Satzungstext zum Bebauungsplan

"Regensburger Straße / Schweninger Straße"

Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Stand 01.03.2007

NEUMARKT I. D. OPF.

Stadtbauamt
Neumarkt i.d. OPf.
Stadtplanungsamt

architekturbüro
Theo Nutz
Regensburger Str. 112 92318 Neumarkt
Tel.: 09181-6940-0 Fax.: 09181-22104 info@nutz-architekten.de

ERMISCH & PARTNER
LANDSCHAFTSPLANUNG
Jörg Ermisch Dipl.-Ing (FH)
Lucia Ermisch LandschaftsArchitekten
Gartenstr. 13 91154 Roth
Tel. (0 91 71) 8 75 49 Fax (0 91 71) 8 75 60
www.ermisch-partner.de info@ermisch-partner.de

SATZUNG

Die Stadt Neumarkt i.d. OPf. erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen verbindlichen Bebauungsplan **„Regensburger Straße / Schweninger Straße“** in der Fassung vom ..... mit der Begründung in der Fassung vom ..... als Satzung:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt umgrenzt:

Im Osten:	durch die Regensburger Straße
Im Norden:	durch die Schweninger Straße
Im Westen:	durch den Deininger Weg
Im Süden:	durch Fl.Nr. 1543, 1561, 1561/8, 1561/9

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke der

Gemarkung Neumarkt:	Fl.Nr. 1544, 1544/2, Teilfläche Fl.Nr. 1547/1, 1559, 1559/2, 1559/3, 1559/4, 1559/5, 1559/6, 1559/7, 1559/8, 1559/9, 1559/10, 1559/11, Teilfläche Fl.Nr. 1657 und Teilfläche Fl.Nr. 2817/6.

Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Art der baulichen Nutzung

(§9(1) Nr. 1 BauGB und §1-15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Flächennutzungsplan i.d.F.v. 30.03.2004 entwickelt und als Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO festgesetzt.

Nach §1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden folgende Nutzungsarten ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Waren
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

In den Teilflächen A, B und D werden nach §1 Abs. 5 und 6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Waren ausgeschlossen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§9(1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO in Verbindung mit Art. 2 Abs. 4 BayBO)

1.3.1 Für Teilfläche A

Das zulässige Höchstmaß für die Bebauung beträgt 3 Vollgeschosse III. Für die punktförmige Bebauung entlang des Deininger Weges wird ein umlaufender horizontaler Rücksprung des obersten Geschosses gegenüber den unteren Geschossen festgesetzt; dabei dürfen 70% des darunter liegenden Geschosses überbaut werden.

GRZ als Höchstmaß = 0,55 (Grundflächenzahl §17 + §19 BauNVO)

GFZ als Höchstmaß = 1,00 (Geschoßflächenzahl §17 + §20 BauNVO)

Bei der Berechnung von GRZ und GFZ wird die gesamte Fläche von Teilfläche A angesetzt. Es werden keine Einzelgrundstücke berechnet.

1.3.2 Für Teilfläche B

Das zulässige Höchstmaß für die Bebauung beträgt 3 Vollgeschosse: III+D

GRZ als Höchstmaß = 0,55 (Grundflächenzahl §17 + §19 BauNVO)

GFZ als Höchstmaß = 1,00 (Geschoßflächenzahl §17 + §20 BauNVO)

1.3.3 Für Teilfläche C

Das zulässige Höchstmaß für die Bebauung beträgt:
4 Vollgeschosse: III+D für das Wohn- und Geschäftshaus entlang der Regensburger Straße / Ecke Schweninger Straße;
3 Vollgeschosse: III+D für das Wohnhaus an der Schweninger Straße und
1 Vollgeschoss: I für den SB-Markt und das Lagergebäude.

GRZ als Höchstmaß = 0,60 (Grundflächenzahl §17 + §19 BauNVO)

GFZ als Höchstmaß = 1,20 (Geschoßflächenzahl §17 + §20 BauNVO)

Bei der Berechnung von GRZ und GFZ wird die gesamte Fläche von Teilfläche C angesetzt. Es werden keine Einzelgrundstücke berechnet.

1.3.4 Für Teilfläche D

Das zulässige Höchstmaß für die Bebauung beträgt 4 Vollgeschosse: III+D

GRZ als Höchstmaß = 0,60 (Grundflächenzahl §17 + §19 BauNVO)

GFZ als Höchstmaß = 1,20 (Geschoßflächenzahl §17 + §20 BauNVO)

Bei der Berechnung von GRZ und GFZ wird die gesamte Fläche von Teilfläche D angesetzt. Es werden keine Einzelgrundstücke berechnet.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§9(1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

1.4.1 Teilfläche A, B, D

Nach §22(2) BauNVO wird für die Gebäude die offene Bauweise (o) festgesetzt.

1.4.2 Teilfläche C

Nach §22(4) BauNVO wird für die Gewerbe- und Wohnbebauung die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Abweichend zur offenen Bauweise (o) darf die Länge der Hausform mehr als 50 m betragen. Die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 sind einzuhalten.

1.4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern (Baugrenzen). Auf Teilfläche A ist die Überschreitung der Baugrenzen für Balkone um 0,30 m zulässig. Auf Teilfläche C und D ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Treppenhäuser um 0,50 m und für Balkone um 1,00 m zulässig. In allen anderen Fällen bedarf die Überschreitung von Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen (i.S.v. Art 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO), welche die erforderliche Abstandsfläche einhalten und welchen die Vorgartensatzung nicht entgegensteht, der Einzelfallprüfung. Bestehende Gebäude außerhalb der festgesetzten Grenzen genießen Bestandsschutz.

1.5 Stellplätze und Garagen

Die nach Art. 52(2) BayBO nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen. Oberirdische, offene Stellplätze dürfen nicht überdacht werden.

In allen Teilflächen sind die Stellplätze in offener Form (Besucher, in TF B im Einzelfall auch Nutzer) und als Tiefgaragenstellplätze (Nutzer) nachzuweisen.

Alle oberirdischen PKW-Stellplätze sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen). PKW-Stellplätze und die Zufahrten zu den Parkplätzen sind gefällemäßig so anzulegen, dass sie über die geplanten Grünflächen entwässert werden können. Bei den Garagen- und Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluß an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so daß vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.

Stellflächen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Pro 5 Stellplätzen ist ein mind. 1,5m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und mit einem einheimischen Laubbaum zu bepflanzen. Diese Bäume werden auf die in 1.12 geforderten Baumpflanzungen angerechnet.

1.6 Dächer

Liegende Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Einzelgröße von 1,50 qm zulässig.

1.6.1 Für Teilfläche A

Im Bereich der Teilfläche A ist als Dachform das begrünte Flachdach (FD), das Zeltdach (ZD) mit nicht glänzender Metalleindeckung bzw. Ziegeldeckung in einheitlicher Farbe (rot) zulässig (siehe Planzeichnung).

Die Flachdächer sind unterhalb der Zeltdachtraufen anzuordnen.

Dachneigungen:

Flachdächer:	0°- 1,5°
Zeltdächer:	8°-15°

Dachgauben und sog. „negative Gauben“ in den Dachflächen sind unzulässig.
Dachüberstände max. 0,50 m.

1.6.2 Für Teilfläche B und D

Im Bereich der Teilfläche B und D ist als Dachform das begrünte Flachdach (FD) und das Satteldach (SD) mit Ziegeldeckung in einheitlicher Farbe (rot) zulässig. (siehe Planzeichnung). Satteldächer sind als gleichgeneigte Satteldächer auszubilden.

Dachneigungen:

Flachdächer:	0°- 1,5°
Satteldächer:	35°-45°

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichnung.

Dachgauben müssen sich in Höhe und Breite den Fensteröffnungen der Hausfassade anpassen. Die Dachgauben dürfen höchstens 1,50 m hoch sein, gemessen

vom Dachaustritt bis einschließlich Dachsaum. Die Breite darf höchstens 2,70m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben pro Dachseite darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Bei Beplankung oder Eindeckung mit Metall, sind nichtglänzende Oberflächen zu verwenden.
Eingeschnittene, sog. „negative Gauben“ sind in den Dachflächen grundsätzlich unzulässig.
Dachüberstände traufseits max. 0,40 m, am Ortgang 0,20 m.

1.6.3 Für Teilfläche C

Im Bereich der Teilfläche C ist als Dachform das begrünte Flachdach (FD) und das Satteldach (SD) mit Ziegeldeckung in einheitlicher Farbe (rot) zulässig (siehe Planzeichnung). Satteldächer sind als gleichgeneigte Satteldächer auszubilden.

Dachneigungen:

Flachdächer:	0°- 1,5°
Satteldächer:	35°-45°

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichnung.

Dachgauben müssen sich in Höhe und Breite dem Gesamtbild der Fassade unterordnen.
Die Dachgauben dürfen höchstens 1,50 m hoch sein, gemessen vom Dachaustritt bis einschließlich Dachsaum. Die Breite darf höchstens 2,70 m betragen.
Die Gesamtbreite aller Dachgauben pro Dachseite darf an den Fassadenflächen zur Regensburger Straße und zur Schweninger Straße 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Im Innenhof, Teilfläche C, dürfen die Dachgauben, incl. Balkonüberdachung, max. 1/2 der Firstlänge betragen. Eingeschnittene, sog. „negative Gauben“ sind in den Dachflächen unzulässig; sie sind jedoch an den Fassadenflächen zum Hofinneren in überdachter Form (Balkone, Terrassen) genehmigungsfähig. Dachgauben und Überdachungen von „negativen Gauben“ sind nichtglänzend in Metallblech einzublechen.

Dachüberstände traufseits max. 0,40 m, am Ortgang 0,20 m.

1.7 Hauptgebäude

1.7.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe des Putzsockels darf max. 0,35m betragen (2 Vorlegestufen).

1.7.2 Traufhöhen der Hauptgebäude

Die Traufhöhen sind in den Regelbeispielen festgelegt und werden ab geplantem Gelände gemessen.

Die Traufhöhen (TH) dürfen ab Oberkante Gelände folgende Höhen nicht überschreiten:

Für Teilfläche A:

Zeltdach	III	(F-F):	8,50m (II. OG)
Flachdach	III		unter Zeltdachtraufe
Flachdach	II		6,00 (I.OG) zzgl. Brüstung

Für Teilfläche B:

Satteldach	III+D	(E-E):	8,70m

Für Teilfläche C:

Satteldach	III+D	(A-A, B-B):	9,50m; 9,00m als Untergrenze
Flachdach	I	(A-A):	4,50m
Flachdach	I	(B-B):	4,00m

Für Teilfläche D:

Satteldach	III+D	(D1-D1):	9,20m; 8,60 als Untergrenze
Satteldach	II+D	(D2-D2):	7,00m

1.7.3 Fassadengestaltung

Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputzter Massivbauweise, weiß, pastellfarben oder in Holz auszuführen. Bei einer, aus gestalterischer Hinsicht notwendigen, zusätzlichen Gliederung von Putzfassaden, kann eine Beplankung aus Kunststoff, Metall oder Stein im Einzelfall zugelassen werden.
Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.
Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden; Oberlichter können jedoch horizontal angeordnet werden. Das großflächige Hinterlegen von Verglasungen zu Werbezwecken ist unzulässig.
Großfläche Wandteile, welche nicht mit Öffnungen versehen sind, sind mindestens zur Hälfte mit Rankgewächsen nach Vorschlag 1.12.5 zu versehen. Bei kleineren oder schmalen Fassadenflächen oder Nebengebäuden ist das Anbringen von Rankgittern oder Rankdrähten sinnvoll.

1.7.4 Antennen- und Mobilfunkstationen

Satellitenschüsseln im Einzelbetrieb pro (Wohn)einheit sind unzulässig; sie sind als Gemeinschaftsanlage (eine Anlage pro Treppenhaus) auszulegen.
Die Errichtung und der Betrieb von Mobilfunkstationen ist generell unzulässig.

1.8 Nebengebäude

1.8.1 Teilfläche A

Zugelassen sind die in der Planzeichnung eingetragene Nebengebäude für Abfallentsorgung. Das Nebengebäude kann in Metall- oder Holzbauweise ausgeführt werden. Die Firsthöhe des Nebengebäudes darf 3,00m nicht überschreiten. Als Dachdeckung wird eine nicht glänzende Metalleindeckung festgesetzt.

1.8.2 Teilflächen B, D

Zugelassen sind je Gebäude ein Anlage für die Abfallentsorgung gemäß 1.8.1 soweit die Grenzabstände lt. Vorgartensatzung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. eingehalten werden.

1.8.3 Teilfläche C

Lediglich im Hofinneren der Gebäude sind Anlagen zur Abfallentsorgung gemäß 1.8.1 zulässig.

In Teilfläche A und C sind weitere Nebengebäude nicht zulässig; Abstellplätze für Fahrräder etc. sind je Wohneinheit ihren abgeschlossenen Quartierstiefgaragenstellplätzen oder separaten Fahrradabstellräumen zuzuordnen.

1.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit einer Fläche von über 1qm bedürfen einer gesonderten Baugenehmigung.

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen und sind an Gebäuden unterhalb der Traufe in einer Höhe bis max. Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses anzubringen. Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung, insbesondere auch die Errichtung von Werbemasten und großflächige Gebäudeanstriche mit Werbesymbolik sind unzulässig.

Schriftzüge sind vorzugsweise in Einzelbuchstaben zu gestalten. Die Buchstabenhöhe wird auf 0,4m beschränkt.

Leuchtwerbung in greller, blendender Form, als Blink- oder Laufschrift/-zeichen, Leuchtbänder entlang der Dachkante und das helle Anstrahlen von Gebäudewänden ist unzulässig. Leuchtflächen dürfen auf maximal 2 Gebäudeseiten vorgesehen werden. Je Gebäudeseite dürfen die Leuchtflächen 4m² nicht überschreiten.

Senkrecht zur Gebäudewand ausgebildete Werbeträger dürfen maximal 0,7m ausladen und eine Fläche von 1,0m² nicht überschreiten.

Je 3000 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Pylones mit weniger als 3 qm Ansichtsfläche im überbaubaren Bereich zulässig, sofern sich der höchste Punkt des Pylones weniger als 1,80m über Geländeoberkante befindet. Höhere Pylone bis max. 4,50m entlang der Regensburger Straße bedürfen einer Einzelfallprüfung.

Bei Grundstücken größer als 2000 qm ist je angefangene 2500 qm Grundstücksfläche das Aufstellen eines Fahnenmastes zulässig. Mehrere Fahnenmasten auf einer Parzelle sind an einem Standort zu errichten. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 7,0m zulässig. Fahnengalgen sind nicht zulässig.

1.10 Einfriedung (Art. 9 BayBO)

1.10.1 Für Teilfläche A, B, D

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis max. 1,0 m Höhe auszuführen, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstückgrenzen als Maschendrahtzäune (grün) mit Hinterpflanzung. Beton- und Steinsockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,25 m über OK Gehweg bzw. Gelände zulässig.
Die Zulässigkeit von Einfriedungen, welche aus Sicht- und Immissionsschutzgründen gegenüber Teilfläche C andere Materialien oder Höhen aufweisen, ist im Einzelfall zu prüfen.
Bestehende Zäune und Einfriedungsmauern bleiben von diesen Festsetzungen ausgenommen.

1.10.2 Für Teilfläche C

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Nord-Osten (Regensburger Straße) und Nord-Westen (Schweninger Straße) sind keinerlei bauliche Einfriedungen zulässig. Es können jedoch abgrenzende Bepflanzungen angelegt werden. An allen anderen Grundstücksgrenzen ist ein verzinkter Stabgitterzaun (h ges. = maximal 1,20 m; h Sockel = 0,25 m) oder Maschendrahtzaun (grün) zulässig.

Die Grenzwand auf Fl.Nr. 1559/9 bleibt erhalten.

Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert.

1.11 Flächenbefestigung

Einfahrten, innere Erschließung, Hofbefestigungen und Stellplätze sind teildurchlässig zu befestigen. Pflasterungen sind mit wasserdurchlässigem Pflaster, großfugig verlegtem Pflaster oder mit Rasenfuge auszuführen.

Die Tragschichten unter Pflasterdecken sind je nach Belastung wasserdurchlässig mit Schottertragschichten ohne Feinkornanteil, auszuführen.

1.12 Eingriffsregelung und Grünordnung

Ein zusätzlicher Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild, der über das bestehende Baurecht hinausgeht, wird durch die Planung nicht ausgelöst.

Die im Planblatt gekennzeichneten Flächen innerhalb des Baugebietes werden als private Grünflächen festgesetzt.

Eine Begrünung der Grundstücke soll mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Insgesamt ist je 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Bei Baumpflanzungen über der Tiefgarage ist eine Überdeckung von mind. 0,70 m vorzusehen. Die Baumstandorte sind gegenüber den Stellplätzen durch geeignete Schutzeinrichtungen gegen Überfahren zu sichern.

Mit den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Für die Teilfläche A bzw. C ist er als qualifizierter Gesamtplan vorzulegen. Der Freiflächengestaltungsplan ist aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entwickeln.

Zwischen Bäumen und Kanälen, Versorgungsleitungen oder den Anlagen der Deutschen Telekom ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten; im Fall einer Unterschreitung sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu treffen.
Säulenartige Koniferen, Thujen, Scheinzypressen, sowie Baum- und Straucharten mit Pyramiden-, Hänge-, Dreh- oder Krüppelwuchs sind nicht zugelassen.

1.12.1 Pflanzgebot A - Baumpflanzung mit Standortbindung

Auf den Grünflächen entlang des Deininger Wegs sind Hochstämme I. Ordnung zu pflanzen. Es ist eine Art zu verwenden. Geeignete Baumarten und Qualitäten:

Hochstamm, H 3xv STU 16-18

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

1.12.2 Pflanzgebot B - Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen sind Hochstämme II. Ordnung zu pflanzen. Innerhalb einer Baumgruppe bzw. entlang einer Straße/Weg ist die gleiche Art zu verwenden. Geeignete Baumarten und Qualitäten:

Hochstamm, H 3xv STU 16-18

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Mehlbeere	Sorbus intermedia

Sowie alle heimischen Obst- und Nussbäume

1.12.3 Pflanzgebot C - extensive Dachbegrünung mit Standortbindung

Die geplanten Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dabei ist ein ca. 5 – 10 cm starker Substrataufbau mit durchlässigem Substrat vorzusehen.

1.12.4 Pflanzgebot D - Strauchpflanzung auf privaten Grünflächen

Auf den im Plan gekennzeichneten Grünflächen sind zur Abgrenzung der Teilfläche A gegenüber den Parkflächen der Teilflächen C Hecken zu pflanzen. Es sind heimische Gehölze zu verwenden. Die Hecken können als geschnittene Hecke ausgeführt werden. Geeignete Sträucher:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 qm

1.12.5 Fassadenbegrünung

Geschlossene und fensterlose Fassadenflächen sollen begrünt werden. Die Art und Weise der Begrünung ist auf die Flächengröße abzustimmen. Bei kleineren und schmalen Flächen oder Nebengebäuden empfiehlt sich eine Begrünung mit Rankgittern und Rankdrähten und Rankpflanzen, wie z. B.:

Pfeiffenwinde	Aristolochia macrophylla
Waldrebe	Clematis spec.
Geißblatt	Lonicera spec.

Für größere geschlossene Fassaden ist auch eine Bepflanzung mit selbstklimmenden Pflanzen möglich, wie z. B.:

Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata Veitchii
Efeu	Hedera helix

1.13 Niederschlagswässer und Brauchwassererwärmung

Baudrainagen dürfen nicht an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

Niederschlagswässer (Dachwässer) sind möglichst, auch nach Errichtung einer öffentlichen Kanalisation, über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern, soweit es die topographische Lage erlaubt.
Um eine sparsame Verwendung von Grund- und Trinkwasser zu erreichen, sollten auch Zisternen (mind. 3 m³) für die Ansammlung von Niederschlagswasser der Dach- und Hoffläche aufgestellt werden. Dieses Wasser kann zur Gartenbewässerung und für die Toilettenspülung verwendet werden.
Brauchwasseranlagen dürfen mit der öffentlichen Wasserversorgung nicht verbunden werden und sind dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Nach Fertigstellung einer Brauchwasseranlage ist diese durch den Betreiber der öffentlichen Wasserversorgung (Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf.) abzunehmen.

Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein.
Der Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen stellt einen Beitrag dazu dar.
Von dem Bauwilligen wird die solare Erwärmung der Brauchwässer erwartet.

1.14 Immissionsschutz

Grundlage der schallimmissionstechnischen Anforderung an den Bebauungsplan bildet der Bericht des IB Sorge Nr. 8868.2 vom 18. September 2006.

An den in den Anlagen dargestellten Fassaden im EG-DG der geplanten Gebäude auf den Teilflächen B, C und D sind zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen lärmorientierte Gebäudeplanungen erforderlich d.h. alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Wohn- Schlaf- und Kinderzimmer) dürfen nur an den schallabgewandten Fassaden orientiert werden. – Wenn die lärmorientierenden Gebäudeplanungen im Einzelfall nicht umgesetzt werden können, sind ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Einhaltung des passiven Schallschutzes gemäß VDI-Richtlinie 2719 ist vor Baubeginn nachzuweisen.

Fassadenbegrünung kann zur Unterstützung des Immissionsschutzes beitragen.

1.15 Erschütterungsschutz

Bei Arbeiten, die Erschütterungen auslösen, sind die Werte der DIN 4150 Teil 3 auf den Nachbargrundstücken zu unterschreiten. Die Einhaltung der Werte ist durch baubegleitende Messungen nachzuweisen.
Bei Erdarbeiten im Lastabtragungsbereich bestehender baulicher Anlagen sind an diesen baulichen Anlagen Bestandsaufnahmen und Setzungskontrollen durchzuführen.

1.16 Ver- und Entsorgung, Hydranten

Freileitungen sind nicht zulässig: Die Versorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel bzw. Erdleitungen. In den Straßenflächen und den öffentliche Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der unbefestigten Wegflächen bzw. Gehwege zu verlegen.

Für die Errichtung und den Betrieb der Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere für Stromleitungen, Hauptwasserleitungen, Gasleitungen und Abwasserkanäle sind auf den Privatgrundstücken Grunddienstbarkeiten zu bestellen.
Für den Fall, dass innerhalb des B-Planes Flächen aufgeteilt oder Einzelgrundstücke gebildet werden, müssen entsprechende Dienstbarkeiten für Ver- und Entsorgung auf den Einzelgrundstücken eingetragen werden.

Das Hydrantennetz wird entsprechend den gültigen einschlägigen Richtlinien und nach den Erfordernissen der städtischen Feuerwehr ausgebaut. Für die Löschwasserversorgung wird auf die Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz verwiesen.

1.17 Wasserwirtschaft / Altlasten

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über Misch-System.

Teile des Plangebietes wurden früher gewerblich genutzt. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Untergrund auf schädliche Stoffe (Altlasten) hin zu untersuchen. Im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen sind Bodenproben zu entnehmen und laboranalytisch auf Schadstoffe, insbesondere auf LHKWs, MKWs, PAKs und Schwermetalle, zu untersuchen. Das Ergebnis der Bodenuntersuchung ist dem Tiefbauamt der Stadt Neumarkt i.d.OPf. unverzüglich vorzulegen. Gegebenenfalls ist ein Bodenaustausch vorzunehmen. Eine Versickerung in verunreinigten Bereichen ist nicht zulässig.
Bei Auffinden von Altlasten sind diese fachgerecht zu entsorgen. Ebenso ist vor Baubeginn eine Baugrund- und Grundwassererkundung durchzuführen. Im Grundwasser liegende Gebäudeteile sind mit wasserdichten Wannen auszuführen.

Für den Bau der Tiefgaragen ist vorab der Grundwasserstand zu ermitteln. Bei dauerhaften Eingriffen in das Grundwasser ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Auf die Genehmigungspflicht für Bauwasserhaltung wird ebenfalls hingewiesen.

Die orientierende Altlastenuntersuchung des Büros Dr. Rietzler & Heidrich GmbH vom 04.08.2006 ist zu beachten.

Der weitaus größte Teil der Auffüllung weist nur sehr geringe bzw. keine relevante Schadstoffbelastung auf (Z1.1, Z1.2, <Z2,), lediglich punktuell (Bohrung S11) wurde eine erhöhte Schwermetallbelastung >Z2 (v.a. Kupfer) festgestellt, die als weitgehend immobil zu bewerten ist. Hier wird ein Bodenaustausch mit Z1.1 bzw. Z0-Material festgesetzt. Gleiches gilt für besonders sensibel genutzte Flächen im Bereich der Auffüllung.

Im Falle von Aushubmaßnahmen im Bereich der Auffüllung ist eine repräsentative Mischbeprobung mit anschließender geregelter Entsorgung vorzunehmen.

1.18 Funde und Bodenveränderungen

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekannt gemacht werden. Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Funde bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den einzelnen Bauvorhaben anzuhören.

1.19 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am ..... gem. §10 BauGB in Kraft.

.....
Neumarkt i.d. OPf.,
Oberbürgermeister