

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

“ Schwalbenhof II “
Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Stand: 27.04.2006

NEUMARKT I.D.OPF.



ECOPLAN
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
FRANKENSTRASSE 9 93059 REGENSBURG
TEL. (0941) 64 08 3-0 FAX: (0941) 64 08 3-11

 Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt
Modlerstraße 16, 92224 Amberg
Fon (09621) 32474 Fax 32456

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 mit Grünordnungsplan „**Schwalbenhof II**“ in der Fassung vom 27.04.2006 mit der Begründung in der Fassung vom 27.04.2006 als Satzung:

§ 1 Bebauungsplan Geltungsbereich

(1)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit ca. 7,55 ha umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt:

Fl.Nr. 744/58, 744/59 Teilfl., 744/164 Teilfl., 747/13 Teilfl., 1770/8, 1770/11 Teilfl., 1771, 1771/1, 1777, 1784, 1784/3, 1784/4, 1785, 1786 Teilfl., 1786/1 Teilfl., 1786/2 Teilfl., 1818 Teilfl., 1819/1 Teilfl., 1821 Teilfl., 1822 Teilfl., 1823 Teilfl.

Die gefährdeten trigonometrischen Nivellement- und Katasterfestpunkte, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fallen, sind zu sichern.

(2)

Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(§9(1) Nr. 1 BauGB und §1-15 BauNVO)

(1)

Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt der hier in einem Teilgebiet im Parallelverfahren geändert wird.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird nach BauNVO als Gewerbegebiet (GE, §8 BauNVO) und Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel (SO Einzelhandel, §11 BauNVO) festgesetzt.

(2)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten zulässig.

Für das Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel wird festgesetzt:

- Spiel- und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig
- Die Gesamtverkaufsfläche darf 3.150 qm nicht überschreiten

Nur folgende Sortimente und Verkaufsflächen sind zulässig:

Nutzung	Verkaufsfläche	Nebenraumfläche [Lager, WC]	Nutzfläche gesamt
Discountmarkt	790 m ²	250 m ²	1.040 m ²
Bio Markt	200 m ²	100 m ²	300 m ²
Bäcker / Metzger / Imbiss	215 m ²	185 m ²	400 m ²
Tabakwaren, Zeit- schriften, Schreibwaren	95 m ²	15 m ²	110 m ²
Drogerie	250 m ²	80 m ²	330 m ²
Schlüsseldienst	55 m ²	5 m ²	60 m ²
Getränkemarkt	430 m ²	200 m ²	630 m ²
Spielwaren	770 m ²	320 m ²	1.090,0 m ²
Betten- und Matratzenmarkt	345	160 m ²	505 m ²
Summe	3.150 m ²	1.315 m ²	4.465 m ²

Für das Gewerbegebiet wird festgesetzt:

- Spiel- und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig
- Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Waren sind nicht zulässig
- Maximal eine Betriebswohnung

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

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

(1)

Für Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel

GRZ als Höchstmaß = 0,80 (Grundflächenzahl § 17 + §19 BauNVO)

GFZ als Höchstmaß = 1,20 (Geschoßflächenzahl § 17 + §20 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird, bezogen auf Oberkante Straßenniveau, auf max. 12,0 m begrenzt.

(2)

Für Gewerbegebiet

GRZ als Höchstmaß = 0,80 (Grundflächenzahl § 17 + §19 BauNVO)

GFZ als Höchstmaß = 1,20 (Geschoßflächenzahl § 17 + §20 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird, bezogen auf Oberkante Straßenniveau, auf max. 12,5 m begrenzt.

§ 4 Bebaubare Grundstücksfläche

Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern (Baugrenzen). Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur in Ausnahmefällen in Abstimmung mit der Stadt Neumarkt zulässig. Die Überschreitung von Baugrenzen ist i.d.R. nur mit untergeordneten Bauteilen (i.S.v. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BauNVO) zulässig, soweit sie nicht mehr als 1,5 m vorstehen, sich im Einzelfall keine Beeinträchtigung des Nachbarn ergibt und ein Mindestgrenzabstand von 2,0 m eingehalten wird.

§ 5 Bauweise

(§9(1) Nr. 2 BauGB und §22 BauNVO)

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen. Die Bauweise ist offen, jedoch mit Beschränkung der Fassadenlänge auf 200 m, wenn jeweils nach mindestens 75 m eine optisch wirksame Fassadenzäsur mit Vor- und Rücksprung integriert wird. Die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 sind einzuhalten. Geschosshöhen von mehr als 3,50 m Höhe sind zulässig.

§ 6 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, insbesondere Einrichtungen zur Betreibung von Freilagerflächen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 14 BauNVO zulässig. Die Gesamtfläche dieser Freilagerflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird auf maximal 500 qm begrenzt.

§ 7 Gestaltung der baulichen Anlage

(1)

Als Dachformen sind zulässig:

- Flachdächer
- Glasdächer in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen

(2)

Als Dachmaterial für die Flachdächer sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Betonfassaden und Metallfassaden sind farblich zu gestalten. Die durch Zäsuren gegliederten Fassadenbereiche sind untereinander farblich abzusetzen. Die Farbgebung ist durch die Stadt Neumarkt i.d.Opf. zu genehmigen. Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen senkrechten Gliederung der Fassade beitragen. Im Bereich der Ausstellung wird eine Alu- / Glasfassade festgesetzt, die die senkrechte Gliederung des Gebäudes betont.

(3)

In den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen ist die Höhenlage der Gebäude bezogen auf NN anzugeben. Der künftige und bestehende Geländeverlauf ist darzustellen.

§ 8 Wohnungen

Im Gewerbegebiet (GE) ist eine Betriebswohnung zugelassen. Diese ist in das Betriebsgebäude zu integrieren. Im Sondergebiet bleibt die bestehende Hausmeisterwohnung zulässig.

§ 9 Verkehrsflächen

(§9(1) Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Freystädter Straße / Lange Gasse, über die Verlängerung der Bestandsstraße Lange Gasse sowie über die neu zu erstellende Anbindung an die B 299.

Die neu zu erstellende Anbindung im Bereich der B 299, die Fortführung der Langen Gasse und die zusätzliche Abbiegespur im Bereich der Freystädter Straße sind entsprechend auszubauen.

§ 10 Grünflächen

(§9(1) Nr. 15 BauGB)

(1)

Entlang der Freystädter Straße, der Langen Gasse sowie im Bereich der Bundesstrasse 299 werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Soweit die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen nicht durch Pflanz- oder Erhaltungsgebote geregelt ist, sind Ansaaten vorzusehen. Eine geeignete Saatgutmischung ist z.B. die RSM 7.1.2 (Landschaftsrasen Standard mit Kräutern).

(2)

Auf den Baugrundstücken werden darüber hinaus private Grünflächen festgesetzt.

§ 11 Grünordnung

Die vom Landschaftsarchitekturbüro Weidenhammer, Amberg, erstellte Grünordnung mit ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung ist in den Bebauungsplan integriert.

§ 12 Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die im Geltungsbereich dargestellten Bäume, Hecken und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gemäß DIN 18920 RSBB zu sichern.

§ 13 Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den öffentlichen und privaten Grundstücken sind an den im Plan gekennzeichneten Standorten Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Arten und Größen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Für Gehölzpflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

Generell nicht zulässig sind säulenartige Koniferen, Thujen, Scheinzypressen, Sorten mit Pyramiden-, Hänge- und Drehwuchs sowie buntlaubige Gehölze.

Wird bei Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen, Fernmeldekabeln oder Kanälen unterschritten, sind Schutzmaßnahmen zu treffen.

Pflanzgebot A - Baumpflanzungen mit Standortbindung

An den im Plan eingetragenen Standorten sind standortgerechte Laubbäume zum Aufbau straßenbegleitender Baumreihen und zur Durchgrünung der Stellflächen zu pflanzen. Geeignete Arten sind z.B.

Stiel-Eiche	(Quercus robur)	H 4xv STU 18-20
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	H 4xv STU 18-20

Eberesche	(Sorbus aucuparia)	H 4xv STU 18-20
Säulenhainbuche	(Carpinus betulus 'Fastigiata')	H 4xv STU 18-20

Pflanzgebot B - Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Bei Innutzungsnahme eines Gewerbegrundstückes ist pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Arten sind z.B.:

Stiel-Eiche	(Quercus robur)	H 3xv STU 16-18
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	H 3xv STU 16-18
Esche	(Fraxinus excelsior)	H 3xv STU 16-18

Pflanzgebot C - Flächige Gehölzpflanzungen

An den im Plan eingetragenen Standorten sind standortgerechte Laubgehölze zur Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu pflanzen.

Geeignete Arten sind z.B.:

Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Hei 2xv 150-200
Esche	(Fraxinus excelsior)	Hei 2xv 150-200
Feld-Ahorn	(Acer campestre)	Hei 2xv 150-200
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Hei 2xv 150-200
Stiel-Eiche	(Quercus robur)	Hei 2xv 150-200
Winter-Linde	(Tilia cordata)	Hei 2xv 150-200
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
Liguster	(Ligustrum vulgare)	Str 2xv 60-100
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	Str 2xv 60-100
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)	Str 2xv 60-100
Zweiggriffliger Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)	Str 2xv 60-100

§ 14 Stellplätze

Stellplatzflächen sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen der Qualität gem. Pflanzgebot A und B zu gliedern. Im Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel und im Gewerbegebiet sind pro fünf Stellplätze ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Durchgrünung der Stellflächen werden private Grünflächen festgesetzt. Soweit die Gestaltung dieser Grünflächen nicht bereits durch Pflanzgebote geregelt ist, können neben heimischen Sträuchern auch bodendeckende Gehölze oder Stauden gepflanzt werden. Geeignete Arten sind z.B.:

Gehölze:

Bodendeckende Rosen	(Dagmar Hastrup, Fleurette, Swany)
Deutzie	(Deutzia gracilis)
Fingerstrauch	(Potentilla fruticosa „Goldfinger“)

Stauden:

Johanniskraut	(Hypericum calycinum)
Storchschnabel in Arten	(Geranium div. spec.)

§ 15 Oberbodenschutz

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes 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, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gem. DIN 18915 sind zu beachten.

§ 16 Geländemodellierung

Höhenunterschiede im Gelände sind mit Böschungen, nicht steiler als 1:2, zu überwinden. Stützmauern sind möglichst zu vermeiden; die maximal zulässige Höhe beträgt 0,5 m.

§ 17 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen mit mehr als 300 m² ungegliederter fensterloser Fläche sind zu begrünen. In solchen Fällen sind besonders bei Metallfassadenverkleidungen geeignete architektonische Elemente (Gitter, Spanndrähte) anzubringen. Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Arten sind z.B.:

Efeu	(Hedera helix)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia oder tricuspidata)
Geißblatt	(Lonicera heckrottii oder caprifolium)

§ 18 Dachbegrünung

Die bestehende Baustoff-Lagerhalle, angrenzend an das neu auszuweisende Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel, ist extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

Geeignete Arten sind z.B.:

Gräser:

Frühlingssegge	(Carex caryophyllea)
Reiherfedergras	(Stipa spec.)
Zittergras	(Briza media)

Stauden:

Gewöhnliches Sonnenröschen	(Helianthemum nummularium)
Hufeisenklee	(Hippocrepis comosa)
Katzenpfötchen	(Antennaria dioica)
Mausöhrchen	(Hieracium pilosella)
Pechnelke	(Lychnis viscaria)
Sand-Fingerkraut	(Potentilla arenaria)
Schnittlauch	(Allium schoenoprasum)
Thymian	(Thymus pulegioides)
Tripmadam	(Sedum reflexum)
Weißer Fetthenne	(Sedum album)

§ 19 Freiflächengestaltungsplan

Zu Bauanträgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Einbindung des Baukörpers sowie die Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen und des Arbeitsumfeldes regelt. Er ist aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entwickeln. Die zu gestaltenden Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Ausfälle bei Bäumen und Sträuchern sind gleichwertig zu ersetzen.

§ 20 Einfriedung

(1)

Drahtzäune an den Erschließungsstraßen dürfen nur mit Heckenvorpflanzung errichtet werden. Einfriedungen entlang des Gehwegs entlang der Langen Gasse sind nur bis maximal 1 Meter Höhe und mit Heckenvorpflanzung zulässig. Entlang der B 299 sind Drahtzäune mit einer Höhe bis max. 2 Meter mit Heckenvorpflanzungen zulässig. Entlang der Freystädter Straße ist keine Einzäunung zulässig.

(2)

Sockel für Zaunanlagen sind bis maximal 0,2 Meter Höhe zulässig.

§ 21 Werbeanlagen

(1)

Werbeanlagen bedürfen einer gesonderten Baugenehmigung. Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung oder an einem zentralen Werbepylon zulässig. Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen. Schriftzüge sind vorzugsweise in Einzelbuchstaben zu gestalten. Leuchtwerbung in greller blendender Form, als Blink- oder Laufschrift/-zeichen, Leuchtbänder entlang der Dachkante sind unzulässig. Je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Fahnenmastes zulässig. Mehrere Fahnenmasten auf einer Parzelle sind an einem Standort zu entrichten. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 7,0 Meter zulässig.

(2)

Für das Gewerbegebiet GE wird festgesetzt:

Als Werbeanlagen sind nur an der Ost- und Westseite der Logistikhalle je ein Werbeschild mit 12 m Länge und 2,5 m Höhe zulässig.

§ 22 Eingriffsregelung

(1)

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. Zum

Ausgleich des Eingriffs werden außerhalb des Geltungsbereiches Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfang von 19.815 m² durchgeführt. Der Ausgleich wird gemäß § 1a (3) Satz 3 BauGB durch städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert. Als externe Ausgleichsflächen werden zugeordnet:

Teilfläche aus Flur-Nr. 141, Gmkg. Helena, Flächengröße: 5.068 m²

Teilfläche aus Flur-Nr. 692, Gmkg. Helena, Flächengröße: 1.022 m²

Teilfläche aus Flur-Nr. 701, Gmkg. Helena, Flächengröße: 6.072 m²

Teilfläche aus Flur-Nr. 702, Gmkg. Helena, Flächengröße: 7.653 m²

(2)

Auf Flur-Nr. 141, Gmkg. Helena, werden seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen mit periodisch überstauten Tümpeln und Seigen sowie ein Uferrandstreifen am Lengenbach entwickelt. Auf den Teilflächen der Flur-Nr. 692, 701 und 702 der Gmkg. Helena werden Extensivgrünland, magere Säume und Ranken entwickelt. Die vom Büro Weidenhammer erstellten Karten Planexterner Ausgleich – Bestand und Maßnahmen, Blatt 1 vom 02.03.2006 und Blatt 2 vom 27.04.2006 sind Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 23 Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet wird an das Städtische Abwasserkanalnetz angeschlossen. Unverschmutztes Regenwasser ist weitgehend zu versickern. Das Oberflächenwasser wird über Stauraumkanäle verzögert der Kanalisation zugeführt. Für die Ermittlung des Abflusses ist ein Niederschlag von 300 l / sec./ha anzusetzen. In einem Entwässerungsprojekt ist der tatsächliche Ablauf in l / sec. zu ermitteln.

§ 24 Flächenbefestigung

(1)

Um die mit der Erschließung des Baugebietes verbundene Abflussbeschleunigung so gering wie möglich zu halten, dürfen nur die zum wirtschaftlichen Betrieb des Unternehmens nötigen Flächen wasserundurchlässig befestigt sein.

(2)

Soweit der Baugrund sich für die Versickerung des Oberflächenwassers eignet, sind die Kundenparkplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

§ 25 Wasser- und Energieversorgung

Das Bebauungsgebiet wird an die Städtische Wasserversorgung und Erdgasversorgung angeschlossen. Für das Bebauungsplangebiet wird die Stromversorgung entsprechend dem notwendigen Energiebedarf im Endausbau baubegleitend erweitert.

§ 26 Löschwasserversorgung / Hydranten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Feuermeldestellen und zusätzliche Hydranten entsprechend den gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen zu installieren.

§ 27 Leitungen

(1)

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

(2)

Die Schutzzone für die bestehende 20-kV Freileitung der eon Bayern ist zu berücksichtigen. Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereichs der Freileitungen dürfen nur eine maximale Aufwuchshöhe von 2,50 Meter besitzen. Abgrabungen im Mastbereich von Freileitungen sind nur mit Einverständnis der eon möglich.

§ 28 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 Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

§ 29 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan trat mit der Bekanntmachung am 01.06.2006 gem. §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Neumarkt i.d.OPf., 02.06.2006

Thomas Thumann
Oberbürgermeister