

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „MOZARTSTRASSE“

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. Des Weiteren 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 Vollgeschoß anzurechnenden Dachgeschoße) und der überbaubaren Grundstücksflächen.
- (2) In den Baufenstern der Parzellen 2, 3, 5 und 6 mit 7 sind bis zu zwei Wohnungen/Doppelhaushälften zulässig. Auf Parzelle 1 und 4 sind bis zu vier Wohnungen/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 Geschoßigkeit $Z=E+D$ 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 Nachbauende zur Straßenseite hin Traufhöhe und Dachneigung des Doppelhausnachbarn zu übernehmen.
- (6) Die Dächer sind mit Ziegeln oder Dachpfannen einzudecken.
Dachüberstand am Ortgang: 0,30 m
Dachüberstand an der Traufe: 0,50 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 anzugleichen. 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 erdgeschoßig 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 entgegensteht.

§ 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

Einfriedung

- (1) Einfriedungen 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. Thujen oder Scheinzypressen) kann nicht angerechnet werden und sollte unterbleiben.
- (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. Erforderliche Baueingabepläne ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Höhenangaben (einfache Handskizze M. 1:200) beizufügen, der aus den getroffenen Festsetzungen zu entwickeln ist.
- (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. 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 von 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 C – Bäume II. Ordnung mit Standortbindung entlang der Erschließungsstraße
Innerhalb eines Straßenzuges ist nur eine Baumart zu verwenden

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

Zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild sind angrenzend an die Baugrundstücke auf öffentlichem Grund Gehölzpflanzungen als 2-reihige Heckenpflanzung vorgesehen

Geeignete Sträucher:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Str 2xv 60-100
Corylus avellana (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. Auf dem feuchten Standort werden über gelenkte Sukzession Hochstaudenfluren und Röhricht entwickelt.
Ausgleich außerhalb:
Vom Flurstück Nr. 113/3, Gemarkung Labersricht, werden 761 qm als Ausgleichsfläche festgesetzt. Gepflanzt werden Schwarzerlen mit bis zu 30 % Anteil an Eschen; die Saumbereiche werden mit standortheimischen Sträuchern gestaltet. Vom Flurstück Nr. 530,

Gemarkung Pelchenhofen, werden 262 qm als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen regelt der Umsetzungsplan vom September 2008. Die zuvor als Intensivgrünland genutzte Wiese wird im festgesetzten Bereich aufgewertet durch Extensivierung (Beweidung bzw. zweischürige Mahd ohne Düngung).

- (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 gemäß 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 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. 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 Grundfläche 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