2 Kleinkinderspielplatz, öffentlich
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, Baugrenze oder den Planzeichen zusammenfällt.
6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung:
Eigenlumenweg
Stellplätze, offen
Tiefgarage
TG
6.4 Ein- bzw. Ausfahrten anderer Flächen an die Verkehrsflächen Ein- bzw. Ausfahrt Tiefgarage TG
9. Grünflächen (§ 9 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 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)
13.2 Anpflanzen 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: Bäume
Anpflanzen: Sträucher
Anpflanzen: geschnittene Hecke
Erhaltung: Bäume
Entfernen: Bäume
Erhaltung: Sträucher
14.3 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
15.9 Flächen für Aufschüttungen
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.15 Bestehende Gebäude ausserhalb Geltungsbereich
15.16 Flurstücknummer
Teill. 1081, Teill. 1081/8, 1117/6, 1118/4, 1118/5, Teill. 1118/16, Teill. 1127
15.17 Geplante Gebäude/Gebäudevorschlag
15.18 Größe der Baugrundstücke
3.078 qm
15.19 Bestehend abgegrenzte Grenzen

VERFAHRENSSTAND:
Bearbeitet: Berschneider
Gezeichnet: Ehmberger
04.07.2002
Index Datum Name
- A - 05.11.2002 Ehmberger
- B - 30.01.2003 Ehmberger
Verfahrens-Nr.
VERFAHRENSVERMERKE
Vollzug der Baugesetze:
Bebauungsplan "Carl-Zinn-Straße"
1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB:
Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.10.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.10.2002 öffentlich bekanntgemacht.
Neumarkt i. d. OPf., 28. OKT. 2002
2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB:
Die Beteiligung der Bürger wurde am 05.11.2002 im Rahmen eines Erörterungstermins durchgeführt.
Neumarkt i. d. OPf., 06. NOV. 2002
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB:
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit von 30.07.2002 bis 09.09.2002 durchgeführt.
Neumarkt i. d. OPf., 10. SEP. 2002
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss:
Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.11.2002 den Bebauungsplan i. d. F. v. 05.11.2002 genehmigt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
Neumarkt i. d. OPf., 22. NOV. 2002
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:
Der Bebauungsplan i. d. F. v. 05.11.2002 wurde in der Zeit von 05.12.2002 bis 14.01.2003 öffentlich ausgelegt.
Neumarkt i. d. OPf., 15. JAN. 2003
6. Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB:
Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 30.01.2003 den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.11.2002 mit der Begründung in Kraft genommen.
Neumarkt i. d. OPf., 3. JAN. 2003
7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB:
Mit der Begründung ist die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ... 21. MRZ. 2003 ...
Neumarkt i. d. OPf., 21. MRZ. 2003

Table with 2 columns: ART DER BAUL. NUTZUNG, MASS DER BAUL. NUTZUNG. Rows for GRZ, GFZ, BAUWEISE.



NR 100 BEBAUUNGSPLAN "CARL-ZINN-STRASSE"

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

GEMARKUNG NEUMARKT

