

SATZUNG

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 "Untere Klosterwiese" i. d. F. v. ... als Satzung:

Bebauungsplan § 1

(1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Untere Klosterwiese" beinhaltet die Grundstücke Flur-Nr.: Teilfläche 2892, 2911, 2911/1, 2918, 2920, Teilfläche 2920/1, 2920/11 und Teilfläche 2930/2.

Art der baulichen Nutzung § 2

(1) Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Flächennutzungsplan vom 30.03.2004 heraus entwickelt und als 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.

Maß der baulichen Nutzung § 3

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (einschließlich der als Vollgeschöß anzurechnenden Dachgeschosse) und der überbaubaren Grundstücksflächen. (2) Auf den Grundstücken sind je nach zeichnerischer Darstellung in der Planzeichnung Einzelhäuser (△) oder Doppelhäuser (△△) zu errichten. In jedem Baufenster sind bis zu zwei Wohnungen/eine Doppelhaushälfte zulässig. (3) Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern beträgt 500 qm und bei Doppelhäusern jeweils 380 qm. Eine Unterschreitung dieser Grenzen ist nur zulässig, soweit die Teilungsvorschläge dieses Bebauungsplanes im Einzelfall geringere Flächen vorsehen und entsprechend diesen Vorschlägen parzelliert wird.

Gebäude, Dachdeckung und Dachaufbauten § 4

(1) Bei Z = II ist zulässig: Keine Traufhöhe darf die Höhenkote in der Baufenstermitte überschreiten. Dachform: vgl. § 4 (8), sowie gegeneinandergestellte Putzdächer. (2) Bei Z = E + D ist zulässig: Kniestock max. 0,75 m FI höchstens 8,40 m Die Erdgeschosfußbodenhöhe der Gebäude darf die Höhenkote in der Baufenstermitte nicht überschreiten. (3) Bei Doppelhäusern hat der Nachbarbauende zur Straßenseite hin Erdgeschosfußbodenhöhe, Traufhöhe und Dachneigung des Doppelhausnachbarn zu übernehmen. (4) Die Dächer sind mit roten/rotbraunen Ziegeln oder Dachpflannen einzudecken. Dachneigung 32° - 42°, alle Dachflächen gleiche Dachneigung. (5) Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,5 qm zulässig. (6) Dachgauben sind nur ausnahmsweise bei einer Dachneigung von mind. 35° zulässig. Sie müssen sich ihrer Anzahl nach auf ein, durch den Grundriß bedingtes, erforderliches Maß beschränken. Sie dürfen jeweils höchstens 1,3 m hoch sein, gemessen vom Dachaustritt bis einschließlich 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 gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

SATZUNG

(7) Eingeschnitten, sog. negative Dachgauben, sind in den Dachflächen grundsätzlich unzulässig. (8) Dachform: Satteldach bei Hauptgebäuden Satteldach oder Flachdach bei Nebengebäuden und Garagen Dachüberstand am Ortgang: 0,20 m Dachüberstand an der Traufe: 0,40 m (9) Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Solare Brauwärmerwärmungsanlagen schützen Klima und Umwelt. Die Stadt Neumarkt ermöglicht deshalb den Bauwilligen, daß sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen. Sonnenkollektoren sind bis zu einem Drittel der Dachflächen zulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen § 5

(1) Die Garagen sind in Dachform, -neigung und -eindeckung dem Hauptgebäude anzuschließen. Flachdachgaragen sind zulässig. Bei Grenzgaragen mit Satteldach hat der Nachbarbauende die Dachneigung der bestehenden Garage zu übernehmen (Vorrang gegenüber Satz 1). (2) Der Abstand zwischen Garage und Straße beträgt mind. 6,0 m. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. (3) Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. (4) Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird eingeschränkt: außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen lediglich bis zu einer Grundfläche von 10 qm zulässig. Zu öffentlichen Flächen ist zur Eingrünung ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten, im Vorgartenbereich 5,0 m. (5) Wintergärten mit einer Bauteile bis zu 2,0 m können auf der Süd- und Westseite des Hauses errichtet werden und dabei die Baugrenzen überschreiten, sofern die erforderliche Abstandsfläche eingehalten wird.

Fassadengestaltung § 6

(1) Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk oder in Holz auszuführen. Grale oder leuchtende Farbgebung sowie 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 zu untergliedern.

Einfriedung und Geländemodellierung § 7

(1) Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Zaunhöhe von 1,0 m über Gehsteigoberkante einschließlich max. 0,25 m Sockel und zwar - straßenseitig als senkrechte Mauer- bzw. Holzstanzsäune, - ansonsten als Maschendrahtzaun (grün) mit Hinterrpflanzung. (2) Sockelmauern sind nur zu den Verkehrsflächen hin zulässig. (3) An den Grundstücksgrenzen darf das Gelände die aufgetragenen Höhenkoten nicht überschreiten. (4) Stützmauern sind nur ausnahmsweise und in einem untergeordneten Umfang zulässig. An der Grundstücksgrenze dürfen sie eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten.

SATZUNG

Freiflächen und Grünordnung § 8

(1) Die Grünordnung ist in die planzeichnerische Darstellung eingearbeitet. (2) Mind. 20 % der Grundstücksflächen sind standortgerecht mit Gehölzen zu bepflanzen. Dazu sind mindestens 3 Sträucher pro 100 qm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nicht zulässig sind Tannen, Fichten und großwüchsige, nicht heimische Koniferen (z. B. Thujaen oder Schenckzypressen). (3) Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzorte sind abhängig von der Bepflanzung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen. Erforderliche Bepflanzungspläne sind im Freiflächengeplantungsplan mit Höhenangaben (einfache Handkizze M. 1:200) beizufügen, aus getrockneten Festsetzungen zu entwickeln ist. (4) Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. (5) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung. Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsbestände zu pflanzen und zu pflegen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Gemäß Art. 47 AGBGB ist mit Bäumen, Sträuchern und Hecken mit einer Wuchshöhe unter 2,0 m ein Grenzabstand von 0,5 m und bei einer Wuchshöhe von über 2,0 m ein Grenzabstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Davon ausgenommen sind Bäume mit Standortbindung entlang der Straße.

Pflanzgebot A - Bäume auf öffentlichen Grünflächen mit Standortbindung § 9

Bäume I. Ordnung im Straßenbegleitgrün: Acer patanoides (Spitz-Ahorn) H 3 x v STU 16-18 Tilia cordata (Winter-Linde) H 3 x v STU 16-18 Zur Durchführung des öffentlichen Grünzuges im Osten sind Laubbäume II. Ordnung oder III. Ordnung zu pflanzen. Geeignete Baumarten sind: Acer campestre (Feld-Ahorn) H 3 x v STU 14-16 Carpinus betulus (Hainbuche) H 3 x v STU 14-16 Sorbus aucuparia (Esbare Eberesche) H 3 x v STU 14-16 Sorbus intermedia (Schwedische Vogelbeere) H 3 x v STU 14-16 Tilia cordata "Greenspire" (Stadt-Linde) H 3 x v STU 14-16

Pflanzgebot B - Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Grünflächen § 10

Auf den Grünflächen sind auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten entlang der Straße bzw. Erschließungswege Hochstämme I. Ordnung zu pflanzen. Innerhalb eines Straßenzuges ist nur jeweils eine Baumart zu verwenden. Geeignete Baumarten sind: Acer campestre (Feld-Ahorn) H 3 x v STU 14-16 Carpinus betulus (Hainbuche) H 3 x v STU 14-16 Sorbus aucuparia (Esbare Eberesche) H 3 x v STU 14-16 Sorbus intermedia (Schwedische Vogelbeere) H 3 x v STU 14-16 Tilia cordata "Greenspire" (Stadt-Linde) H 3 x v STU 14-16

Pflanzgebot C - Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Grünflächen § 11

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist innerhalb der privaten Grundstücke je angefangene 500 qm Grundstücksfläche an geeigneter Stelle je ein Laubbäum zu pflanzen. Geeignete Baumarten sind: Acer campestre (Feld-Ahorn) H 3 x v STU 14-16 Carpinus betulus (Hainbuche) H 3 x v STU 14-16 Sorbus aucuparia "Eduilis" (Esbare Eberesche) H 3 x v STU 14-16 Sorbus intermedia (Schwedische Vogelbeere) H 3 x v STU 14-16 Tilia cordata "Greenspire" (Stadt-Linde) H 3 x v STU 14-16 Obstbäume

Pflanzgebot D - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 12

Als Ausgleichsmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung ist an der Ostgrenze des Geltungsbereichs im öffentlichen Grünzug auf der gekennzeichneten Fläche eine Hecke anzulegen. Pflanzdichte: 1 Stk/1,5 qm, Pflanzung in Gruppen zu 3 bis 5 Exemplaren einer Art. Geeignete Sträucher: Cornus sanguinea (Hartrieel) v Str 60-100 Corylus avellana (Haselnuss) v Str 60-100 Crataegus monogyna (Weißdorn) v Str 60-100 Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster) v Str 60-100 Pinus pinaster (Kiefer) v Str 60-100 Rosa canina (Hunds-Rose) v Str 60-100 Rosa rubiginosa (Wein-Rose) v Str 60-100 Sambucus nigra (Höhlender) v Str 60-100

SATZUNG

Denkmalschutz § 9

(1) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekanntgemacht werden. (2) Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Funde bekannt werden, so sind diese Informationen an den Planungsträger weiterzugeben. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen zu beteiligen.

Leitungen § 10

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telefon- und Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. (2) Auf den Parzellen 26, 27 und 28 verlaufen im Osten 20-KV-Erdkabel. Der Schutzzonebereich des 20-KV-Kabels beträgt für Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Traassenachse. Im Schutzzonebereich von Erdkabeln ist bei einer Bepflanzung darauf zu achten, dass eine beidseitige Abstandszone von je 2,5 m einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. (3) In einem Radius von 5,0 m ab Fundamentkopfsenkante ist - um die Standortsicherheit des Mastes während der Bauphase zu gewährleisten - jeglicher Erdschub mit der E.ON Bayern AG abzustimmen. Eventuell freigelegte Erdungsleiter sind in ordnungsgemäßen Zustand wieder herzustellen. (4) Die endgültigen Bauausführungspläne für die Parzellen 26, 27 und 28 sind im Rahmen der Baugenehmigung bei der E.ON Bayern AG zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen.

Wasserwirtschaft § 11

(1) Sofern eine Regenwassererückung auf dem eigenen Grundstück nicht nachgewiesen wird, hat die Regenwasserabfuhr unter Vorschaltung eines Regenrückhaltebeckens mit Drosselleitung auf dem jeweiligen Baugrundstück über den öffentlichen Regenwasserkanal zu erfolgen. Die Größe des Regenrückhaltebeckens bemisst sich mit 1 m³ Rückhaltevolumen je 20 qm überbaubarer Grundstücksfläche. (2) Zusätzlich sollte auf jedem Grundstück das Niederschlagswasser durch geeignete Behälter (Zisternen) in einer Größenordnung von 10 bis je 20 qm Wohnfläche gesammelt werden. Dieses Brauchwasser ist z. B. zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Inkrafttreten § 12

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

Neumarkt i. d. OPf., den 11. JUNI 2006 Oberbürgermeister

SATZUNG

VERFAHRENSSTAND: § 9

1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB: Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 28.08.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2005 ortsbekanntgemacht. Neumarkt i. d. OPf., den 04.07.2005. 2. Bestätigung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: Die vorgeschriebene Bürgerbeteiligung wurde am 18.09.2005 im Rahmen eines Erörterungstermins durchgeführt. Neumarkt i. d. OPf., den 20.09.2005. 3. Bestätigung der Behörden nach § 4 BauGB: Die Bestätigung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 09.08.2005 bis 16.09.2005 durchgeführt. Neumarkt i. d. OPf., den 19.09.2005. 4. Billigung- und Ausgabebeschluss: Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 15.12.2005 den Bebauungsplan einschl. Begründung in der Fassung vom 15.12.2005 - gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Neumarkt i. d. OPf., den 15.12.2005. 5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: Die öffentliche Auslegung wurde am 08.02.2006 ortsbekanntgemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 15.12.2005 mit Begründung in der Fassung vom 15.12.2005 wurde in der Zeit vom 16.02.2006 bis 16.03.2006 öffentlich ausgestellt. Neumarkt i. d. OPf., den 16.03.2006. 6. Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB: Der Stadtrat hat am 24. MAI 2006 in öffentlicher Sitzung die vorgeschriebenen Angaben bezüglich der Bebauungspläne in der Fassung vom 24. MAI 2006 mit Begründung in der Fassung vom 24. MAI 2006 beschlossen. Neumarkt i. d. OPf., den 23. MAI 2006. 7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB: Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 11. JUNI 2006 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Neumarkt i. d. OPf., den 02. JUNI 2006.

Zur Kenntnis genommen

32, 33, 15

Bezeichnet Herrmann

Gesetzlich Mettsch

25.07.05

Geldort: Anlag Name am

15.12.05 Auslegung Ho/Me

24.05.06 Satzung Ho/Me

Verfahrens-Nr.

110

SATZUNG

BEBAUUNGSPLAN "UNTERE KLOSTERWIESE"

STADT NEUMARKT I. D. OPF. LANDKREIS NEUMARKT I. D. OPF. REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

LAGEPLAN M 1:5000 GEMARKUNG NEUMARKT

PLANFERTIGER: STADTBAUAMT NEUMARKT I. D. OPF. STADTPLANUNGSAMT NEUMARKT, DEN 24. MAI 2006



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß PlanZVO vom 18.12.1990

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs-BauGB, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung-BauNVO) WA (1:1)
1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) WA (2:2)
1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) WA (2:2)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.1. Geschosflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß z. B. GFZ 0,5
2.5. Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß z. B. GRZ 0,3
2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer z. B. E+D
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1. Offene Bauweise
3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
3.1.2 nur Doppelhäuser zulässig
3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1. Straßenverkehrsflächen
6.2. Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
unterirdisch
oberirdisch
9. öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß PlanZVO vom 18.12.1990

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen:
Baum auf öffentl. Grün mit Standortbindung (Pflanzgebot A)
Baum auf privatem Grün mit Standortbindung (Pflanzgebot B)
Baum auf privatem Grün ohne Standortbindung (Pflanzgebot C)
15. Sonstige Planzeichen
15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)
16. Kennzeichnungen und Signaturen
16.1. Nutzungsschablone
Feld 1 = Baugebiet / Zahl der Wohneinheiten
Feld 3 = Grundflächenzahl
Feld 4 = Geschosflächenzahl
Feld 5 = Haustyp
16.2. Bestehende Hauptgebäude
16.3. Bestehende Nebengebäude

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß PlanZVO vom 18.12.1990

- 16.4. Flurstücknummer
16.5. Geplante Gebäude
16.6. Verbindlich festgelegte Hauptfrischrichtung
16.7. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
16.8. Nummer der Parzelle
16.9. Bestehende abgemerkte Grenzen
16.10. Entfallende Grundstücksgrenzen
16.11. Strommast
16.12. Höhenkote in der Baufenstermitte/an der Grundstücksgrenze
16.13. Fuß- und Radweg
16.14. Stauraum vor Garagen