

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH DER EICHENMÜHLE“

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 „Nördlich der Eichenmühle“ i. d. F. v. _____ mit der Begründung i. d. F. v. _____ als Satzung:

§ 1

Bebauungsplan

- (1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke Flur-Nr. Teilfläche 3, Teilfläche 27, 28/1, 28/2, 28/3, und 28/4 Gemarkung Mühlen und die Grundstücke Flur-Nr. Teilfläche 133 und Teilfläche 133/3 Gemarkung Holzheim.
- (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) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 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

Gebäudegestalt, Dacheindeckung und Dachaufbauten

- (1) Bei Z=I+D ist zulässig:
Kniestock max. 0,75 m
Dachneigung: 35°-38°
- (2) Bei Z=II ist zulässig:
Kniestock max. 0,25 m
Dachneigung: 30°-33°
- (3) Bei Nebengebäuden und Garagen ist zulässig:
Dachneigung: max. 38°

- (4) Höhe der baulichen Anlagen:
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,25 m über der Oberkante Straße oder ETW und höchstens 0,40 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind nicht zulässig.
- (5) Dachform: Satteldach oder gegeneinandergestellte Pultdächer bei Hauptgebäuden
Satteldach, Pultdach oder Flachdach bei Nebengebäuden, Garagen und untergeordneten Bauteilen
Dachüberstand am Ortsgang: 0,20 m
Dachüberstand an der Traufe (einschließlich Rinne): 0,40 m
- (6) Satteldächer und gegeneinandergestellte Pultdächer sind mit roten oder rotbraunen Ziegeln oder Dachpfannen einzudecken. Alle Dachflächen müssen gleiche Dachneigung aufweisen.
- (7) Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,5 qm zulässig.
- (8) Dachgauben sind nur zulässig ab einer Dachneigung von 38°. Sie müssen sich in der Höhe und Breite den Fensteröffnungen der Hausfassade anpassen. Die Dachgauben dürfen höchstens 1,30 m hoch sein, gemessen vom Dachaustritt bis einschl. 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.
- (9) 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, daß 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, daß 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. Außerdem sind Garagen mit Flachdach oder Pultdach bis 10° 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, Stauräume und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- (4) Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen wird gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 Bau-NVO eingeschränkt: außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen sind Nebenanlagen lediglich bis zu einer Grundfläche von 6 qm zulässig.
- (5) Wintergärten mit einer Bautiefe bis zu 2,0 m als untergeordnete Anbauten können auf einer Hausseite errichtet werden und dabei die Baugrenzen überschreiten, sofern der Mindestgrenzabstand von 3,0 m eingehalten wird und die Vorgartensatzung nicht entgegensteht.
- (6) Bei Nebengebäuden außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen 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

Einfriedung

- (1) Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Zaunhöhe von 1,0 m über Gehsteigoberkante und zwar
 - straßenseitig als senkrechte Holz- oder Metallzäune
 - ansonsten als Maschendrahtzaun (grün) mit Hinterpflanzung
- (2) Sockelmauern sind nur zu den Verkehrsflächen hin zulässig.

§ 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 im folgenden aufgeführten Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Zur gestalterischen Steigerung können bis zu 30 % Gastgehölze angerechnet werden.
Generell nicht zulässig sind Arten der Gattung Thuja (Lebensbaum) und Chamaecyparis (Scheinzypresse), Sorten mit Pyramiden-, Hänge- und Drehwuchs, säulenartige Nadelgehölze sowie buntlaubige Gehölze.

Geeignete Sträucher sind z. B. :

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii	Str 2xv 60-100
Ginster	Cytisus scoparius	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
Kornelkirsche	Cornus mas	Str 2xv 60-100
Liguster	Ligustum vulgare	Str 2xv 60-100
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Str 2xv 60-100
Schlehe	Prunus spinosa	Str 2xv 60-100
Schneeball	Viburnum opulus	Str 2xv 60-100
Weißdorn	Crataegus spec.	Str 2xv 60-100
Wildrosen	Rosa spec.	Str 2xv 60-100

- (3) Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Ansprüchen der Bäume auszuwählen. Bestand auf dem Grundstück wird angerechnet. Wird bei Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen, Fernmeldekabeln oder Kanälen unterschritten, sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu treffen.

Geeignete Bäume sind z. B. :

Baum-Hasel	Corylus colurna	H 2xv STU 8-10
Birke	Betula pendula	H 3xv STU 12-14
Eberesche	Sorbus aucuparia	H 3xv STU 12-14
Esche	Fraxinus excelsior	H 3xv STU 12-14
Feld-Ahorn	Acer campestre	H 2xv STU 8-10
Hainbuche	Carpinus betulus	H 3xv STU 12-14

Mehlbeere	Sorbus aria	H 2xv STU 8-10
Rotdorn	Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	H 2xv STU 8-10
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	H 3xv STU 12-14
Stiel-Eiche	Quercus robur	H 3xv STU 12-14
Winter-Linde	Tilia cordata	H 3xv STU 12-14
sowie alle Obst- und Nußbäume		H 3xv STU 8-10

- (4) Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- (5) Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Dachbegrünungen sind ein Beitrag hierzu. Von den Bauwilligen wird erwartet, das sie Flach- und Pultdächer begrünen.

Geeignete Arten für eine extensive Dachbegrünung sind z. B. :

Gräser:

Berg-Reitgras	Calamagrostis varia
Berg-Segge	Carex montana
Frühlings-Segge	Carex caryophyllea
Reiherfedergras	Stipa spec.
Zittergras	Briza media

Stauden:

Braunelle	Prunella grandiflora
Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Hufeisenklee	Hippocrepis comosa
Katzenpfötchen	Antennaria dioica
Schleierkraut	Gypsophila repens
Mausröhrchen	Hieracium pilosella
Rispen-Steinbrech	Saxifraga paniculata
Sand-Fingerkraut	Potentilla arenaria
Silberwurz	Dryas octopetala
Thymian	Thymus pulegioides

- (6) Erforderlichen Baueingabeplänen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Höhenangaben (einfache Handskizze Maßstab 1:200) beizufügen, der aus den getroffenen Festsetzungen zu entwickeln ist.
- (7) Bei Geländemodellierungen dürfen die aufgetragenen Höhenkoten an den Rändern der Baugrundstücke nicht überschritten werden.
- (8) Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes außerhalb der Baugrundstücke 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, soweit er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten.
- (9) Der Vegetationsabstand entlang der Altdorfer Straße (Staatsstraße St2240) wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Gehölzbestand wird durch Erhaltungsgebote dauerhaft gesichert.
- (10) Die im Geltungsbereich dargestellten Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gemäß DIN 18920 RSBB zu sichern.
- (11) Auf den dargestellten Standorten sind standortgerechte Laubgehölze zur Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft zu pflanzen.

Geeignete Gehölze sind z. B. :

Erle	Alnus glutinosa	Hei 2xv 150-200
Esche	Fraxinus excelsior	Hei 2xv 150-200
Hasel	Corylus avellana	Str 2xv 60-100
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Str 2xv 60-100
Holunder	Sambucus nigra	Str 2xv 60-100
Liguster	Ligustrum vulgare	Str 2xv 60-100

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Str 2xv 60-100
Schneeball	Viburnum opulus	Str 2xv 60-100
Stiel-Eiche	Quercus robur	Hei 2xv 150-200
Trauben-Kirsche	Prunus padus	Hei 2xv 150-200
Weißdorn	Crataegus spec.	Str 2xv 60-100

- (12) Im Osten des Geltungsbereichs sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Ausgleichsfunktion vorgesehen. Der Bestand an Grünland und Acker wird zur Feuchtwiese entwickelt. An der Schwarzach wird ein 10 m breiter Uferrandstreifen angelegt. Der Auwald am Steinbach wird durch Gehölzpflanzungen erweitert. Vorhandener Bestand an schutzwürdigen Lebensräumen wird erhalten und in Pflege und Entwicklung einbezogen.

§ 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) Es wird empfohlen rechtzeitig, d. h. mindestens 4 Wochen vor Baubeginn entweder streifenförmige archäologische Sondagen oder einen vorgezogenen Humusabtrag auf den neuen Kanaltrassen unter fachlicher Aufsicht in Abstimmung mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Regensburg, Keplerstraße 1, 93047 Regensburg zu veranlassen. Im Falle, daß Bodendenkmäler auftauchen, muß ausreichend Zeit für deren Dokumentation eingeräumt werden und für jede Einzelbaumaßnahme ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren nach § 7 Abs. 1 DschGes. durchgeführt werden.

§ 10

Leitungen

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

§ 11

Wasserwirtschaft

- (1) Auf jedem Grundstück ist das Niederschlagswasser durch geeignete Behälter (Zisternen) in einer Größenordnung von 1 cbm je 20 qm Wohnfläche zu sammeln. Dieses Brauchwasser ist z. B. zur Gartenbewässerung zu verwenden.

§ 12

Immissionsschutz

- (1) Die Grundlage der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen bildet der Bericht des IB Sorge Nr. 7978, vom 14.07.2004.
- (2) Aktive Lärmschutzmaßnahmen
Zum Schutz der Außenwohnbereich vor Verkehrslärmimmissionen ist wie im Plan dargestellt, entlang der Altdorfer Straße (St2240) eine Konstruktion aus Lärmschutzwand/-wand mit einer Höhe von $h = 2,0$ m ü. OK Fahrbahn zu errichten.
- (3) Passive Lärmschutzmaßnahmen
Für die im Plan gekennzeichneten Fassaden ist bei Aufenthaltsräumen (Wohn-Schlaf- und Kinderzimmer) ein notwendiges resultierendes bewertetes Bau-Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche eines Raumes von $R'_{w,res} \geq 36$ dB von den Bauwerbern nachzuweisen. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist der Einbau von geeigneten Schalldämmlüftern erforderlich. Ein geeigneter Nachweis auf der Grundlage der VDI 2719 ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

- (4) Immissionen im Baugebiet, aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden Grundstücke sind zu dulden.

§ 13

Hinweis zum Brandschutz

- (1) Das Anbringen von Rauchmeldern wird nahe gelegt.

§ 12

Inkrafttreten

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

Neumarkt i. d. OPf. , den _____

Oberbürgermeister