

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 "Mozartstrasse" i. d. F. v. 21.05.2012 mit der Begründung i. d. F. v. 21.05.2012 als Satzung :

§ 1

Bebauungsplan

- (1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Mozartstrasse" beinhaltet die Grundstücke Flur-Nr. 222 und Teilfläche 244/6 der Gemarkung Labersricht.
(2) Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Es wird Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
(2) Im Baugebiet sind nur Wohngebäude zulässig. Deshalb wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind. Desweiteren werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO alle Ausnahmen nach § 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 Vollgeschosß anzurechnenden Dachgeschosse) und der überbaubaren Grundstücksflächen.
(2) In den Baufenstern der Parzellen 2, 3, 5 und 6 mit 7 sind bis zu vier Wohnungen / Doppelhaushälften zulässig. Auf Parzelle 1 und 4 sind bis zu vier Wohnungen / zwei Doppelhaushälften zulässig.
(3) Die Hauptgebäude dürfen eine Länge von 16,5 Meter und eine Breite von 11,5 Meter nicht überschreiten und sind innerhalb der Baufenster zu errichten.
(4) An jeder Gebäudelängsseite kann auf einer Länge von max. 5,0 Meter ein Bauteil mit max. 2,0 Meter Breite vorspringen und dabei die Höchstbreite des Gebäudes nach Abs. 3 überschreiten, sofern die Baugrenzen eingehalten werden, bzw. es sich um einen Wintergarten nach § 5 Abs. 4 dieser Satzung handelt.

§ 4

Gebäude, Dacheindeckung und Dachaufbauten:

- (1) Bei Z = E+D ist zulässig: Satteldach, Kniestock max. 0,75 m, Dachneigung 35° - 45°, alle Dachflächen gleiche Dachneigung.
(2) Bei Z = II ist zulässig: Satteldach, Kniestock max. 0,50 m, Dachneigung 24° - 42°, alle Dachflächen gleiche Dachneigung.
(3) Alternativ zu Abs. 2 kann auf allen Parzellen auch ein Gebäude in der Geschosigkeit Z = E+D entsprechend den Vorgaben nach Abs. 1 errichtet werden.
(4) Der EG Fertigfußboden (FFB) ist mit max. 25 cm über natürlichem Gelände, gemessen am höchsten Eckpunkt des tatsächlich beantragten Gebäudes, festzulegen.
(5) Bei Doppelhäusern hat der Nachbarbauende zur Straßenseite hin Traufhöhe und Dachneigung des Doppelhausnachbarn zu übernehmen.

SATZUNG

- (6) Die Dächer sind mit Ziegeln oder Dachpfannen einzudecken. Dachüberstand am Organg: 0,30 m, Dachfarbe: rot, rotbraun, anthrazit oder Grauton.
(7) Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mind. 35° zulässig. Sie dürfen jeweils höchstens 1,5 m hoch sein, gemessen vom Dachaustritt bis einschließlich Dachsaum. Die Breite darf höchstens 2,7 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben pro Dachseite darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

§ 5

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude:

- (1) Auf allen Parzellen sind Garagen in Dachform und -eindeckung dem Hauptgebäude anzulegen. Flachdachgaragen sind zulässig. Von den Bauwilligen wird erwartet, dass sie Flachdächer begrünen.
(2) Der Abstand zwischen Garage und Strasse beträgt mind. 6,0 m. Dieser Stauraum darf zur Strasse hin nicht eingezäunt werden.
(3) 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.
(4) Wintergärten mit einer Bautiefe bis zu 2,0 m können edgeseitig auf der Süd-, Ost- und Westseite des Hauses errichtet werden und dabei die Baugrenzen überschreiten, sofern die erforderliche Abstandsfläche eingehalten wird und die Vorgartensatzung nicht entgegen steht.

§ 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 Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig.
(2) Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind vorzugsweise als stehende Rechtecke auszubilden.

§ 7

Einfriedigung:

- (1) Einfriedigungen sind zulässig bis zu einer Zaunhöhe von 1,0 m über Gehsteigoberkante einschließlich max. 0,25 m Sockel. Die Materialien und Bauteile sind so zu wählen, dass eine Durchlässigkeit gewährleistet ist.

§ 8

Freiflächen und Grünordnung:

- (1) Die Grünordnung ist in die planzeichnerische Darstellung eingearbeitet.
(2) Zur standortgerechten Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 3 Sträucher pro 100 qm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (=Pflanzgebot A: geeignete Sträucher siehe Abs. 5). Die Pflanzung von Tannen, Fichten und großwüchsige, nicht heimische Koniferen (z. B. Thujaen oder Scheinzypressen) kann nicht angerechnet werden und sollte unterbleiben.

SATZUNG

- (3) Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen (= Pflanzgebot B). Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen.
(4) Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
(5) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsbestände zu pflanzen und zu pflegen.

Pflanzgebot C - Bäume II. Ordnung mit Standortbindung entlang der Er-schließungsstrasse

- Geeignete Baumarten sind: Acer campestre (Feld-Ahorn) H 3xv STU 14-16, Carpinus betulus (Hainbuche) H 3xv STU 14-16, Prunus avium (Vogel-Kirsche) H 3xv STU 14-16, Sorbus aucuparia (Eberesche) H 3xv STU 14-16, Sorbus intermedia (Schwedische Vogelbeere) H 3xv STU 14-16.

Pflanzgebot D - Strauchpflanzung auf öffentlicher Grünfläche

- Geeignete Sträucher: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Str 2xv 60-100, Corylus avellanan (Hasel) Str 2xv 60-100, Crataegus laevigata (Weißdorn) Str 2xv 60-100, Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen) Str 2xv 60-100, Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) Str 2xv 60-100, Rosa canina (Hundsrose) Str 2xv 60-100, Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Str 2xv 60-100, Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) Str 2xv 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 "Mozartstrasse" verursacht, werden 1.113 qm Ausgleichsfläche benötigt. Ausgleich innerhalb: Auf einer Fläche von 90 qm soll der verrohrte Abschnitt des Bachlaufs rückgebaut und als offene Geländeerinne gestaltet werden.

SATZUNG

- (7) Oberbodenschutz: Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben.
(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.

§ 10

Leitungen:

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telefon- und Versorgungsleitungen unterirdisch zu legen.

§ 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.
(2) Zusätzlich sollte auf jedem Grundstück das Niederschlagswasser durch geeignete Behälter (Zisternen) in einer Größenordnung von 1 cbm je 20 qm Grundfläche gesammelt werden.

§ 12

Inkrafttreten:

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

Neumarkt i.d.OPf., den 1.8.2012



VERFAHRENSSTAND:

- 1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB: Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 24.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 19.01.2012 im Rahmen einer Informationsveranstaltung durchgeführt.
3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB: Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 29.12.2011 bis 06.02.2012 durchgeführt.
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss: Der Bau-, Planungs- u. Umweltsenat hat in öffentlicher Sitzung vom 19.03.2012 den Bebauungsplan einschl. Begründung (mit Umweltbericht) in der Fassung vom 19.03.2012 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: Die öffentliche Auslegung wurde am 21.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
6. Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB: Der Bau-, Planungs- u. Umweltsenat hat am 21.05.2012 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.05.2012 einschließlich Begründung (mit Umweltbericht) in der Fassung vom 21.05.2012 als Satzung beschlossen.
7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB: Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 1.7.2012 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Table with columns: Zur Kenntnis genommen, Bearbeiter, Gezeichnet, Geändert, Anlaß, Name, am, 19.03.12, 21.05.12, 21.05.12, Auslegung, Satzung, H/Me, H/Me, 111, Verfahrens-Nr.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

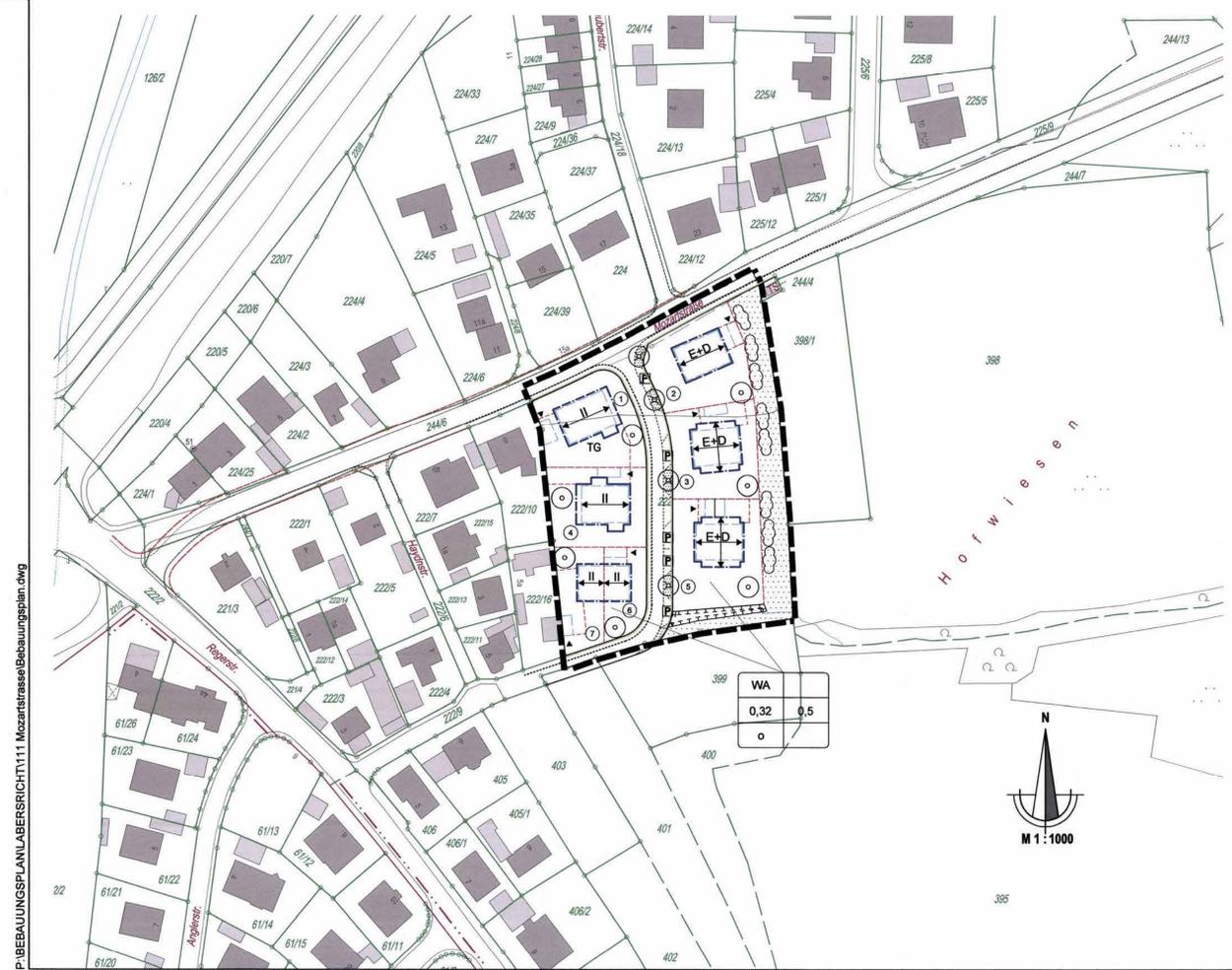
gemäß PlanZVO vom 18.12.1990

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs-BauGB, § 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung-BauNVO)
1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) WA
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. II
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1. Offene Bauweise o
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
9. öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
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 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 und Abs. 6 BauGB)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß PlanZVO vom 18.12.1990

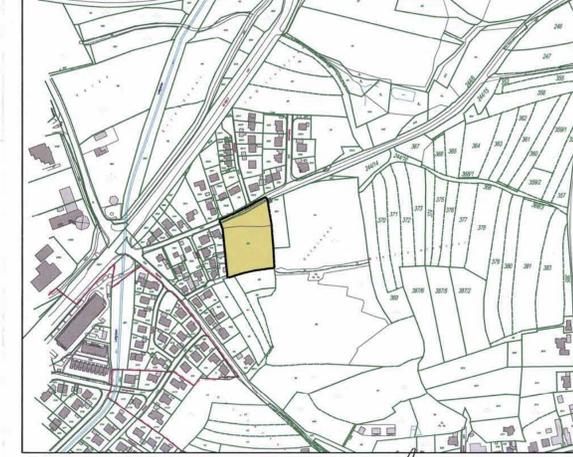
- 13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen: Baum mit Standortbindung (X), Baum ohne Standortbindung (o), Sträucher (cloud symbol)
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)
16. Kennzeichnungen und Signaturen
16.1. Nutzungsschablone: Feld 1 = Baugebiet, Feld 3 = Grundflächenzahl, Feld 4 = Geschosflächenzahl, Feld 5 = Bauweise
16.2. Bestehende Hauptgebäude
16.3. Bestehende Nebengebäude
16.4. Flurstücksnummer
16.5. Geplante Gebäude
16.6. Verbindlich festgelegte Hauptfrischtrichtung
16.7. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
16.8. Nummer der Parzelle
16.9. Bestehende abgemerkte Grenzen
16.10. entfallende Grundstücksgrenze
16.15. Stauraum vor Garage



111 BEBAUUNGSPLAN MOZARTSTRASSE

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

LAGEPLAN M 1:5000 GEMARKUNG Labersricht



NEUMARKT STARKE STADT PLANFERTIGER: STADTBAUAMT NEUMARKT I. D. OPF. STADTPLANUNGSAMT NEUMARKT, DEN 1.8. JULI 2012

FILEBAUUNGSPLANLABERSRICHT111 Mozartstrasse/Bebauungsplan.dwg