

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „BAYERNSTRASSE / WOLFSTEINSTRASSE“

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 „Bayernstraße / Wolfsteinstraße“ i. d. F. v. _____ mit der Begründung i. d. F. v. _____ als Satzung:

§ 1

Bebauungsplan

- (1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Bayernstraße / Wolfsteinstraße“ beinhaltet die Grundstücke der Gemarkung Labersricht: Flur-Nr.: Teilfläche 449, Teilfläche 514, Teilfläche 514/3, 514/27, 514/28, 514/29, 517, Teilfläche 517/2, 517/3, 517/4, 517/5, 518/8, 518/10, 518/18 und 518/19.
- (2) Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der im Parallelverfahren geändert wird. Es wird Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Sport, Allgemeines Wohngebiet und Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz 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 Unter- bzw. 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) Die Dächer sind mit roten/rotbraunen Ziegeln oder Dachpfannen einzudecken. Dachneigung 24° - 38°.
- (2) TH höchstens 6,50 m;
bei Z = II ist zulässig: Kniestock: max. 50 cm
bei Z = I+D ist zulässig: Kniestock: max. 75 cm.

- (3) Die Fußbodenoberkante für das Eingangsgeschoß darf den in NN angegebenen Wert (Höhenkote) im zur Straße liegenden Freibereich um max. 15 cm überschreiten (eine Stufe).
- (4) Bei Doppelhäusern hat der Nachbauende die Dachneigung des Doppelhausnachbarn zu übernehmen.
- (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.
- (6) Dachform: Satteldach und gegeneinander gestellte Pultdächer bei Hauptgebäuden; alle Dachflächen gleiche Dachneigung
Dachüberstand am Ortgang : 0,3 m
Dachüberstand an der Traufe : 0,4 m
- (7) 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. 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; von den Bauwilligen wird erwartet, dass sie Flachdächer begrünen.
- (2) Bei Grenzgaragen mit Satteldach hat der Nachbauende die Dachneigung der bestehenden Garage zu übernehmen (Vorrang gegenüber Absatz 1 Satz 1).
- (3) Der Abstand zwischen Garage und Straße beträgt mind. 6,0 m. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- (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 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 können auf der Süd- 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 Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.
- (2) Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind 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 und Bauteile sind so zu wählen, dass eine Durchlässigkeit gewährleistet ist.
- (2) Im Freibereich sind Höhenkoten angegeben, die bei der Geländemodellierung zu beachten sind. Insbesondere darf das Gelände die an den Grundstücksgrenzen aufgetragenen Höhenkoten nicht überschreiten.
- (3) Für die Zufahrt zu Parzelle 1 ist eine Stützmauer erforderlich. Weitere Stützmauern sind nur ausnahmsweise und in einem untergeordneten Umfang zulässig. An der Grundstücksgrenze dürfen sie eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

§ 8

Freiflächen und Grünordnung

- (1) Die Grünordnung ist in die planzeichnerische Darstellung eingearbeitet. Auf die differenzierte Ermittlung eines Kompensationsbedarfs im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann hier verzichtet werden, da aufgrund der vorliegenden Planung mit wirksamen Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie geeigneten Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht (vereinfachte Vorgehensweise nach Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“).
- (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.

Geeignete Sträucher sind z.B.:

Ginster	Cytisus scoparius	Str 2xv 60-100
Hartriegel	Cornus sanguinea	Str 2xv 60-100
Hasel	Corylus avellana	Str 2xv 60-100
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Str 2xv 60-100
Holunder	Sambucus nigra	Str 2xv 60-100
Liguster	Ligustrum vulgare	Str 2xv 60-100
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Str 2xv 60-100
Schlehe	Prunus spinosa	Str 2xv 60-100
Schneeball	Viburnum opulus	Str 2xv 60-100
Weißdorn	Crataegus spec.	Str 2xv 60-100
Wildrosen	Rosa spec.	Str 2xv 60-100

Die Pflanzung von Tannen, Fichten und großwüchsigen, nicht heimischen Koniferen (z.B. Thujen oder Scheinzypressen) kann nicht angerechnet werden und sollte unterbleiben.

- (3) Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- (4) Zur gestalterischen Einbindung des Wohngebietes werden entlang der Wolfsteinstraße sowie der künftigen Bayernstraße Bäume mit Standortbindung festgesetzt. Ein geringfügiges Abweichen von dem Standort ist bis zu 5 m parallel zu den Straßen möglich.

Geeignete Bäume sind:

Baum-Hasel	Corylus colurna	H 2xv STU 8-10
Eberesche	Sorbus aucuparia	H 3xv STU 12-14
Feld-Ahorn	Acer campestre	H 2xv STU 8-10
Felsenbirne (Hochstamm)	Amelanchier lamarckii	H 3xv. STU 10-12
Hainbuche	Carpinus betulus	H 3xv STU 12-14

Mehlbeere	Sorbus aria	H 2xv STU 8-10
Rotdorn	Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘	H 2xv STU 8-10
Trauben-Kirsche	Prunus padus	H 3xv STU 12-14
Zier-Apfel	Malus in Sorten	H 3xv STU 10-12
sowie alle Obst- und Nussbäume		H 2xv STU 8-10

Entlang der künftigen Bayernstraße ist durchgängig eine Art aus dieser Auswahl zu verwenden.

- (5) Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Ansprüchen der Bäume auszuwählen.
Erforderlichen Baueingabeplänen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Höhenangaben (einfache Handskizze M. 1:200) beizufügen, der aus den getroffenen Festsetzungen zu entwickeln ist.

- (6) Im Bereich des Spiel- und Sportplatzes einschließlich der Pflanzfläche am Ostrand des Sportplatzes sind mindestens 21 Bäume (entspricht je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind abhängig von den Ansprüchen der Bäume auszuwählen.
Es sind überwiegend, im Bereich der Pflanzfläche am Ostrand ausschließlich, heimische Bäume zu pflanzen. Neben den Baumarten gemäß Abs. 4 zählen hierzu insbesondere:

Birke	Betula pendula	H 3xv STU 12-14
Esche	Fraxinus excelsior	H 3xv STU 12-14
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	H 3xv STU 12-14
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	H 3xv STU 12-14
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	H 3xv STU 12-14
Stiel-Eiche	Quercus robur	H 3xv STU 12-14
Vogel-Kirsche	Prunus avium	H 2xv STU 10-12
Wild-Birne	Pyrus communis	H 2xv STU 10-12
Winter-Linde	Tilia cordata	H 3xv STU 12-14

- (7) Die Pflanzfläche am Ostrand des Sportplatzes ist außerdem mit mindestens 200 ausschließlich heimischen Sträuchern (vgl. Straucharten gemäß Abs. 2) flächig zu bepflanzen.
- (8) 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 zwischen zu lagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gem. DIN 18915 sind zu beachten.
- (9) Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen.
Wird bei Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen, Fernmeldekabeln oder Kanälen unterschritten, sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu treffen.
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.

§ 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.

§ 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

Immissionsschutz

- (1) Die Nutzung des Sportplatzes ist auf den normalen Schulsportbetrieb an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten beschränkt.
- (2) Rasenpflege mit Motormähern ist unzulässig an Sonn- und Feiertagen, sowie an allen anderen Tagen von 19:00 Uhr bis 7:00 Uhr.

§ 13

Inkrafttreten

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

Neumarkt i. d. OPf. , den _____

Oberbürgermeister