

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „UNTERE KLOSTERWIESE“

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. _____ mit der Begründung i. d. F. v. _____ als Satzung:

§ 1

Bebauungsplan

- (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.
- (2) Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.



§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (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.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der zulässigen Zahl der Vollgeschoße (einschließlich der als Vollgeschoß 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.

§ 4

Gebäude, Dacheindeckung und Dachaufbauten

- (1) Bei Z=II ist zulässig:
Keine Traufhöhe darf die Höhenkote in der Baufenstermitte überschreiten.
Dachform: vgl. § 4 (8), sowie gegeneinander gestellte Pultdächer
- (2) Bei Z=E+D ist zulässig:
Kniestock max. 0,75 m
FH höchstens 8,40 m
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf die Höhenkote in der Baufenstermitte nicht überschreiten.

- (3) Bei Doppelhäusern hat der Nachbauende zur Straßenseite hin Erdgeschoßfußbodenhöhe, Traufhöhe und Dachneigung des Doppelhausnachbarn zu übernehmen.
- (4) Die Dächer sind mit roten/rotbraunen Ziegeln oder Dachpfannen 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.
- (7) Eingeschnittene, 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 Brauchwassererwärmungsanlagen 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.

§ 5

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- (1) Die Garagen sind in Dachform-, -neigung und -eindeckung dem Hauptgebäude anzugleichen. Flachdachgaragen sind zulässig. Bei Grenzgaragen mit Satteldach hat der Nachbauende 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 Bautiefe 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.

§ 6

Fassadengestaltung

- (1) Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk oder in Holz auszuführen. Grelle 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.

§ 7

Einfriedung und Geländemodellierung

- (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 Hanichel- bzw. Holzlattenzäune,
- ansonsten als Maschendrahtzaun (grün) mit Hinterpflanzung.
- (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.

§ 8

Freiflächen und Grünordnung

- (1) Die Grünordnung ist in die planzeichnerische Darstellung eingearbeitet.
- (2) Mind. 20 % der Grundstücksflächen sind standortgerecht mit Gehölzen zu pflanzen. 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. Thujen oder Scheinzypressen).
- (3) Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen. Erforderlichen Baueingabeplänen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Höhenangaben (einfache Handskizze M. 1:200) beizufügen, der aus getroffenen 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

Bäume I. Ordnung im Straßenbegleitgrün:

Acer patanoides (Spitz-Ahorn)
Tilia cordata (Winter-Linde)

H 3 x v STU 16-18
H 3 x v STU 16-18

Zur Durchgrünung 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 (Eberesche)	H 3 x v STU 14-16
Sorbus intermedia (Schwedische Vogelbeere)	H 3 x v STU 14-16

Pflanzgebot B – Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Grünflächen

Auf den Grünflächen sind auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten entlang der Straße bzw. Erschließungswege Hochstämme II. 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 „Edulis“ (Essbare 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

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist innerhalb der privaten Grundstücke je angefangene 500 qm Grundstücksfläche an geeigneter Stelle je ein Laubbaum 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 „Edulis“ (Essbare 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

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 (Hartriegel)	v Str 60-100
Corylus avellana (Haselnuss)	v Str 60-100
Crataegus monogyna (Weißdorn)	v Str 60-100
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	v Str 8 Tr. 60-100
Prunus spinosa (Schlehe)	v Str 60-100
Rosa canina (Hunds-Rose)	v Str 60-100
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)	v Str 60-100
Sambucus nigra (Holunder)	v Str 60-100

- (6) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan Nr. 110 „Untere Klosterwiese“ verursacht, werden 3.114 qm an Ausgleichsmaßnahmen benötigt.

Ausgleich innerhalb:

Heckenpflanzung auf einer Fläche von 717 qm innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Ostgrenze des Geltungsbereiches:

Die Pflanzung erfolgt nach den Festlegungen gemäß Pflanzgebot D.

Ausgleich außerhalb:

vom Flurstück Nr. 134, Gemarkung Helena, werden 1.953 qm als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die bislang als Intensivgrünland genutzte Wiese ist aufzuwerten durch Extensivierung mit dem Entwicklungsziel einer extensiven Feuchtwiese – keine Düngung, Herbstmahd alle 2-4 Jahre unter Abfuhr des Mähguts. Vom Flurstück Nr. 106, Gemarkung Helena, werden 444 qm als Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese Fläche ist durch Hecken- und Gehölzpflanzungen aufzuwerten.

(7) 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.

(8) Fassadenbegrünung:

Fassadenbegrünung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Schutz der Fassade empfohlen.

§ 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) Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Funde bekannt werden, so sind diese Informationen an den Planungsträger weiterzuleiten. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen zu beteiligen.

§ 10

Leitungen

- (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 Schutzzonenbereich des 20-Kv-Kabels beträgt für Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse. Im Schutzzonenbereich von Erdkabeln ist bei einer Bepflanzung darauf zu achten, dass eine beidseitige Abstandzone 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 Fundamentkopfaußenkante ist – um die Standsicherheit des Mastes während der Bauphase zu gewährleisten – jeglicher Erdaushub mit der E.ON Bayern AG abzustimmen. Eventuell freigelegte Erdungsbänder 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.

§ 11

Wasserwirtschaft

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

§ 12

Inkrafttreten

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

Neumarkt i. d. OPf. , den _____

Oberbürgermeister