

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „DR.-SCHRAUTH-STRASSE“

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird durch den Bebauungsplan festgesetzt. Er enthält die Mischgebiete MI 1 und MI 2, welche sich durch ihre unterschiedlichen Nutzungsformen unterscheiden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten: durch die Dr.-Schrauth-Strasse und Flur-Nr. 724, 724/1 und 724/2, weiterhin im Bereich des Ludwig-Donau-Main-Kanals die Flur-Nr. 1875/1, 731/11 und dem ostseitig des Kanals gelegenen Fußweg.

Im Südwesten: durch die nordöstliche Seite des Bahndamms der Bahnlinie Regensburg-Nürnberg

Im Südosten: durch die Freystädter Strasse ST2240

Im Nordosten: durch die Flur-Nr. 715/2, 715/4, 715/16, 715/3, 713 und 722/2

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt i.d.OPf. : Flur-Nr. 717, 717/1, 716, 721/3, 723/3, 721, 721/2, 718, 729 und 720, sowie Teilfläche 731/45, Teilfläche 728, Teilfläche 1875/1 und Teilfläche 1770.

1.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten zulässig. Die in 1.2 folgenden Angaben gelten für MI 1 und MI 2:

Zulässig sind:

- Wohn- (§ 6 (2), 1 BauNVO) Geschäfts- und Bürogebäude Einzelhandelsbetriebe, soweit sie Teil einer Wohnung sind (§ 6 (2), 3 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 6 (2), 5 BauNVO)

Abweichend von § 6 BauNVO sind nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe (§ 6 (2), 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 (2), 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 (2), 8 BauNVO)

1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 17, 19, 20 BauNVO in Verbindung mit Art. 2 Abs. 4 BayBO)

Die im Lageplan angegebenen Linien der Baugrenzen liegen auf den Gebäudeaußenkanten. Baugrenzen dürfen nicht überbaut werden.

1.3.1 für MI 1

Das zulässige Höchstmaß für die Bebauung beträgt 4 Vollgeschosse: IV, wobei das oberste Geschoß umlaufend horizontal rückspringend gegenüber den unteren Geschossen anzuordnen ist. Ein Geschoß ist dann ein Vollgeschos, wenn die Deckenunterkante im rechnerischen Mittel mindestens 1,20 m über die Geländeoberfläche hinausragt (Kellergeschoß bei Hangbauten). Das Geschoß muss außerdem mindestens 2/3 seiner Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben (Dachge-

schoß). Unterer Ansatzpunkt ist die Oberkante des fertigen Fußbodens; oberer Ansatzpunkt ist die Außenkante des Dachraumes.

GRZ als Höchstmaß = 0,4 (Grundflächenzahl § 17 und § 19 BauNVO)
GFZ als Höchstmaß = 1,2 (Geschoßflächenzahl § 17 und § 20 BauNVO)

Bei der Berechnung von GRZ und GFZ wird die gesamte Fläche von MI 1 angesetzt. Es werden keine Einzelgrundstücke berechnet.

1.3.2 für MI 2

Das zulässige Höchstmaß für die Bebauung beträgt 4 Vollgeschosse: IV, wobei das oberste Geschoß umlaufend horizontal rückspringend gegenüber den unteren Geschossen anzuordnen ist. Für Gebäudeanteile mit Flachdächern gilt ein Höchstmaß von 3 Vollgeschossen: III. Ein Geschoß ist dann ein Vollgeschoß, wenn die Deckenunterkanten im rechnerischen Mittel mindestens 1,20 m über die Geländeoberfläche hinausragt (Kellergeschoß bei Hangbauten). Das Geschoß muss mindestens 2/3 seiner Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben (Dachgeschoß). Unterer Ansatzpunkt ist die Oberkante des fertigen Fußbodens; oberer Ansatzpunkt ist die Außenkante des Dachraumes.

GRZ als Höchstmaß = 0,6 (Grundflächenzahl § 17 und § 19 BauNVO)
GFZ als Höchstmaß = 1,2 (Geschoßflächenzahl § 17 und § 20 BauNVO)

Bei der Berechnung von GRZ und GFZ wird die gesamte Fläche von MI 2 angesetzt. Es werden keine Einzelgrundstücke berechnet.

1.3.3 Bebaubare Grundstücksfläche

Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern (Baugrenzen). Die Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Bauteilen (i. S. v. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO) zulässig, soweit sich im Einzelfall keine Beeinträchtigung des Nachbarn ergibt, sie nicht mehr als 1,50 m vortreten und ein Mindestgrenzabstand von 2,0 m eingehalten wird. Bestehende Gebäude außerhalb der festgesetzten Baugrenzen genießen Bestandschutz.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.4.1 für MI 1

Nach § 22 (2) BauNVO wird für alle Häuser die offene Bauweise (o) festgesetzt. Ausgenommen davon sind die Gebäude, die Verbindungsbaukörper (III, II Flachdach) aufweisen. Für diese Bebauung wird die abweichende Bauweise (a) nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

1.4.2 für MI 2

Nach § 22 (4) BauNVO wird für alle Häuser die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

1.4.3 für MI 1 und MI 2

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO Art. 6

1.5 Stellplätze und Garagen

Die nach Art. 52 (2) BayBO nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen.

Im Baugebiet werden Stellplätze für die unterschiedlichen Nutzungsarten (MI 1 und MI 2) als Tiefgaragenstellplätze (Stellplätze für Wohneinheiten: abgeschlossene Quartierstiefgaragenstellplätze)

und als offene Stellplätze nachgewiesen. Oberirdische, offene Stellplätze dürfen nicht überdacht werden.

Für Besucher sind öffentliche Stellplätze in der Einfahrt zum Bebauungsgebiet von der Dr.-Schrauth-Strasse, bei der Einfahrt von der Freystädter Strasse im Süden und einseitig des Erschließungsstichs im Osten vorgesehen.

Alle oberirdischen PKW-Stellplätze sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z. B. Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen). 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 Straßengrund fließen kann.

1.6 Dachformen

1.6.1 für MI 1

Im Bereich des MI 1 ist als Dachform das Zeltdach (ZD) und das Pultdach (PD) zulässig. Die Dachneigung von Zelt- und Pultdächern soll bei allen Häusern zwischen 7° und 12° betragen (siehe Regelbeispiel). Die Dachneigung wird mit der Baugenehmigung der ersten Gebäude für das gesamte Gebiet festgelegt. Die Dachneigung darf jedoch zwischen den einzelnen Dachtypen (ZD, PD) differieren.

1.6.2 für MI 2

Im Bereich des MI 2 ist als Dachform nur das Pultdach (PD); untergeordnete Baukörper als Flachdach begrünt, zulässig. Die Dachneigung der Pultdächer muss für alle Gebäude einheitlich zwischen 10° und 15° betragen. Die Dachneigung wird mit der Baugenehmigung der ersten Gebäude für dieses gesamte Gebiet festgelegt. Zueinander versetzte Pultdächer sind zulässig, wenn der vertikale Versatz der beiden Firste mindestens 0,60 m beträgt.

1.7 Hauptgebäude

Für die Dachdeckung der Zelt- bzw. Pultdächer sind nicht glänzende Metall-Deckungen, Ziegeldeckungen in einheitlicher Farbe oder begrünte Dächer zulässig. Die Dacheindeckung wird mit der Baugenehmigung der ersten Gebäude für dieses gesamte Gebiet festgelegt. Dachüberstände an der Traufe sind bis max. 0,70 m, am Ortgang bis 0,70 m zulässig. Am First des Pultdaches ist ein Dachüberstand bis max. 1,00 m zulässig.

Die Sockelhöhe des Putzsockels darf max. 0,35 m betragen (2 Vorlegestufen).

Die Traufhöhen sind in den Regelbeispielen festgelegt und werden ab natürlichem Gelände gemessen. Als oberer Bemessungspunkt der Wandhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Der untere Bemessungspunkt ist die Oberkante der, von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche am jeweiligen Hausgrund (HG). Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper auszubilden. Anbauten sind nicht zulässig.

Die Traufhöhen (TH) dürfen ab Oberkante Gelände folgende Höhen nicht überschreiten:

1.7.1 für MI 1

III Geschosse: 9,00 m

IV Geschosse: 11,80 m

1.7.2 für MI 2

III Geschosse: 11,00 m

IV Geschosse: 13,30 m

1.8 Nebengebäude

Zugelassen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Nebengebäude für Abfallentsorgung. Die Nebengebäude können in Metall- oder Holzbauweise ausgeführt werden. Die Firsthöhe der Nebengebäude darf 3,00 m nicht überschreiten. Für die Dachdeckung der Nebengebäude sind nur nicht glänzende Metalldeckungen zulässig.

Weitere Nebengebäude, sowie Nebengebäude für Fahrräder sind nicht zulässig; Abstellplätze für Fahrräder etc. sind je Wohneinheit ihren abgeschlossenen Quartiertiefgaragenstellplätzen zugeordnet.

1.9 Werbeanlagen

Es sind nur Werbeeinrichtungen zulässig, die mit Gebäuden fest verbunden sind und nicht verunstalten. Zudem dürfen sie nur am Ort der Leistung angebracht sein. Sie dürfen eine Fläche von 1,00 qm nicht überschreiten. Sog. Nasenschilder sind nicht zulässig. Leuchtreklame und Reklame aller Art, auch auf Dächern, ist unzulässig.

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

1.10.1 für MI 1

In MI 1 ist ein nicht öffentlicher Kleinkinderspielplatz im nordwestlichen Bereich des Gebietes zu errichten. Der Kinderspielplatz ist in geeigneter Art, Größe und Ausstattung nach Zahl, Art und Größe der Wohnungen in MI 1 zu errichten und zu unterhalten.

1.10.2 für MI 2

In den Innenhofbereichen sind nicht öffentliche Erholungsflächen für die Bewohner von MI 2 in geeigneter Art, Größe und Ausstattung nach Zahl, Art und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück (MI 2) zu errichten und zu unterhalten. Alle befestigten Erholungsflächen sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau passend zur Nutzung auszuführen. Weiter Angaben hierzu sind in der Grünordnungsplanung als Bestandteil dieses Bebauungsplanes festgelegt.

1.11 Einfriedungen (Art. 9 BayBO)

1.11.1 für MI 1

Zu Verkehrsflächen und an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind lediglich verzinkte Stabgitterzäune zulässig (Sockelhöhe max. 20 cm). Die Zaunhöhe darf über Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m betragen. Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert. Nadelgehölz- und Thujenhecken sind nicht erlaubt. Weitere Angaben hierzu sind in der Grünordnungsplanung als Bestandteil dieses Bebauungsplanes festgelegt.

1.11.2 für MI 2

Es sind keinerlei bauliche Einfriedungen zulässig. Im Rahmen des Grünordnungsplanes können jedoch abgrenzende Bepflanzungen angelegt werden. Weitere Angaben hierzu sind der Grünordnungsplanung als Bestandteil dieses Bebauungsplanes zu entnehmen.

1.12 Flächenbefestigung

Einfahrten, innere Erschließung, Hofbefestigungen und Stellplätze sind teildurchlässig zu befestigen. Pflasterungen sind mit wasserdurchlässigem Pflaster, großflügig verlegtem Pflaster oder mit Rasenfuge auszuführen.

Auf geringst mögliche Versiegelung ist zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Nutzung der Verkehrsflächen erfordert.

Die Tragschichten unter Pflasterdecken sind je nach Belastung wasserdurchlässig mit Schottertragschichten ohne Feinkornanteil auszuführen. Bei Belagsflächen, die auf Tiefgaragen liegen, ist für ein Gefälle zur Ableitung des Wassers zu sorgen.

1.13 Grünordnung

Die vorgesehene Bebauung und die zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt und bewertet.

Als außerhalb des Planungsgebietes liegende Ausgleichsflächen werden festgelegt:

- Flur-Nr. 1918 Gemarkung Mönning, Stadt Freystadt Teilfläche 13.165 qm

Die vom Büro Ermisch und Partner, Roth erstellten Pläne vom 22.04.2004

- Planexterner Ausgleich Bestand
- Planexterner Ausgleich Maßnahmen

sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Mit den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Für MI 2 ist er als Gesamtplan vorzulegen.

1.13.1 Erhaltungsgebot

Die im Planblatt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten sind die Bestände gem. DIN 18920 RSBB zu sichern.

1.13.2 Pflanzgebote

Auf den privaten Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größen, Gattungen und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Bei Baumpflanzungen über den Tiefgaragen ist eine Überdeckung von mind. 1 m vorzusehen.

Die Baumstandorte sind gegenüber den Stellplätzen durch geeignete Schutzzeineinrichtungen gegen Überfahren zu sichern.

Zwischen Bäumen und den Anlagen der Deutschen Bahn ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten; im Fall einer Unterschreitung sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Dies gilt analog für die Leitungen der übrigen Versorgungsträger.

Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Grünflächen

Auf den Grünflächen sind auf den im Planblatt gekennzeichneten Flächen Hochstämme I. Ordnung zu pflanzen. Innerhalb einer Baumgruppe ist die gleiche Art zu verwenden. Geeignete Baumarten:

| | | |
|---|------|-----------|
| Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) | H3xv | STU 16-18 |
| Silber-Weide (<i>Salix alba`Liempde`</i>) | H3xv | STU 16-18 |
| Silber-Linde (<i>Tilia tomentosa</i>) | H3xv | STU 16-18 |

Pflanzgebot B – Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Grünflächen

Auf den Grünflächen sind auf den im Planblatt gekennzeichneten Flächen Hochstämme II. Ordnung zu pflanzen. Innerhalb einer Baumgruppe ist die gleiche Art zu verwenden. Geeignete Baumarten:

| | | |
|--|------|-----------|
| Schmalkorniger Rot-Ahorn (<i>Acer rubrum „Armstrong“</i>) | H3xv | STU 16-18 |
| Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | H3xv | STU 16-18 |
| Essbare Eberesche (<i>Sorbus aucuparia „Edulis“</i>) | H3xv | STU 16-18 |
| Schmalkronige Stadt-Ulme (<i>Ulmus hollandica „Lobel“</i>) | H3xv | STU 16-18 |
| Wildkirsche (<i>Prunus maackii „Amber Beauty“</i>) | H3xv | STU 16-18 |
| Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>) | H3xv | STU 16-18 |
| Stadt-Birne (<i>Pyrus calleryana „Chanticleer“</i>) | H3xv | STU 16-18 |

Pflanzgebot C – Strauchpflanzung mit Standortbindung auf privaten Grünflächen

Auf den Grünflächen entlang des Bahndammes und der nördlichen Grenze des Spielplatzes sind zur Eingrünung des Baugebietes Sträucher zu pflanzen. Es sind heimische Gehölze zu verwenden. Pflanzdichte: ein Stück/1,5 qm, Pflanzung in Gruppen zu 3 bis 5 Exemplaren einer Art.

Geeignete Sträucher:

| | | |
|---|-------------|--------|
| Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) | v Str | 60-100 |
| Weinrose (<i>Rosa rubiginosa</i>) | v Str | 60-100 |
| Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) | v Str | 60-100 |
| Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) | v Str | 60-100 |
| Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) | v Str | 60-100 |
| Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) | v Str | 60-100 |
| Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) | v Str | 60-100 |
| Rosmarinweide (<i>Salix rosmarinifolia</i>) | v Str 5 Tr. | 60-100 |

Pflanzgebot D – Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Grünflächen im Mischgebiet MI 1

Zur Durchgrünung des Mischgebietes 1 ist innerhalb der privaten Grundstücke pro 6 Stellplätze je ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Geeignete Baumarten:

| | | |
|---|------|-----------|
| Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) | H3xv | STU 16-18 |
| Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | H3xv | STU 16-18 |
| Schmalkorniger Rot-Ahorn (<i>Acer rubrum</i> „Armstrong“) | H3xv | STU 16-18 |
| Essbare Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i> „Edulis“) | H3xv | STU 16-18 |
| Schmalkronige Stadt-Ulme (<i>Ulmus hollandica</i> „Lobel“) | H3xv | STU 16-18 |
| Wildkirsche (<i>Prunus maackii</i> „Amber Beauty“) | H3xv | STU 16-18 |
| Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>) | H3xv | STU 16-18 |
| Stadt-Birne (<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“) | H3xv | STU 16-18 |

Pflanzgebot E – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Grünflächen

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist innerhalb der privaten Grundstücke pro angefangene 500 qm Freifläche an geeigneter Stelle je ein Laubbaum zu pflanzen. Geeignete Baumarten:

| | | |
|--|------|-----------|
| Essbare Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i> „Edulis“) | H3xv | STU 14-16 |
| Schmalkronige Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i> „Brouwers“) | H3xv | STU 14-16 |
| Säulenförmiger Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i> „Columnare“) | H3xv | STU 14-16 |
| Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | H3xv | STU 16-18 |
| Wildkirsche (<i>Prunus maackii</i> „Amber Beauty“) | H3xv | STU 16-18 |
| Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>) | H3xv | STU 16-18 |
| Stadt-Birne (<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“) | H3xv | STU 16-18 |

Pflanzgebot F – extensive Dachbegrünung

Auf Dächern ab 5 qm Größe und mit einer Neigung von weniger als 5° sind extensiv begrünte Dächer anzulegen (Substrataufbau mind. 5 cm).

Stauden für extensive Dachbegrünung:

| | |
|-----------------------|--------------------------------|
| Schnittlauch | <i>Allium schoenoprasum</i> |
| Blauschwingel | <i>Festuca glauca</i> |
| Schillergras | <i>Koeleria glauca</i> |
| Scharfer Mauerpfeffer | <i>Sedum acre</i> |
| Weißer Fetthenne | <i>Sedum album</i> |
| Karhäuser Nelke | <i>Dianthus carthusianorum</i> |

1.13.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Ausgleichsmaßnahme zur ökologischen Aufwertung sind auf dem Flurstück Nr. 1918, Gemarkung Möning, Stadt Freystadt, folgende Maßnahmen durchzuführen:

Anlage einer mind. 10 m breiten Baum- und Strauchhecke, an das bestehende Feldgehölz und die Aufforstung anschließend.

Zu verwendende Arten:

| | | |
|---|--------|---------|
| Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | Hei | 100-150 |
| Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | Hei | 100-150 |
| Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) | v Str. | 60-100 |
| Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) | v Str. | 60-100 |
| Holzapfel (<i>Malus communis</i>) | v Str. | 60-100 |
| Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) | v Str. | 60-100 |
| Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) | v Str. | 60-100 |
| Salweide (<i>Salix caprea</i>) | v Str. | 60-100 |
| Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) | v Str. | 60-100 |
| Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) | Hei | 100-150 |
| Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) | v Str. | 60-100 |
| Weinrose (<i>Rosa rubiginosa</i>) | v Str. | 60-100 |
| Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) | v Str. | 60-100 |

Pflanzung von markanten Laubbäumen.

Zu verwendende Arten:

| | | |
|-------------------------------------|-------|-------|
| Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | H 2xv | 14-16 |
| Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) | H 2xv | 14-16 |
| Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) | H 2xv | 14-16 |

Die Freiflächen sind zu extensivieren (2-malige Mahd nach dem 15.06., keine Düngung).

1.14 Niederschlagswässer und Brauchwassererwärmung

Baudrainagen dürfen nicht an die Abwasseranlage angeschlossen werden. Niederschlagswässer (Dachwässer) sollen möglichst, auch nach Errichtung einer öffentlichen Kanalisation, über einen Sickerschacht in den Untergrund eingeleitet werden. Um eine sparsame Verwendung von Grund- und Trinkwasser zu erreichen, sollten auch Zisternen (mind. 3 cbm) für die Ansammlung von Niederschlagswasser der Dach- und Hoffläche aufgestellt werden. Dieses Wasser kann zur Gartenbewässerung und für die Toilettenspülung verwendet werden. Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Der Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen stellt einen Beitrag dazu dar. Von den Bauwilligen wird die solare Erwärmung der Brauchwässer erwartet.

1.15 Immissionsschutz

1.15.1

Zum Schutz des Mischgebietes sind folgende aktive Lärmschutzmaßnahmen herzustellen:

Nr. 1: geplante Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse Strecke 5850 Regensburg – Nürnberg von Bahn-km 64,855 (westliches Widerlager der Brücke über die Freystädter Straße, St2240) bis Bahn-km 65,082 mit einer Höhe von 2,50 m über SO (Schienenoberkante).

Nr. 2: Durch die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß Abs. 1 Nr. 1 wird an der bahnzugewandten ersten Gebäudereihe der zulässige Orientierungswert DIN 18005 Tagzeitraum in Höhe von 60 dB(A) an 7 von 12 Gebäuden eingehalten. Unter Einbeziehung der sich zukünftig nahtlos in Richtung Osten fortsetzenden Lärmschutzwand aus dem Lärmsanierungsprogramm an Schienenwegen des Bundes (Höhe 2,0 m über SO von Bahn-km 64,675 bis 64,855) wird eine spürbare Verbesserung der Immissionssituation erreicht. Die Frontseiten der Gebäude zur Freystädter Straße müssen aufgrund der Emissionen des Straßenverkehrs durch passive Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden.

Trotz Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß Abs. 1 Nr. 1 wird an der bahnzugewandten 1. Gebäudereihe der zulässige Orientierungswert Nachtzeitraum in Höhe von 50 dB(A) nicht eingehalten. Daher sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

1.15.2

An passiven Lärmschutzmaßnahmen sind herzustellen:

Nr. 1 : Lärmschutzgrundrisse: Die Grundrisse der Wohngebäude in der 1. Gebäudereihe sind vorzugsweise so zu gestalten, dass Schlafräume zur bahnnabgewandten Seite, d. h. deren Fenster nach Norden/Nordwesten hin angeordnet werden. Auf der lärmzugewandten Fassadenseite sollten demnach lediglich tagsüber genutzte Aufenthaltsräume, z. B. Wohnzimmer und Räume mit untergeordneter Nutzung, wie z. B. Küchen, Bäder etc. angeordnet werden.

Nr. 2 : Bauliche Maßnahmen: Bei Realisierung von Variante 2 des Lärmschutzgutachtens vom 15.04.2004 verbleiben Restbeeinträchtigungen durch den Schalleintrag der Bahnstrecke 5850 und der Freystädter Straße St2240. Um die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der max. zulässigen Innenschallpegel zu gewährleisten, sind zusätzliche passive Maßnahmen an Gebäuden vorzunehmen. Der Umfang dieser Maßnahmen ist abhängig vom Schalldämm-Maß der Umfassungsbauteile, den Fensterflächenanteilen und der Raumgröße.

Folgende Eckdaten für einen typischen Wohnungsgrundriss der Altenwohnanlage wurden angenommen:

| | | |
|--|-------------------|----------|
| Raumgrundriss: | 5,00 m x 5,00 m = | 25,00 qm |
| Wandansichtsfläche Bahnseite: | 2,50 m x 5,00 m = | 12,50 qm |
| Hiervon Fensteranteil (Türe + Fenster) | Türelement: | 2,10 qm |
| | Fensterelement: | 1,95 qm |

Berechnetes Schalldämm-Maß der Außenwand für 24er Wand und Vollwärmeschutz (10-20 cm):
47 dB(A)

Die Berechnung für die Beurteilungspegel 57 dB(A), 67 dB(A) und 69 dB(A) zur Einhaltung des Innenraumpegels von 27 dB(A) ergab folgende Ergebnisse: (Detailabrechnung siehe Anlage 4)

| | |
|-----------|---|
| 57 dB(A): | keine besonderen Anforderungen (SSK 2 empfehlenswert) |
| 67 dB(A): | SSK 3 |
| 69 dB(A): | SSK 4 |

Aus gutachterlicher Sicht wird bis zu einem Beurteilungspegel von 67 dB(A) an der Fassade die durchgehende Verwendung von SSK 3 empfohlen. Bei Beurteilungspegeln > 67 dB(A) wird die SSK 4 empfohlen.

1.15.3 Anspruchsausschluß

Nr. 1: Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionenschutzgesetz (BimSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schallschutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Nr. 2 : Im Bereich von Oberleitungsanlagen kann die Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektromagnetische und elektrische Felder empfindlich reagierenden Geräten grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Der Grundstückseigentümer und sein Rechtsnachfolger verzichten ausdrücklich auf eine Kostenbeteiligung der DB Netz AG oder Geltendmachung diesbezüglicher Ansprüche gegenüber der DB Netz AG zur Reduzierung der elektromagnetischen und elektrischen Beeinflussung.

1.16 Ver- und Entsorgung

Freileitungen sind nicht zulässig: Die Versorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel bzw. Erdleitungen. In den Straßenflächen und den öffentlichen Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der unbefestigten Wegflächen bzw. Gehwege zu verlegen.

1.16.1

Auf einer Teilfläche von Flur-Nr. 718 wird eine Trafostation 3x6 m mit 1 m Umgriff errichtet. Für diese Trafostation wird ein Trafostationserrichtungs- und Betreibungsrecht eingetragen.

1.16.2

Für die Errichtung und den Betrieb der Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere für Stromleitungen, Hauptwasserleitungen, Gasleitungen und Abwasserkanäle sind auf den Privatgrundstücken Grunddienstbarkeiten zu bestellen.

Für den Fall, dass innerhalb des B-Planes Flächen aufgeteilt oder Einzelgrundstücke gebildet werden, müssen entsprechende Dienstbarkeiten für Ver- und Entsorgung auf den Einzelgrundstücken eingetragen werden.

1.17 Wasserwirtschaft / Altlasten

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über Mischsystem.

Teile des Plangebietes wurden früher gewerblich genutzt. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Untergrund auf schädliche Stoffe (Altlasten) hin zu untersuchen. Bei Auffinden von Altlasten sind diese fachgerecht zu entsorgen.

1.18 Funde und Bodenveränderungen

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 bekannt gemacht 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 einzelnen Bauvorhaben anzuhören.

1.19 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 15. Dezember 2004 gem. § 10 BauGB in Kraft.

Neumarkt i. d. OPf.

Oberbürgermeister