

# Satzungstext zum Bebauungsplan

## "Amberger Straße / Anzengruberstraße"

Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Stand 29.09.2005

NEUMARKT I. D. OPF.



## **SATZUNG**

Die Stadt Neumarkt i.d. OPf. erlässt aufgrund der §§ 9 und 19 Baugesetzbuch (BauGB), über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen verbindlichen Bebauungsplan „**Amberger Straße / Anzengruberstraße**“ in der Fassung vom ..... mit der Begründung in der Fassung vom ..... als Satzung:

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN §6 BauNVO**

### **1.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich wird durch den Bebauungsplan festgesetzt. Für das Baugebiet wird, wie bereits im Flächennutzungsplan dargestellt, Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt umgrenzt:

|               |  |
|---------------|--|
| Im Osten:     | durch die Wohngrundstücke östlich des Leitgrabens                    |
| Im Süden:     | durch die Anzengruberstraße Fl.Nr. 51/17 Teilfläche                  |
| Im Westen:    | durch Fl.Nr. 51/36   |
| Im Norden:    | durch die Amberger Straße Fl.Nr 64/1 Teilfläche und 220/2 Teilfläche |
| Im Nordosten: | durch die Regerstraße, Fl.Nr. 222/2                                  |

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke der

Gemarkung Mühlen: Fl.Nr. 51, 51/5, 51/8, 51/12, 51/17 Teilfläche, 51/38, 51/62, 51/63, 61/2, 61/25, 61/27, 61/28, 61/29, 62/2, 64/1 Teilfläche.

Gemarkung Labersricht: Fl.Nr. 126/2 Teilfläche, 126/12 Teilfläche, 220/2 Teilfläche, 221/2, 222/2 Teilfläche.

### **1.2 Art der baulichen Nutzung**

(§9(1) Nr. 1 BauGB und §1-15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Flächennutzungsplan i.d.F.v. 30.03.2004 entwickelt, der hier Mischgebiet und Grünfläche darstellt.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet ( MI) nach §6 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten für die jeweiligen Teilflächen A,B,C und D zulässig.

### **1.2.1 Teilfläche A**

In Teilfläche A sind folgende Nutzungen nach § 6 BauNVO zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Waren
- Lebensmittelhandel (SB-Markt)

Abweichend von § 6 BauNVO sind in Teilfläche A nicht zulässig:

- Wohngebäude (§6(2),1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§6(2),2 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§6(2),3 BauNVO)
- sonstige Gewerbebetriebe (§6(2),4 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§6(2),5 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§6(2),6 BauNVO)
- Tankstellen (§6(2),7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§6(2),8 BauNVO)
- innenstadtrelevantes Gewerbe

### **1.2.2 Teilfläche B**

In Teilfläche B sind folgende Nutzungen nach § 6 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude (§6(2),1 BauNVO) jedoch lediglich im 2. Obergeschoß
- Geschäfts- und Bürogebäude (§6(2),2 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Waren
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§6(2),4 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§6(2),5 BauNVO)

Abweichend von § 6 BauNVO sind in Teilfläche B nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§6(2),6 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§6(2),3 BauNVO)
- Tankstellen (§6(2),7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (§6(2),8 BauNVO)

### **1.2.3 Teilfläche C**

In Teilfläche C sind folgende Nutzungen nach § 6 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude (§6(2),1 BauNVO)

Abweichend von § 6 BauNVO sind in Teilfläche C nicht zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude (§6(2),2 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§6(2),3 BauNVO)
- sonstige Gewerbebetriebe (§6(2),4 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§6(2),5 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§6(2),6 BauNVO)
- Tankstellen (§6(2),7 BauNVO)
- Vergnügsstätten (§6(2),8 BauNVO)

### **1.2.3 Teilfläche D**

In Teilfläche D sind folgende Nutzungen nach § 6 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude (§6(2),1 BauNVO)

Abweichend von § 6 BauNVO sind in Teilfläche D nicht zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude (§6(2),2 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§6(2),3 BauNVO)
- sonstige Gewerbebetriebe (§6(2),4 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§6(2),5 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§6(2),6 BauNVO)
- Tankstellen (§6(2),7 BauNVO)
- Vergnügsstätten (§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 dürfen nicht überbaut werden.

### **1.3.1 Für Teilfläche A**

Das zulässige Höchstmaß für die Bebauung beträgt 1 Vollgeschoss: I

GRZ als Höchstmaß = 0,60 (Grundflächenzahl §17 + §19 BauNVO)

GFZ als Höchstmaß = 0,50 (Geschoßflächenzahl §17 + §20 BauNVO)

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

### **1.3.2 Für Teilfläche B**

Das zulässige Höchstmaß für die Bebauung beträgt 3 Vollgeschosse: III, wobei das oberste Geschoß umlaufend horizontal rückspringend gegenüber den unteren Geschossen anzuordnen ist.

Das zur gewerblichen Nutzung vorgesehene, riegelförmige Gebäude darf längs der Amberger Straße die Baugrenze in seinem 1.OG um maximal 3,00m überragen; die so entstehende Auskragung muß auf gesamter Länge frei und ohne zusätzliche Stützen etc. ausgeführt werden, da die Fläche darunter u.a. zur Verkehrserschließung mit herangezogen wird.

GRZ als Höchstmaß = 0,60 (Grundflächenzahl §17 + §19 BauNVO)

GFZ als Höchstmaß = 0,90 (Geschoßflächenzahl §17 + §20 BauNVO)

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

### **1.3.3 Für Teilfläche C**

Das zulässige Höchstmaß für die Bebauung beträgt 3 Vollgeschosse: III, wobei das DG umlaufend horizontal rückspringend gegenüber OG 1 anzuordnen ist.

GRZ als Höchstmaß = 0,60 (Grundflächenzahl §17 + §19 BauNVO)

GFZ als Höchstmaß = 0,90 (Geschoßflächenzahl §17 + §20 BauNVO)

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

### **1.3.4 Für Teilfläche D**

Das zulässige Höchstmaß für die Bebauung beträgt 2 Vollgeschosse: II,

GRZ als Höchstmaß = 0,60 (Grundflächenzahl §17 + §19 BauNVO)

GFZ als Höchstmaß = 0,80 (Geschoßflächenzahl §17 + §20 BauNVO)

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

### **1.3.5 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 vorstehen und ein Mindestgrenzabstand von 2,0 m eingehalten wird.

## **1.4 Bauweise**

(§9(1) Nr. 2 BauGB und §22 BauNVO)

### **1.4.1 Teilfläche A**

Nach §22(2) BauNVO wird für das Gewerbegebäude die offene Bauweise (o) festgesetzt.

### **1.4.2 Teilfläche B**

Nach §22(4) BauNVO wird für die Gewerbe- und Wohnbebauung die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Abweichend zur offenen Bauweise (o) darf die Länge der Hausform mehr als 50 m betragen. Die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 sind einzuhalten.

### **1.4.3 Teilfläche C**

Nach §22(2) BauNVO wird für die Wohngebäude die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Abweichend zur offenen Bauweise (o) darf die Länge der Hausform mehr als 50 m betragen. Die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 sind einzuhalten.

#### **1.4.4 Teilfläche D**

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

Abweichend zur offenen Bauweise (o) darf die Länge der Hausform mehr als 50 m betragen. Die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 sind einzuhalten

#### **1.5 Stellplätze und Garagen**

Die nach Art. 52(2) BayBO nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen. Oberirdische, offene Stellplätze dürfen nicht überdacht werden. Für Besucher sind öffentliche Stellplätze an der Anzengruberstraße 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.

In den Teilgebieten werden die Stellplätze wie folgt nachgewiesen:

- Teilfläche A: offene Stellplätze
- Teilfläche B: offene Stellplätze und geschlossene Stellplätze / Quartiersgaragen im EG des Baukörpers
- Teilfläche C: geschlossene Tiefgaragenstellplätze / Quartiersgaragen
- Teilfläche D: geschlossene Tiefgaragenstellplätze / Quartiersgaragen

#### **1.6 Dächer**

##### **1.6.1 Für Teilfläche A**

Im Bereich der Teilfläche A ist als Dachform das begrünte Flachdach (FD) und das Pultdach (PD) mit nicht glänzender Metalleindeckung bzw. Ziegeldeckung in einheitlicher Farbe (rot) zulässig.

Die Dachneigung der Pultdächern soll zwischen 8° und 16° betragen (siehe Regelbeispiel).

##### **1.6.2 Für Teilfläche B**

Im Bereich der Teilfläche B ist als Dachform nur das Pultdach mit nicht glänzender Metalleindeckung (PD) und das begrünte Flachdach (FD) zulässig.

Die Dachneigung der Pultdächer muß für alle Teil-Gebäude einheitlich zwischen 6° und 8° betragen. Zueinander versetzte Pultdächer sind nicht zulässig.

### **1.6.3 Für Teilfläche C**

Im Bereich der Teilfläche C ist als Dachform für den Geschosswohnungsbau nur das begrünte Flachdach zulässig. (Siehe Regelschnitte)

### **1.6.4 Für Teilfläche D**

Im Bereich der Teilfläche D ist als Dachform nur das begrünte Flachdach zulässig.

## **1.7 Hauptgebäude**

### **1.7.1 Teilfläche A**

In Teilfläche A ist neben einer nicht glänzenden metallischen Dacheindeckung auch die Ziegeldeckung in einheitlicher Farbe (rot) und das begrünte Flachdach (FD) zulässig.

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

### **1.7.2 Teilfläche B,C, D**

In den Teilflächen B,C und D sind ausschließlich begrünte oder teilbegrünte Dächer bzw. Dächer mit nicht glänzender, metallischer Dacheindeckung lt. Darstellung im Lageplan zulässig. Die Dächer (Pult- und/oder Flachdach) sind in jedem Fall extensiv lt. Planzeichnung zu begrünen.

Die Dacheindeckung wird mit der Baugenehmigung der ersten Gebäude für die entsprechende Teilfläche (B, C und D) festgelegt.

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

### **1.7.3 Traufhöhen der Hauptgebäude**

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).



Anbauten sind nicht zulässig. Die Traufhöhen (TH) dürfen ab Oberkante Gelände folgende Höhen nicht überschreiten :

Für Teilfläche A  
I Geschoß 4,50 m

Für Teilfläche B  
III Geschosse: 14,00 m

Für Teilfläche C  
III Geschosse: 9,50 m

Für Teilfläche D  
II Geschosse: 6,50 m

#### **1.7.4 Fassadengestaltung**

Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputzter Massivbauweise, weiß, pastellfarben oder in Holz auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.

Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.

Glasflächen, die breiter als 1,0 m sind, sind durch senkrechte Elemente zu unterteilen. Ausgenommen davon sind Glasflächen von Ausstellungsräumen.

#### **1.8 Nebengebäude**

Zugelassen ist das in der Planzeichnung eingetragene Nebengebäude für Abfallentsorgung. Das Nebengebäude kann in Metall- oder Holzbauweise ausgeführt werden. Die Firsthöhe des Nebengebäudes darf 3,00m nicht überschreiten. Als Dachform wird das begrünte Flachdach festgesetzt.

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

In den Privatgärten der Reihenhausbebauung sind neben den in der Planzeichnung festgesetzten Gartenschränken (Gartenmaterial und Müll) keine zusätzlich Nebengebäude zulässig.

#### **1.9 Werbeanlagen**

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen und sich an Gebäuden unterhalb der Traufe in einer Höhe bis

max. 5,0 m über Erdgeschossfußboden anzubringen. Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung, insbesondere auch die Errichtung von Werbemasten und großflächige Gebäudeanstriche mit Werbesymbolik sind unzulässig.

Schriftzüge sind vorzugsweise in Einzelbuchstaben zu gestalten. Die Buchstabenhöhe wird auf 0,4m beschränkt.

Leuchtwerbung in greller, blendender Form, als Blink- oder Laufschrift/-zeichen, Leuchtbänder entlang der Dachkante und das helle Anstrahlen von Gebäudewänden ist unzulässig. Leuchtflächen dürfen auf maximal 2 Gebäudeseiten vorgesehen werden. Je Gebäudeseite dürfen die Leuchtflächen 4m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Senkrecht zur Gebäudewand ausgebildete Werbeträger dürfen maximal 1,0m ausladen und eine Fläche von 1,5m nicht überschreiten.

Je angefangene 3000m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Fahnenmastes zulässig. Mehrere Fahnenmasten auf einer Parzelle sind an einem Standort zu errichten. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 7,0m zulässig. Fahnen galgen sind nicht zulässig.

## **1.10 Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen**

(§9(1) Nr. 4 BauGB und Art. 8 BayBO)

### **1.10.1 Teilfläche A, B und D**

In Teilfläche A, B und D sind keine Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen vorgesehen.

### **1.10.2 Teilfläche C**

In Teilfläche C ist ein nicht öffentlicher Kleinkinderspielplatz zu errichten.

Der Kinderspielplatz ist in geeigneter Art, Größe und Ausstattung nach Zahl, Art und Größe der Wohnungen in Teilfläche B,C und D zu errichten und zu unterhalten.

## **1.11 Einfriedung (Art. 9 BayBO)**

### **1.11.1 Für Teilfläche A und B**

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.

Ausgenommen davon ist der Grenzverlauf FINr. 51/36. Hier ist ein verzinkter Stabgitterzaun (h ges. =1,20m; h Sockel=0,20m) zulässig, ebenso ausgenommen ist die entlang der östlichen Längsseite der Teilfläche A geforderte Lärmschutzwand.

### **1.11.1 Für Teilfläche C und D**

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Süden (Anzengruberstraße) sind lediglich verzinkte Stabgitterzäune zulässig (Sockelhöhe max. 20 cm). Die Zaunhöhe darf über Oberkante des abzugrenzenden Bereichs höchstens 1,00m betragen. Die im Lageplan dargestellten Gartenschränke sind im Zaun zu integrieren.

Für die nötige Absturzsicherungen im Bereich des Höhenversatzes zwischen den Teilflächen B und C/D ist ebenfalls ein verzinkter Stabgitterzaun, gegebenenfalls mit Edelstahlhandlauf, im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (Absturzsicherung) zulässig.

Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert. Nadelgehölz- und Thujenhecken sind nicht erlaubt. Weitere Angaben hierzu sind in der Grünordnung als Bestandteil dieses Bebauungsplanes festgelegt.

### **1.12 Flächenbefestigung**

Einfahrten, innere Erschließung, Hofbefestigungen und Stellplätze sind teildurchlässig zu befestigen. Pflasterungen sind mit wasserdurchlässigem Pflaster, großfugig 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**

Mit den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Für die einzelnen Teilflächen A, B, C ist er jeweils als Gesamtplan vorzulegen.

Die im Planblatt gekennzeichneten Flächen innerhalb des Baugebietes werden als private Grünflächen festgesetzt.

Zwischen Bäumen und den Anlagen der Deutschen Telekom 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.

Säulenartige Koniferen, Thujen, Scheinzypressen, sowie Baum- und Straucharten mit Pyramiden-, Hänge-, Dreh- oder Krüppelwuchs sind nicht zugelassen.

#### **1.13.1. Erhaltungsgebot**

Die im Planblatt gekennzeichneten Bäume, die Eichen an der Ecke B299 /Regerstraße, die Eiche an der B299 und der Gehölzbestand am Leitgraben, sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten sind die Bestände gem. DIN 18920 RSBB zu sichern.

Die Norm beinhaltet eine Auflistung von Schutzmaßnahmen, die bei Bedarf während der Baumaßnahmen durchzuführen sind. Dies sind Maßnahmen zum Schutz:

- gegen mechanische Schäden an der Rinde, des Holzes, der Wurzeln und der Krone,
- gegen Beeinträchtigung des Wurzelbereiches bei Bodenauftrag und Bodenabtrag
- des Wurzelbereiches beim Aushub von Gräben oder Baugruben (allgemeine Bestimmungen, Wurzelvorhang),
- vor Vernässung und Überstauung,
- bei befristeter Belastung,
- bei befristeter Grundwasserabsenkung und
- vor chemischen Verunreinigungen,
- vor Feuer,
- bei Belägen.

Ausführliche Beschreibungen, Anwendungsbereiche und Bedarf der Schutzmaßnahmen finden sich in der DIN 18920.

Bei Ausfällen, insbesondere durch Wegebau im Wurzelbereich sind entsprechend der Wertefestsetzung der Baumschutzverordnung der Stadt Neumarkt i.d.OPf., Ersatzpflanzungen zu leisten.

### **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 der Tiefgarage ist eine Überdeckung von mind. 1 m vorzusehen.

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

#### **Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen**

Entlang der Amberger Straße und beidseitig der neuen Stichstraße sind auf den im Planblatt gekennzeichneten Flächen Hochstämme I. Ordnung zu pflanzen. Es ist eine Art zu verwenden. Geeignete Baumarten und Qualitäten:

Hochstamm, H 3xv STU 16-18,

Stiel-Eiche

Quercus robur

Spitz-Ahorn

Acer platanoides

Winterlinde

Tilia cordata

## **Pflanzgebot B - Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen**

Auf den Grünflächen sind auf den im Planblatt gekennzeichneten Flächen Hochstämme II. Ordnung zu pflanzen. Innerhalb einer Baumgruppe bzw. entlang einer Straße/Weg ist die gleiche Art zu verwenden. Geeignete Baumarten und Qualitäten:

|                             |                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| Hochstamm, H 3xv STU 16-18, |                                   |
| Baumhasel                   | Corylus colura                    |
| Hainbuche                   | Carpinus betulus                  |
| Schmalkronige Stadt-Ulme    | Ulmus hollandica ‚Lobel‘          |
| Essbare Eberesche           | Sorbus aucuparia ‚Edulis‘         |
| Mehlbeere                   | Sorbus intermedia                 |
| Spitzahorn in Sorten        | Acer platanoides ‚Farlakes Green‘ |

## **Pflanzgebot C - Strauchpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen**

Auf den im Plan gekennzeichneten Grünflächen sind zur Eingrünung des Einkaufsmarktes Sträucher zu pflanzen. Es sind heimische Gehölze zu verwenden. Pflanzdichte: ein Stück / 1,5 m<sup>2</sup>, Pflanzung in Gruppen zu 3 bis 5 Exemplaren einer Art. Geeignete Sträucher:

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Hartriegel    | Cornus sanguinea     |
| Haselnuss     | Corylus avellana     |
| Liguster      | Ligustrum vulgare    |
| Hundsrose     | Rosa canina          |
| Weinrose      | Rosa rubiginosa      |
| Rosmarinweide | Salix rosmarinifolia |
| Kornelkirsche | Cornus mas           |

## **Pflanzgebot D – extensive Dachbegrünung**

Auf Flachdächern und Pultdächern ab 5 m<sup>2</sup> Größe ist eine extensive Begrünung anzulegen (Substrataufbau mind. 5 cm).

Stauden für extensive Dachbegrünung:

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| Schnittlauch          | Allium schoenopresum    |
| Blauschwingel         | Festuca glauca          |
| Schillergras          | Koeleria glauca         |
| Scharfer Mauerpfeffer | Sedum acre              |
| Weißer Fetthenne      | Sedum album             |
| Karthäuser Nelke      | Dianthus carthusianorum |

## **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 m<sup>3</sup>) 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 dem Bauwilligen wird die solare Erwärmung der Brauchwässer erwartet.

### **1.15 Immissionsschutz**

Grundlage der schallimmissionstechnischen Anforderung an den Bebauungsplan bildet der Bericht des IB Sorge Nr. 8323.2 vom 03. Juni 2005.

An den der Amberger Straße zugewandten Südwest-, Nordwest- und Nordostfassaden im EG - DG des geplanten Gebäudes auf der Teilfläche B, sind zum Schutz von Verkehrsgeräuschemissionen lärmorientierte Gebäudeplanungen (schutzbedürftige Aufenthalts- und Arbeitsräume an den straßenabgewandten Fassaden) und ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zum Schutz der Penthouse-Wohnungen im DG des geplanten Gebäudes auf der Teilfläche B ist, wie im Plan dargestellt, an der Südwest-, Nordwest- und Nordostseite eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,00m über OKFFB DG vorzusehen.

Der Nachweis des passiven Schallschutzes ist im Zuge des Bauantrages gemäß VDI Richtlinie 2179 zu erbringen.

Zum Schutz der Wohnbebauung südöstlich des Plangebietes vor den Gewerbegeräuschemissionen ist, wie im Plan dargestellt, entlang der östliche Grenze der Teilfläche A eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,00 m über GOK zu errichten.

### **1.16 Ver- und Entsorgung**

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

#### **1.16.1**

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 Löschwasserversorgung / Hydranten**

Die Art der gewerblichen Nutzung in Teilfläche B ist noch nicht festgelegt, daher wurden von der Feuerwehr Neumarkt noch keine Hydrantenstandorte vorgesehen. Im Rahmen der Bauanträge ist über Brandschutzgutachten zu klären, wo und in welcher Anzahl im Plangebiet Oberflur- bzw. Unterflurhydranten zu errichten sind.

### **1.18 Wasserwirtschaft / Altlasten**

#### **1.18.1 Wasserwirtschaft**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über Misch-System

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. Ebenso ist vor Baubeginn eine Baugrund- und Grundwassererkundung durchzuführen. Im Grundwasser liegende Gebäudeteile sind mit wasserdichten Wannen auszuführen. Das Gutachten zur orientierenden Erkundung des Ingenieurbüros Dr. Rietzler & Heidrich GmbH vom 11.11.2003 ist zu beachten.

#### **1.18.2 Altlasten**

Durch die langjährige gewerbliche Produktion an dem Standort ist nicht völlig auszuschließen, dass innerhalb der aufstehenden Gebäude sowie im Untergrund Kontaminationen vorhanden sind. Der Grundstückseigentümer hat zur Feststellung des Altlastenverdachtes in Abstimmung mit der Stadt Neumarkt verschiedene Untersuchungen durchführen lassen.[1]

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass in nahezu allen Teilbereichen keine Bodenverunreinigungen und lediglich stark untergeordnet Verunreinigungen der Bausubstanz vorhanden sind. Akute Gefährdungen für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und des Menschen bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Hinsichtlich der geplanten Nutzungsänderungen werden auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse baubegleitend weitergehende Untersuchungen durchgeführt sowie ein Rückbaukonzept für die Beseitigung evtl. vorhandener Bodenverunreinigungen und die fachgerechte Verwertung / Beseitigung der vorhandenen Bausubstanz erarbeitet.

Die Sanierung der noch aufstehenden Bausubstanz sowie evtl. Bodenverunreinigungen soll in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden so erfolgen, dass zukünftig ein gesundes Wohnen gewährleistet sowie eine beabsichtigte Regenwasserversickerung möglich ist.

Die nach den vorliegenden Untersuchungen zu sanierenden Teilflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 (5) 3 BauGB gekennzeichnet. Neben den bestehenden Gebäuden ist bis dato als einzige Verdachtsfläche bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen der Bereich des noch vorhandenen unterirdischen Tanks zu

nennen. Die altlastenverdächtige Fläche wurden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Bei Abbrucharbeiten und Grundstücksfreimachung sind die im Gutachten der Gebäudesubstanzerkundung durch das Ingenieurbüro Dr. Rietzler & Heidrich GmbH vom 17.04.2005 aufgeführte/n:

- technische Verfahrenskonzept
- Entsorgungskonzept
- Vorschläge zum weiteren Vorgehen

einzuhalten.

[1] Vorliegende Gutachten:

Dr. Rietzler & Heidrich GmbH: Architekturbüro Nutz und Breuer GmbH, Gebäudesubstanzerkundung auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fritz Berger GmbH an der Amberger-/Anzengruber Str. in 92318 Neumarkt; Nürnberg, 07.04.2005

Dr. Rietzler & Heidrich GmbH: Firma Fritz Berger GmbH & Co.KG, Fritz-Berger-Str. 1, 92318 Neumarkt, Orientierende Erkundung auf dem ehem. Betriebsgelände Regerstr. 2 in 92318 Neumarkt- Abschlußbericht; Nürnberg, 11.11.2003

### **1.19 Funde und Bodenveränderungen**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Ladratsamtes 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.

### **1.20 Inkrafttreten**

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

.....  
Neumarkt i.d. OPf.,  
Oberbürgermeister