

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „OBERE KLOSTERWIESE II“

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 „Obere Klosterwiese II“ i. d. F. v. _____ mit der Begründung i. d. F. v. _____ als Satzung:

§ 1

Bebauungsplan

- (1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Obere Klosterwiese II“ umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt: 2930/1, Teilfläche 2930/2, Teilfläche 2947, 2950/22, 2952, 2953/2, 2953/3, Teilfläche 2954/10, Teilfläche 2954/15, 2954/17, 2955/9 und Teilfläche 2986.
- (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 entwickelt, und als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.
- (3) 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 Untergeschoße oder Dachgeschoße) und der überbaubaren Grundstücksflächen. Aufgrund der Baufenstergröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße kann sich auf den einzelnen Grundstücken eine geringere zulässige GFZ ergeben.
- (2) In jedem Baufenster sind bis zu zwei Einheiten/Wohnungen zulässig.

§ 4

Gebäude, Dacheindeckung und Dachaufbauten

- (1) Bei Z=I+U ist zulässig:
Schnittpunkt der aufstehenden Außenwand mit der Dachhaut hangseitig (Norden bzw. Osten):
max. 4,3 m
Schnittpunkt der aufstehenden Außenwand mit der Dachhaut talseitig (Süden bzw. Westen):
max. 6,3 m
Firsthöhe höchstens 9,0 m
Dachneigung: 24° - 32° bei Satteldächern
10° - 18° bei Pultdächern
alle Dachflächen gleiche Dachneigung

- (2) Bei $Z=E+D$ ist zulässig:
Kniestock max. 0,75 m
Schnittpunkt der aufstehenden Außenwand mit der Dachhaut: max. 4,3 m
Firsthöhe höchstens 9,0 m
Dachneigung: $24^\circ - 42^\circ$, alle Dachflächen gleiche Dachneigung
- (3) Für alle Gebäude westlich der neuen Erschließungsstrassen gilt, dass die Erdgeschoßfußbodenhöhe max. 0,2 m über dem höchsten Punkt der anliegenden Strasse liegen darf.
- (4) Die Dächer sind mit Ziegeln oder Dachpfannen einzudecken.
Dachüberstand am Ortgang: 0,3 m
Dachüberstand an der Traufe: 0,4 m
- (5) Dachgauben sind 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 1,4 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. Sie sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.
- (6) Dachform: Satteldach oder gegeneinandergestellte Pultdächer bei Hauptgebäuden
Satteldach, Pultdach oder Flachdach bei Nebengebäuden, Garagen und untergeordneten Bauteilen
- (7) Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Solare Brauchwassererwärmungsanlagen schützen Klima und Umwelt. Von den Bauwilligen wird erwartet, dass sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen. Der Einbau 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; von den Bauwilligen wird erwartet, dass sie Flachdächer begrünen.
- (2) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Eigentümerweg muss ein Abstand von mind. 6,0 m freigehalten werden. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- (3) Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- (4) Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen wird gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO eingeschränkt: außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen lediglich bis zu einer Grundfläche von 10 qm zulässig.
Zu öffentlichen Verkehrsflächen 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 als untergeordnete Anbauten können auf bis zu zwei Seiten des Hauses errichtet werden und dabei die Baugrenzen überschreiten, sofern die erforderliche Abstandsfläche eingehalten wird, der Schutzstreifen beidseitig der unterirdischen Stromleitung freigehalten 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 Plastik, 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 und Geländemodellierung

- (1) Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Zaunhöhe von 1,0 m über Gehsteigoberkante einschließlich max. 0,25 m Sockel. Die Materialien sind so zu wählen, dass eine Durchlässigkeit gewährleistet ist.
- (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 50 cm nicht überschreiten.

§ 8

Grünordnung

- (1) Die Grünordnung ist in die planzeichnerische Darstellung eingearbeitet.
- (2) Je angefangene 150 qm Grundstücksfläche sind mind. 2 Sträucher der unter Abs. 11 aufgeführten Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur gestalterischen Steigerung können auch bis zu 30 % Gasthölzer angerechnet werden. Auf die Pflanzung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder) sollte verzichtet werden. Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- (3) Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen oder zu erhalten. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen. Bestand auf dem Grundstück kann angerechnet werden. Erforderlichen Baueingabeplänen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Höhenangaben (einfache Handskizze M. 1:200) beizufügen.
- (4) Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- (5) Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z. B. Schotter, Rasenpflaster).
- (6) Geländemodellierung ist unter Berücksichtigung von § 7 zulässig.
- (7) Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind bei Gehölzpflanzungen mindestens 70 % standortheimische Gehölze zu verwenden (siehe Abs. 11). Mindestens 50 % der nicht bepflanzten Flächen sind als naturnahe artenreiche Wiesen zu entwickeln. Zu erhaltende naturnahe Bereiche können angerechnet werden.
- (8) Erforderliche Gräben im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind naturnah zu gestalten. Durchgehende Verschaltungen oder Versteinerungen sind nicht zulässig.
- (9) Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauzeit zu sichern. Zulässig sind gelegentlicher Rückschnitt und Verkehr sichernde Maßnahmen.
- (10) 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. 113 „Obere Klosterwiese II“ verursacht, werden 8.916 qm an Ausgleichsmaßnahmen benötigt.

Ausgleich außerhalb:

Vom Flurstück Nr. 62, Gemarkung Helena, werden 5.660 qm als Ausgleichsfläche festgesetzt. Entwicklungsziel der Fläche ist die Herstellung und nachhaltige Sicherung der momentan stark verbuschten Brachfläche als Offenland-Fläche mit sehr extensiver Bewirtschaftung, damit die Fläche ihre Funktion als Rückzugsraum für viele Insekten und Kleinsäuger in Mitten der ansonsten mehrschürigen Wiesenlandschaft erfüllen kann. Aushagerung der Fläche durch regelmäßige Pflegemahd mit spätem Schnitzeitpunkt (ab September) – anfangs jährlich, später im mehrjährigen Mahdrythmus/Rotationsmahd, so dass immer eine einjährige und eine zweijährige Saumvegetation vorhanden sind.

Vom Flurstück Nr. 507/2 Gemarkung Helena werden 3.256 qm als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Entwicklungsziel ist die Herstellung eines Komplexes aus Obstwiesen, Magerwiesen, Hecken und Altgrasfluren.

Als Maßnahmen werden die Pflanzung von ca. 10 Obstbaum-Hochstämmen, die extensive Grünlandnutzung durch zweischürige Mahd ohne Düngung (alternativ extensive Beweidung) sowie von artenreichen Grünlandsäumen festgesetzt.

(11) Pflanzgebot A und B

Zu pflanzende Bäume mit Standortbindung und Bäume und Sträucher ohne Standortbindung, Mindestpflanzgröße: Hochstämmen, StU 14/16 cm, Stammbüsche Höhe 300-400 cm

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Birke
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus glabra	Berg-Ulme
alle Obst- und Nussbäume	

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringia vulgaris	Flieder
Rosa pimpinellifolia	Bimbernell-Rose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Artenliste standortheimischer Gehölze für öffentl. Grünflächen – Feuchtbereiche:

Bäume:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche

Sträucher:

Rhamnus frangula
Salix aurita
Salix cinerea
Salix viminalis
Viburnum opulus

Faulbaum
Öhrchenweide
Grauweide
Korbweide
Schneeball

§ 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, 29, 30, 35 und 36 verlaufen 20-Kv-Erdkabel. Der Schutzzonenbereich des 20-Kv-Kabels beträgt für Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Im Schutzzonenbereich 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) Die endgültigen Bauausführungspläne für die Parzellen 26, 27, 29, 30, 35 und 36 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.