TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „STRASSÄCKER“

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), 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 Bauleitplan „Straßäcker“ in der Fassung vom _____ mit der Begründung in der Fassung vom _____ als Satzung.

§ 1

Bebauungsplan

- (1) Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Labersricht: Flur-Nr. 169, 185/3, 188, 189, Teilfl. 220/1, Teilfl. 220/2, 226/2, 227/2, 228/2 und 230/5.
- (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 gleichzeitig geändert wird. Es wird Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.
- (2) Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO werden wie folgt eingeschränkt:
 - Vergnügungsstätten sind unzulässig
 - großflächiger Einzelhandel ist unzulässig
 - Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Waren sind unzulässig
 - gewerbliche Anlagen sind in Bezug auf Schall, Geruch, Rauch, Abgase, Erschütterungen usw. so zu gestalten, dass keine Belästigungen in den umgebenden Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten entstehen (Emissionsbeschränkungen zum Schutz der nahe gelegenen Wohnbebauung siehe § 13)
- (3) Die Lagerung von Gegenständen als Hauptzweck der Nutzung des Baugrundstückes ist nicht zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl GFZ (lt. § 20 BauNVO), der Grundflächenzahl GRZ (lt. § 19 BauNVO), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Grundstücksflächen. Maßgeblich ist die gesamte Grundstücksfläche, auch wenn die Grundstücksteile in verschiedenen Bauzonen liegen.
- (2) Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise diesbezüglich ab, dass die einzelnen Gebäude keine Längenbeschränkung haben.

§ 4

Bebaubare Grundstücksflächen

- (1) An der Westseite der Gewerbezellen ist ein 2,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen. Zur Erschließungsstraße ist ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.
- (2) Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern (Baugrenze) und den nach BayBO einzuhaltenen Abstandsflächen. Die Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Bauteilen (i. S. v. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO) zulässig, soweit ein Mindestabstand von 3 m eingehalten wird.

- (3) Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Der Einsatz erneuerbarer Energien, der Einsatz von Photovoltaik und der Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen ist ein Beitrag dazu. Von den Bauwilligen wird deshalb erwartet, daß sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen. Der Einsatz erneuerbarer Energien und der Einsatz von Photovoltaik werden angeregt.
- (4) Die erforderliche Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über die privaten Grundstücke. Der erforderliche Anleiterabstand gemäß Art. 15 Abs. 3 BayBauO ist einzuhalten.

§ 5

Lage und Ausrichtung der Gebäude, Gebäudehöhe

- (1) Die Hauptgebäude müssen mindestens mit ihrer Vorderkante in der Bauzone A errichtet werden. Sie müssen parallel zur östlichen Baugrenze (Seite der Kreisstraße) erstellt werden. Die Gebäude sind vorzugsweise so zu planen, dass die zur Kreisstraße gewandte Seite ihrer Längsseite entspricht.
- (2) In Bauzone A:
Festgesetzte Traufhöhe straßenseitig: 6,0 m bis 10,0 m über OK Geh- und Radweg
Festgesetzte Firsthöhe: max. 11,0 m über OK Geh- und Radweg
- (3) In Bauzone B:
max. Traufhöhe auf Parzelle 1: 438,30 üNN
max. Traufhöhe auf Parzelle 2: 440,10 üNN

§ 6

Festsetzungen zu Dächern

- (1) Auf allen Baugrundstücken sind Produktions-/Lagergebäude mit Bürogeschossen sowie Nebenanlagen mit dem Hauptgebäude als gestalterische Einheit auszuführen.
- (2) Dachform: Satteldach mit max. 30° Dachneigung, Pultdach mit 10° - 18° Dachneigung, Tonendach, extensiv begrüntes Flachdach (mind. 60% der Dachfläche). Flachdächer können ausnahmsweise auch mit Kies geschüttet werden.
- (3) Dachdeckung: Ziegel, Dachpfannen, Titanzinkblech oder im Erscheinungsbild ähnliche Falzblecheindeckungen, Wellplatten und andere farblich zurückhaltende, graugrundige Baustoffe.
- (4) Dacheindeckungen aus Metall sind ausschließlich in beschichteter Ausführung zulässig. Die Beschichtung muss gewährleisten, dass im abgehenden Regenwasser keine metallischen Bestandteile enthalten sind. Die Funktion der Beschichtung ist auf Dauer zu unterhalten.

§ 7

Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen

- (1) Private Stellplätze sind mit max. 2 Zu- und Ausfahrten vom eigenen Grundstück aus anzufahren. Zum Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die Kreisstraße ist der festgesetzte Bereich von Ein- und Ausfahrten freizuhalten.
- (2) Stellplatzflächen sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist ein mind. 2,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und mit einem einheimischen Laubbaum der Qualität gemäß Pflanzgebot zu bepflanzen.
- (3) 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. Bei genehmigungsfreien Nebengebäuden ist zur Eingrünung ein Mindestabstand von 1,0 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten, im Vorgartenbereich 5,0 m.

§ 8

Gestaltungsfestsetzungen

- (1) Anzustreben sind einfache, klare und harmonisch proportionierte Baukörper. Grelle oder leuchtende Farbgebung ist unzulässig.
- (2) Eine Häufung unterschiedlicher Fensterformate ist zu vermeiden. Großflächiges Hinterlegen von Fensterscheiben mit Werbung ist unzulässig.
- (3) 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 in einer Höhe bis maximal 5,0 m über OK Erdgeschoßfußboden anzubringen. Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung sind unzulässig. Je 4000 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 2,80 m über Geländeoberkante befindet. Diese Werbepylone bedürfen einer gesonderten Baugenehmigung.
- (4) Schriftzüge sind vorzugsweise mit Einzelbuchstaben zu gestalten. Die Buchstabenhöhe wird auf 0,4 m beschränkt.
- (5) 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 4 qm nicht überschreiten.
- (6) Senkrecht zur Gebäudewand ausgebildete Werbeträger dürfen max. 0,9 m ausladen und eine Fläche von 1,2 qm nicht überschreiten.
- (7) Je angefangene 2500 qm Grundstücksfläche ist 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 m zulässig.

§ 9

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als einfache Metallgitterzäune mit max. 1,80 m Höhe auszuführen.
Beton- oder Mauersockel: max. 0,25 m
- (2) Maschendrahtzäune an der Straßenseite dürfen nur mit Heckenhinterpflanzung errichtet werden.
- (3) An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind keine Sockel zulässig. Ebenso sind Einfriedungen aus Kunststoffzäunen in grellen Farben unzulässig. Zaunhöhe max. 1,80 m.

§ 10

Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Stützmauern an Grundstücksgrenzen sind bis 0,5 m Höhe zulässig. Auf der Westseite der Grundstücke (zum Leitgraben hin) sind höhere Stützmauern möglich, jedoch erst in einer Entfernung von 2,5 m zur westlichen Grundstücksgrenze.
- (2) Bei Aufschüttungen sind Böschungswinkel von max. 1:2 zulässig

Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Die Grünordnung ist in die planzeichnerische Darstellung eingearbeitet.
- (2) Je angefangene 500qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen. Die Pflanzung von Tannen, Fichten und großwüchsigen, nicht heimischen Koniferen (z.B. Thujen oder Scheinzypressen) kann nicht angerechnet werden und sollte unterbleiben.
- (3) An den Grundstücksgrenzen im Westen darf das Gelände die aufgetragenen Höhenkoten nicht überschreiten.
- (4) Zu Bauanträgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan vorzulegen, der die Einbindung in die Umgebung, sowie die Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen und des Arbeitsumfeldes regelt. Er ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln. Die zu gestaltenden Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen.
- (5) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung:
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote 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.

Pflanzgebot A:

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume) für Stellplatzflächen und großräumige Freiflächen; mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 18-20

Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Weiß-Birke	<i>Betula pendula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

Pflanzgebot B:

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist innerhalb der privaten Grundstücke je angefangene 500qm Grundstücksfläche an geeigneter Stelle je ein Laubbaum zu pflanzen:

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden, etc.; mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen STU 16-18

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> "Paul's Scarlet" oder "Punicea"
Stadt-Birne	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Pflanzgebot C:

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Abpflanzungen, Rahmenpflanzungen, etc.

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, m.B.,

Pflanzdichte: 1 Stück pro 1,5 m², Pflanzung in Gruppen zu 3 bis 5 Exemplaren einer Art

Geeignete Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holunder	Sambucus nigra
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Traubenkirsche	Prunus padus
Weide	Salix spec.
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Wildrose	Rosa spec.

- (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 „Straßäcker“ verursacht, werden 10.105 qm Ausgleichsfläche benötigt.

Ausgleich innerhalb:

Auf einer Fläche von 2.958 qm im Norden des Geltungsbereiches soll sich durch natürliche Sukzession ein Feldgehölz zur Ergänzung der vorhandenen Strukturen etablieren.

Zur Ergänzung der Gehölzbestände und zur Eingrünung des Baugebietes wird auf weiteren Flächen von zusammen 1.294 qm die Neupflanzung von Sträuchern festgesetzt. An

Grundstücksgrenzen zu Privatgrundstücken ist ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten, der der natürlichen Sukzession überlassen wird.

Ausgleich außerhalb:

Vom Flurstück Nr. 530, Gemarkung Pelchenhofen, werden 7.332 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 zwischen zu lagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gem. DIN 18915 sind zu beachten.
- (8) Fassadenbegrünung:
Fassadenbegrünung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Schutz der Fassade empfohlen.

§ 12

Wasserwirtschaft

- (1) Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- (2) Pkw-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- (3) Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Nur wenn nachgewiesen wird, dass dies technisch nicht möglich ist, kann eine Einleitung in den Leitgraben erfolgen. Eine entsprechende Rückhaltung und Drosselung ist dann erforderlich. Zur Genehmigung der Einleitung ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.
- (4) Wassergefährdende Stoffe
Baugesuche für bauliche Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, Produktionswasser oder Sonderabfälle entstehen sind mit der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt Neumarkt abzustimmen bzw. zur Stellungnahme vorzulegen.

§ 13

Immissionsschutz

- (1) Grundlage der schallimmissionstechnischen Anforderung an den Bebauungsplan bildet der Bericht des IB Sorge 10826.1 vom 25.02.2011. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente ($L_{EK,i,k}$) nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)]									
	Richtungs- sektor 1 von 93° bis 142°		Richtungs- sektor 2 von 142° bis 167°		Richtungs- sektor 3 von 167° bis 190°		Richtungs- sektor 3 von 190° bis 216°		Richtungs- sektor 4 von 216° bis 277°	
	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
GE 1	65	46	59	48	63	45	65	45	65	60
GE 2	65	52	65	52	65	53	65	54	65	60
GE 3	65	48	65	48	65	50	65	53	65	60

- (2) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- (3) Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 sowie unter Beachtung der in o.g. schallimmissionstechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Berechnungsdaten und Immissionsorte und ist im Zuge des Bauantrages bzw. vor Baubeginn vorzuweisen.

§ 14

Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht 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.

§ 15

Leitungen

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

§ 16

Inkrafttreten

- (1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Neumarkt i. d. OPf. , den _____

Oberbürgermeister