

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „HELENA-WEST“

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 „Helena-West“ i. d. F. v. _____ mit der Begründung i. d. F. v. _____ als Satzung:

§ 1

Bebauungsplan

- (1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Helena-West“ beinhaltet die Grundstücke Flur-Nr. Teilfläche 52, Teilfläche 52/7 und Teilfläche 53 der Gemarkung Helena.
- (2) Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Es wird Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Im Baugebiet sind nur Wohngebäude zulässig. Deshalb wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind. Des Weiteren werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO alle Ausnahmen nach § 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 Dachgeschoße) und der überbaubaren Grundstücksflächen.
- (2) Auf jeder Parzelle sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.

§ 4

Gebäude, Dacheindeckung und Dachaufbauten

- (1) Bei $Z=E+D$ ist zulässig:
Satteldach, Kniestock max. 0,75 m
Dachneigung 35° - 45°, alle Dachflächen gleiche Dachneigung
- (2) Bei $Z=II$ ist zulässig:
Satteldach ohne Kniestock
Dachneigung 24° - 32°, alle Dachflächen gleiche Dachneigung
- (3) Alternativ zu Abs. 2 kann auf Parzelle 2 auch ein Gebäude in der Geschoßigkeit $Z=E+D$ entsprechend den Vorgaben nach Abs. 1 errichtet werden.
- (4) Der EG Fertigfußboden (FFB) ist mit max. 25 cm über natürlichem Gelände, gemessen am höchsten Eckpunkt des tatsächlich beantragten Gebäudes, festzulegen.
- (5) Die Dächer sind mit Ziegeln oder Dachpfannen einzudecken.
Dachüberstand am Ortgang: 0,30 m
Dachüberstand an der Traufe 0,50 m
Dachfarbe: rot, rotbraun, anthrazit

- (6) Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mind. 35° zulässig. Sie dürfen jeweils höchstens 1,5 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.

§ 5

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

- (1) Auf allen Parzellen sind Garagen in Dachform und –eindeckung dem Hauptgebäude anzugleichen. Flachdachgaragen sind zulässig. Von den Bauwilligen wird erwartet, dass sie Flachdächer begrünen.
- (2) Der Abstand zwischen Garage und Straße beträgt mind. 6,0 m. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- (3) 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.
- (4) Wintergärten mit einer Bautiefe bis zu 2,0 m können erdgeschoßig auf der Süd-, Ost- 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 Kunststoff, 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

- (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.

§ 8

Freiflächen und Grünordnung

- (1) Die Grünordnung ist in die planzeichnerische Darstellung eingearbeitet.
- (2) Zur standortgerechten Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 3 Sträucher pro 100 qm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (= Pflanzgebot A; geeignete Sträucher siehe Liste Abs. 4). Die Pflanzung von Tannen, Fichten und großwüchsige, nicht heimische Koniferen (z. B. Thuja oder Scheinzypressen) kann nicht angerechnet werden und sollte unterbleiben.
- (3) Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen (= Pflanzgebot B, geeignete Bäume siehe Liste Abs. 4). Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen. Erforderliche Baueingabepläne ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Höhenangaben (einfache Handskizze M. 1:200) beizufügen, der aus den getroffenen Festsetzungen zu entwickeln ist.

(4) Pflanzlisten

Pflanzgebot A: Sträucher (heimisch)

Qualität: Strauch mind. 2 x verpflanzt je nach Art in der Sortierung 80/100 oder 100/150

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rubus fruticosus	Brombeere
Rosa in Sorten	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix in Arten	Weide
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzgebot B: Bäume

Qualität: Hochstamm mind. 3 xv, StU 12/14

Obstbäume: Halb- oder Hochstamm mind. 3 xv, StU 10-12

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides (in Sorten)	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus in Arten	Weißdorn
Prunus in Sorten	Vogel-Kirsch
Sorbus in Arten	Eberesche
sowie Obstbäume der Kreissortenliste als Hoch- oder Halbstamm wie Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche	

- (5) Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- (6) 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. Gemäß Art. 47 AGBGB ist mit Bäumen, Sträuchern und Hecken mit einer Wuchshöhe von 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.
- (7) 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 „Helena-West“ verursacht, werden 736 qm Ausgleichsfläche benötigt.
Ausgleich außerhalb:
Vom Flurstück Nr. 702, Gemarkung Helena, werden 736 qm als Ausgleichsfläche festgesetzt. Eine ehemals intensiv genutzte Fläche wird durch Beweidung oder zweischürige Mahd ohne Düngung zu Extensivgrünland entwickelt.
- (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 gemäß DIN 18915 sind zu beachten.

- (9) Fassadenbegrünung:
Fassadenbegrünung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Schutz der Fassade empfohlen.

§ 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 legen.

§ 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 Grundfläche 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.

Neumarkt i. d. OPf. , den _____

Oberbürgermeister