

NEUMARKT i.d.OPf.



STARKE STADT

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„124 – Neues WGG“
Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Stand: 04.05.2015



Planverfasser:



Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt

Modlerstraße 16, 92224 Amberg
Fon (09621) 32474 Fax 32456

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „124 – Neues WGG“

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 „124 – Neues WGG“ in der Fassung vom _____ mit der Begründung in der Fassung vom _____ als Satzung.

§ 1

Bebauungsplan

- (1) Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt: Flur-Nr. Teilfl. 786, 831 und Teilfl. 848/2.
- (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 wurde. Es wurden in Teilen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung ‚Schule‘ bzw. mit der Zweckbestimmung ‚kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ festgesetzt. Mit öffentlicher Bekanntmachung am 25.03.2013 wurde die Flächennutzungsplanänderung rechtswirksam.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung, bebaubare Grundstücksfläche

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximalen Grundfläche, der maximalen Gebäude- bzw. Firsthöhe und der überbaubaren Grundstücksfläche.
- (2) Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern (Baugrenze) und den nach BayBO einzuhaltenden 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 erforderliche Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über die privaten Grundstücke. Der erforderliche Anleiterabstand gemäß Art. 15 Abs. 3 BayBO ist einzuhalten.

§ 4

Stellplätze und Nebenanlagen

- (1) Stellplatzflächen sind durch Baum- und Strauchpflanzungen einzugrünen. Pro 5 Stellplätze ist ein mind. 2,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und mit einem einheimischen Laubbaum der Qualität gemäß Pflanzgebot zu bepflanzen.

§ 5

Einfriedungen

- (1) Zäune sind nur zur Einfriedung des Grundstücks des neuen WGG in Gestalt von Stabgitter- oder Maschendrahtzäunen in einer Höhe bis maximal 2,00 m zulässig. Zaunsockel sind unzulässig.

§ 6

Flächenbefestigungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Die Erschließung des neuen WGG von Westen ist technisch so zu gestalten, dass zwischen den Regenrückhalteräumen auf beiden Seiten der Erschließungsachse eine funktionale Verbindung entsteht. Hierfür eignen sich z.B. die Aufständigung der Zuwegung oder der Einbau von Durchlässen.
- (2) Bei Aufschüttungen sind Böschungswinkel von max. 1:2 zulässig

§ 7

Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Mit der Erarbeitung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan „124 – Neues WGG“ wurde das Landschaftsarchitekturbüro Weidenhammer, Amberg, beauftragt. Der Grünordnungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung ist in den Bebauungsplan integriert.
- (2) Im Baugebiet werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Soweit die Gestaltung der Grünflächen nicht durch Pflanz- oder Erhaltungsgebote gesondert geregelt ist, sind Ansaaten oder Anpflanzungen von Stauden und Gräsern vorzunehmen.
- (3) Zu Bauanträgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan 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. Ausfälle bei Bäumen und Sträuchern sind gleichwertig zu ersetzen.
- (4) 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 gemäß Merkblatt GW 125 des DVGW durch den Versorgungsträger zu treffen.

Baumpflanzungen ohne Standortbindung:

Bei Innutzungnahme eines bebaubaren Grundstücks ist zu dessen Durchgrünung pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum autochthoner Herkunft zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen. Bestehende Großbäume gleicher Qualität können angerechnet werden.

Geeignete Arten sind z.B:

Stiel-Eiche	(Quercus robur)	H 4xv STU 20-25
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	H 4xv STU 20-25
Trauben-Kirsche	(Prunus padus)	H 4xv STU 20-25
Hainbuche	(Carpinus betulus)	H 4xv STU 20-25

Strauchpflanzungen:

Auf den im Plan eingetragenen Flächen sind standortgerechte Sträucher autochthoner Herkunft zur Einbindung des Parkplatzes in das Orts- und Landschaftsbild zu pflanzen. Geeignete Arten sind z.B.

Esche	(Fraxinus excelsior)	Hei 2xv 150-200
Schwarz-Erle	(Alnus glutinosa)	Hei 2xv 150-200

Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)	Hei 2xv 150-200
Trauben-Kirsche	(<i>Prunus padus</i>)	Hei 2xv 150-200
Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)	Str 2xv 60-100
Grau-Weide	(<i>Salix cinerea</i>)	Str 2xv 60-100
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)	Str 2xv 60-100
Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)	Str 2xv 60-100

Sonstige Bepflanzungen:

Die Regenrückhalteräume und deren Uferandbereiche sind mit Arten der Röhrichte und Hochstaudensäume autochthoner Herkunft zu bepflanzen. Geeignete Arten sind z.B.

Blutweiderich	(<i>Lythrum salicaria</i>)
Echter Baldrian	(<i>Valeriana officinalis</i>)
Froschlöffel	(<i>Alsima plantago-aquatica</i>)
Gilbweiderich	(<i>Lysimachia vulgaris</i>)
Igelkolben	(<i>Sparganium erectum</i>)
Mädesüß	(<i>Filipendula ulmaria</i>)
Rasen-Schmieie	(<i>Deschampsia cespitosa</i>)
Sumpf-Schwertlilie	(<i>Iris pseudacorus</i>)
Sumpf-Straußgras	(<i>Agrostis canina</i>)

- (5) Kompensation von Beeinträchtigungen durch Rückbau von Bauflächen:
Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft infolge der Anlage von Bauflächen des Neuen WGG auf bestehenden Grünflächen werden teilweise durch den Rückbau der Bauflächen des bestehenden WGG zugunsten von Grünflächen außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert. Der Rückbau bestehender Bauflächen auf Teilflächen der Flur-Nr. 823, 824/12, 827 und 838 Gemarkung Neumarkt wird vorausgesetzt.
Die Beeinträchtigungen des Biotopverbundes werden mit dem Rückbau des Dammbauwerks der St.-Florian-Straße und der Öffnung und Wiederherstellung des Ludwig-Donau-Main-Kanals außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen. Die Rückbaumaßnahmen auf Flur-Nr. 834, 1875 und 1875/20 Gemarkung Neumarkt werden dem Eingriff als Ausgleich zugeordnet.
- (6) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):
Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die der Bebauungsplan „124 – Neues WGG“ verursacht, werden außerhalb des Geltungsbereiches Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfang von 22.457 m² durchgeführt. Als externe Ausgleichsfläche wird zugeordnet: Teilfläche aus Flur-Nr. 1362, Gmkg. Pölling, Flächengröße: 22.457 m².

Auf der Teilfläche der Flur-Nr. 1362, Gmkg. Pölling, werden Feucht- und Nasswiesen, Magerwiesen und Ufersäume entwickelt und Obstbaumreihen gepflanzt. Ansaaten und Pflanzungen werden mit autochthonem Pflanz- und Saatgut durchgeführt. Die vom Büro Weidenhammer erstellte Karte 4: Planexterner Ausgleich – Bestand und Maßnahmen vom 27.01.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausgleich wird gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf Flächen im Stadtgebiet Neumarkt i.d.OPf. durchgeführt, die die Stadt Neumarkt i.d.OPf. aus ihrem Eigentum bereitstellt.
- (7) Maßnahmen zum besonderen Artenschutz (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG):
Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Lebensstätten des Eisvogels werden im Osten des Geltungsbereichs drei künstliche Nisthilfen am Ufer des Woffenbachs angelegt.
- (8) 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.

- (9) Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. erwartet, dass Flachdächer extensiv begrünt werden, wenn die statische Belastbarkeit des Gebäudes dies zulässt und das Dach nicht zur Energiegewinnung durch Solarmodule genutzt wird.

§ 8

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- (1) Der Auwald an der Schwarzach am Ostrand des Geltungsbereichs wird als Fläche für Wald festgesetzt.

§ 9

Wasserwirtschaft

- (1) Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- (2) Pkw-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

§ 10

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.

§ 11

Leitungen

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

§ 12

Immissionsschutz

Grundlage der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen an den Bebauungsplan bildet der Bericht des IB Sorge 11366.1 vom 23.07.2012.

- (1) Schulbetrieb und Vereinssport

Organisatorische Maßnahmen

- Der im Plangebiet geplante Parkplatz mit 11 - 12 Stellplätzen ist ausschließlich für die Schulleitung und die Besucher sowie Menschen mit Behinderung vorzusehen.
- Die, westlich des Schulgebäudes geplante Sportarena (Basketballplatz) darf ausschließlich während der Unterrichtspausen genutzt werden.
- Lieferverkehr (z.B. Papierlieferung, Müllentsorgung, Handwerker etc.) soll vom Norden über den IKK-Parkplatz stattfinden. Postanlieferung kann vom Westen über die Woffenbacher Straße erfolgen.

- Der Trainingsbetrieb auf dem Rasenspielfeld ist von Montag bis Freitag bis 20:00 Uhr und in der Sporthalle bis 22:00 Uhr zulässig.
- Der Hartplatz darf nur für den Schulsport und ausnahmsweise für den Lehrersport bis 20:00 Uhr genutzt werden.
- Die Wettbewerbe in der Sporthalle an Samstagen bzw. Sonn- und Feiertagen sind spätestens um 21:00 Uhr zu beenden. Die Abgänge von Zuschauern sowie Abfahrten von Fahrzeugen und Fahrrädern sind nach 22:00 Uhr nicht zulässig.

Bauliche Maßnahmen

- Folgende, resultierende Schalldämmmaße der Umfassungsbauteile der geplanten Sporthalle sind einzuhalten:
 Außenfassaden der Sporthalle:
 resultierendes Schalldämmmaß je Fassade: $R'_{w, res} \geq 35 \text{ dB}$
 Dach über der Sporthalle:
 resultierendes Schalldämmmaß: $R'_{w, res} \geq 35 \text{ dB}$

Haustechnische Anlagen

- Für die Außenluftansaug- und Fortluftöffnungen der geplanten zentralen und dezentralen Lüftungsgeräte dürfen die folgenden Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

Anlage	Standort	Schalleistungspegel L_{WA} [dB(A)]
Schule, zentrales Lüftungsgerät 1, AU	Westfassade 3.OG, Achse 4-5	64
Schule, zentrales Lüftungsgerät 1, FL	Dachfläche Achse 4-5	69
Schule, zentrales Lüftungsgerät 2, AU	Westfassade 3.OG, Achse 12-13	64
Schule, zentrales Lüftungsgerät 2, FL	Dachfläche Achse 16-17	69
Schule, zentrales Lüftungsgerät 3, AU	Ostfassade 3.OG, Achse 8-9	64
Schule, zentrales Lüftungsgerät 3, FL	Dachfläche Achse 7-8	69
Schule, zentrales Lüftungsgerät 4, AU	Ostfassade 3.OG, Achse 12-13	64
Schule, zentrales Lüftungsgerät 4, FL	Dachfläche Achse 10-11	69
Schule, 4 dezentrale Abluftanlagen mit je einer FL-Öffnung	Schule, Dachfläche	je 65
Schule, 5 dezentrale Abluftanlagen (Chemieräume) mit je einer FL-Öffnung	Schule, Dachfläche	je 65
Sporthalle, Lüftungsgerät, AU	Sporthalle, Westfassade EG	60
Sporthalle, Lüftungsgerät, FL	Sporthalle, Westfassade EG	60
Sporthalle, 3 dezentrale Lüftungsgeräte AU FL	Sporthalle, Dach zwischen Sheds	je 68 je 82

AU = Außenluftansaugöffnung

FL = Fortluftöffnung

- Alle Anlagen sind grundsätzlich nach dem Stand der Technik zu planen. Tonhaltige Geräuschanteile, insbesondere bei tiefen Frequenzen unter 100 Hz, sind zu vermeiden. Sofern an den Immissionsorten tonhaltige Geräuschanteile ausnahmsweise nicht vermeidbar sind, ist dies durch einen Zuschlag gemäß 18. BImSchV gesondert zu berücksichtigen.

(2) Sonderveranstaltungen in der Sporthalle

- Der mittlere Innenpegel (einschl. Zuschlag für die Impulshaltigkeit gemäß TA Lärm) von L_{iAFTeq} = 100 dB(A) darf in der Sporthalle während der Veranstaltungen (z.B. durch Einsatz von geeigneten tontechnischen Geräten) nicht überschritten werden.
- Die Veranstaltungen in der Sporthalle sind einschließlich aller Schülerabgänge bis 22:00 Uhr zulässig. Ggf. muss durch organisatorische Maßnahmen gewährleistet werden, dass sich auf den Freiflächen westlich der Sporthalle (Eingangsbereich und Fahrradstellplätze) keine Personen nach 22:00 Uhr aufhalten. In diesem Fall sind alle Schülerabgänge und Fahrradabfahrten nach Süden bzw. nach Osten abzuwickeln. Die dafür benötigten Fahr- und Gehwege sowie Maßnahmen im Eingangsbereich der Sporthalle sind im Bebauungsplan berücksichtigt und zeichnerisch dargestellt.
- Die Eingangstüren der Sporthalle müssen im geschlossenen Zustand gehalten werden (Ausnahme: aus- und eingehende Personen).

(3) Festhalle im Südwesten des Geltungsbereiches

- Für die gesamte Fläche der künftigen Festhalle dürfen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK "tags" (6.00 - 22.00 Uhr) und "nachts" (22.00 - 6.00 Uhr) nicht überschritten werden:

Fläche	Emissionskontingente tags und nachts L_{EK} in dB(A)	
	Tags	nachts
Festhalle	67	52

Hinweis:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen.

§ 13

Inkrafttreten

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

Neumarkt i. d. OPf. , den _____

Oberbürgermeister