

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „CARL-ZINN-STRASSE“

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 Bauleitplan „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/Kornstraße
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: Teilfl. 1081, Teilfl. 1081/8, 1117/8, 1118/4, 1118/5, Teilfl. 1118/16, Teilfl. 1127.
- (2) Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Mischgebiet 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.)
Eine Nutzung der Grundstücke Flur-Nr. 1118/4 und 1118/5 ausschließlich zu Wohnzwecken ist jedoch ausdrücklich zulässig.
- (2) Nicht zulässig sind aufgrund der BauNVO § 1 (5), (6):
 - Sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 (2), 4 BauNVO)
 - Gartenbaubetriebe (§ 6 (2), 6 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 6 (2), 7 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten (§ 6 (2), 8 BauNVO)

§ 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 Geschoßzahlen sowie der Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt:
- | | | |
|---------------------|-------|------|
| Grundflächenzahl | (GRZ) | 0,58 |
| Geschossflächenzahl | (GFZ) | 0,85 |
- (3) Die Höhe der baulichen Anlagen beträgt:
- Bei 2 Vollgeschossen: Höhe Attika max. 6,03 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche
 - Bei 3 Vollgeschossen: Traufhöhe max. 8,045 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche
Firsthöhe max. 8,875 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche
- Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern.
Die Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Bauteilen (Art. 6.3. Satz 7 BayBO) zulässig.
- (4) Die Abstandsflächen richten sich im Mischgebiet (MI § 6 BauNVO) nach der Regelung von Art. 6 und 7 BayBO. Geringere Abstandsflächen als 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 Gebäuderiegel ist grundsätzlich aufeinander abzustimmen. Im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens können durch die Genehmigungsbehörden entsprechende Maßnahmen angeordnet werden.

§ 5

Tiefgarage, Stellplätze und Nebenanlagen

- (1) Im Baugebiet werden Stellplätze für den Geschoßwohnungsbau 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)pflaster.
- (3) 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 öffentlichen Straßengrund fließen kann.
- (4) Pkw-Stellflächen:
Stellflächen müssen sich außerhalb der Einfriedung befinden.
- (5) Tiefgaragenzufahrt:
Die Zufahrt zur Tiefgarage von der Carl-Zinn-Straße soll nur als eine Fahrspur ausgebildet werden. Die Rampe ist aus frost- und tausalzbeständigem Beton mit Querrillen herzustellen. Die seitlichen bzw. die Brüstungswände der Zufahrt sind aus glattem Sichtbeton herzustellen. Eine Überdachung der Zufahrt wird nicht vorgeschrieben.

- (6) **Flächenausgleich Tiefgarage:**
Um die Tiefgaragenzufahrt verkehrsmäßig eindeutig und gestalterisch zufriedenstellend errichten zu können, ist die Fahrbahn teilweise auf dem Grundstück 1117/8 auszuführen. Der dafür notwendige Flächenausgleich zwischen den Grundstücken 1117/8 und 1118/5 ist notariell zu vereinbaren.
- (7) **Tiefgaragenvereinbarung:**
Die planzeichnerisch dargestellten Einzeltiefgaragen sollen mit Durchfahrten zusammengeschlossen werden. Dazu sind zugunsten der Eigentümer und deren berechnigte Nutzer für die Fahrspuren gegenseitig Geh- und Fahrrechte durch Bestellung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten und Eintrag im Grundbuch zu sichern. Dies gilt für folgende Flur-Nr. 1118/4 und 1118/5.
- (8) Tiefgaragen müssen mind. 40 cm Oberbodendeckung aufweisen.
- (9) **Abfallbehälter und Müllschränke:**
Die Abfall- und Müll-Behälter sind in einem Nebengebäude je Häuserzeile zu sammeln. Eine Anordnung der Müllbehälter im Bereich des 5-m-Streifens der Vorgartensatzung ist nicht erlaubt. Die maximale Höhe der Müllschränke beträgt 1,50 m.
Die Müllschränke sollen in Holzbauweise ausgeführt werden.

§ 6

Dachformen

- (1) Die Dächer der dreigeschossigen Kopfbauten sind als Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° auszuführen. Das Dach ist mit einer nicht spiegelnden Blecheindeckung 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

- (1) Es wird empfohlen, zur Altdorfer Straße keine Fenster in Aufenthaltsräumen einzuplanen. Die schallschutztechnische Prüfung bzw. die baulichen Vorgaben aus schallschutztechnischer Sicht erfolgen auf Grundlage eines gesonderten Schallschutzgutachtens. Die hierbei festgelegten baulichen Maßnahmen sind einzuhalten.

§ 10

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

- (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 baulich 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. 1,50 m) ist zulässig. Rasenflächen sind mit Gebrauchsrasen anzusäen.

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	Wießdorn
	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Größe: Strauch, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

Arten:	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuß
	Cotoneaster-Arten	Zwergmispel
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Salix caprea	Salweide
	Sambucus nigra	Holunder
	Spiraea-Arten	Spiree

Geschnittene Hecken

Größe: Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-125 cm

Arten:	Carpinus betulus	Hainbuche
--------	------------------	-----------

- (3) Private Grünflächen:
Die privaten Grünflächen sind unter der Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzliste unter § 11 Abs. 2) und Gartengehölzen (Ziergehölzen) zu bepflanzen. Die im Plan eingetragenen 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 1,50 m) zur Raumbildung ist zulässig. Rasenflächen sind mit Gebrauchsrasen anzusäen.
Die Begrünung von Architekturelementen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert. Soweit eine Vorgartensatzung vorliegt, ist diese verbindlich.

Mögliche Ziergehölze:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cotoneaster-Arten	Felsenmispel
Forsythia intermedia	Forsythie
Spiraea-Arten	Spiree
Weigela-Arten	Weigelie

Geschnittene Hecken

Größe: Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-120 cm

Arten: Carpinus betulus Hainbuche

Für die Bepflanzung sind die Abstände nach Art. 47 des Bay. Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze vom 20. September 1982 zu beachten. Die Anpflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

- (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 Abwassernetz 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 cbm je 20 qm Grundfläche zu sammeln. Dieses Brauchwasser kann z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden. Das Überlaufwasser ist über eine Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück dem Grundwasser wieder zuzuführen.

§ 12

Denkmalschutz

- (1) 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.

§ 13

Löschwasserversorgung

- (1) Die Versorgung mit Löschwasser ist durch die Ausführung eines Oberflurhydranten an der Altdorfer Straße zu ergänzen.

§ 14

Gasanschluß

- (1) Vor Inbetriebnahme der Gasanschlüsse ist der örtlich zuständigen Feuerwehr ein Plan über die Trassenführung, Sicherheitseinrichtungen und die Erreichbarkeit des Notfalldienstes zu übergeben.

§ 15

Inkrafttreten

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

Neumarkt i. d. OPf. , den _____

Oberbürgermeister