

SATZUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "131" HOTEL SAMMÜLLER

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), sowie des Art. 81 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 Bebauungsplan „Hotel Sammüller“ in der Fassung vom 30.10.2014 mit der Begründung in der Fassung vom 30.10.2014 als Satzung.

§ 1 Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Labersricht i.d.OPf.: Flur-Nr. 448/5 und eine eine Teilfläche der Flur-Nr. 462.

§ 2 Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

§ 3 Die Satzung besteht aus den Teilen A (Zeichnerische Festsetzungen), B (Textliche Festsetzungen), C (Örtliche Bauvorschriften) und D (Hinweise).

Neumarkt i.d.OPf., den ..... T. Thumann, Oberbürgermeister

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß PlanZVO vom 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuch-BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung-BauNVO-)



Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Hotel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6

II

OK 488,5 m ü. NN bei Zahl der Vollgeschosse I OK 493 m ü. NN bei Zahl der Vollgeschosse II

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Abweichende Bauweise

a



Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen

Bäume ohne Standortbindung, STU 14/16

Erhaltung

Bäume



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)



Landschaftsschutzgebiet



Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Zweckbestimmung: Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Nutzungsschablone

Feld 1 = Art der baulichen Nutzung Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse Feld 3 = Grundflächenzahl Feld 4 = Höhe baulicher Anlagen in m über NN Feld 5 = Bauweise Feld 6 = Dachform



Bestehende Grundstücke

Bestehende abgemerkte Grundstücksgrenze Bestehende nicht abgemerkte Grundstücksgrenze Nummer des Flurstücks



Bestehende Gebäude

Bestehende Hauptgebäude



Bestehende Nebengebäude



Biotope der amtll. bayer. Biotopkartierung

nachrichtliche Übernahme



Böschung



Prinzipschnitt Gelände

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO und Gestaltungsfestsetzungen

- 1. Dachform Flachdach. Die Flachdächer sind zu begrünen.
2. Fassadengestaltung: Grelle und disharmonische Farben sind ausgeschlossen.
3. Beleuchtungsanlagen Zur Beleuchtung sind ausschließlich „insektenverträgliche“ Leuchtmittel wie Natrium-Niederdruckdampf Lampen bzw. LED zulässig. Das helle Anstrahlen von Gebäudewänden und Fassadenteilen ist unzulässig.
4. Werbeanlagen Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen bzw. Flächen für Nebenanlagen errichtet werden. Der Abstand zu Zufahrten und Öffentlichen Verkehrsflächen darf 2 m nicht unterschreiten. Für Werbeanlagen an Gebäudewänden sind Auskragungen von mehr als 0,5 m von der Fassadenfläche unzulässig. Sie dürfen über die Traufabschlüsse und Oberkante von Gebäuden nicht hinausragen. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Einzelne Werbetafeln und sonstige flächige Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 m² nicht überschreiten mit einer maximalen Anlagenfläche von insgesamt 8 m².

Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzuflügen. Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung sind unzulässig.

Bewegliche Werbeträger (z.B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung).

Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder großem (Lichtstärke & Farbe) Licht, sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig (u.a. Skybeamer). Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbewirksamkeit akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbewirksamkeit akustisch unterstützen, sind unzulässig.

Das Aufstellen eines Pylones mit weniger als 3 m² Ansichtsfäche ist im überbaubaren Bereich bzw. den Flächen für Nebenanlagen zulässig, sofern sich der höchste Punkt des Pylones weniger als 2,80 m über Geländeoberkante befindet.

Das Aufstellen von bis zu 6 Fahnenmasten (ohne Ausleger/Galgen) ist im Bereich der Flächen für Nebenanlagen östlich der geplanten Gebäude zulässig. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 7 m zulässig.

- 5. Böschungsgestaltung Höhenunterschiede zwischen Baufläche und Grünfläche dürfen nur als Erdböschung mit einer max. Neigung 1:3 oder mit Natursteinen als Trockenmauer bis max. 1 m Höhe überwunden werden. Betonstützmauern sind nur im Bereich des geplanten Parkplatzes und in Verlängerung davon bis zur westlichen Ecke der festgesetzten Baufläche zulässig. Siehe Planeinschnitt.

Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 25.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 12.12.2013 im Rahmen einer Anhörungsveranstaltung durchgeführt, bei der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden am 01.12.2013 unterrichtet und bis zum 14.01.2014 zur Stellungnahme auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 30.04.2014 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 131 einschließlich Begründung sowie mit den Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Fassung vom 30.04.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB) Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde in der Zeit vom 22.08.2014 bis 22.09.2014 durchgeführt.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Die öffentliche Auslegung wurde am 12.08.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 131 in der Fassung vom 30.04.2014 einschließlich Begründung in der Fassung vom 30.04.2014 sowie die Umweltinformationen und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurde in der Zeit vom 22.08.2014 bis 22.09.2014 öffentlich ausgelegt.

Beschluss über den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB) Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 30.10.2014 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan Nr. 131, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 30.10.2014 einschließlich Begründung sowie die Umweltinformationen und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Fassung vom 30.10.2014 als Satzung beschlossen.

Neumarkt i.d.OPf., den 29. Okt. 2014 Thomas Thumann Oberbürgermeister

Ausfertigung Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 131 in der Fassung vom 30. Okt. 2014 in der Fassung vom 30. Okt. 2014 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 30. Okt. 2014 Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Neumarkt i.d.OPf., den 31. Okt. 2014 Thomas Thumann Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 01. April 2015 der vorherige Bebauungsplan Nr. 131 in Kraft getreten.

Neumarkt i.d.OPf., den 02. April 2015 Thomas Thumann Oberbürgermeister

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung: Hotel
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) 0,6
2.2 Geschosflächenzahl GFZ (§§ 16,17,20 BauNVO) 0,8
2.3 Höhenfestsetzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Maximale Gebäudehöhe als Höchstgrenze in Meter über NN, siehe Planeintrag. Zur Gestaltung von Höhenunterschieden siehe C.5.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
3.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche sind nur der Zweckbestimmung der Grünfläche dienende Nebenanlagen zulässig.
3.3 Bauweise: (§ 22 BauNVO). Abweichende Bauweise: Es sind auch Einzelgebäude zulässig, deren Länge 50 m überschreiten darf.
4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25)
4.1 Pflanzgebote für Einzelbäume Es sind mittel- bis großkronige Laubbäume gem. Pflanzliste in der Begründung zu pflanzen. Verschiebungen bis zu 5 m sind möglich.
4.2 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen gem. § 1a BauGB Außerhalb des Geltungsbereichs wird dem Eingriff durch die geplante Bebauung eine Fläche von insgesamt 2.165 m² der Fl.Nrn. 236 Gemarkung Labersricht als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Entwicklung von extensivem Grünland mit Obstbaumreihen durchgeführt. Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.
4.3 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar (z.B. Stellplätze) sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster). Pro 5 Stellplätze ist ein Laubbaum in eine mind. 2,5 m breite Grünfläche zu pflanzen.

D. HINWEISE

- 1. Denkmalpflege Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
2. Auf den Zufluss von Hangwasser wird hingewiesen.



Bebauungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. "Hotel Sammüller" 131

Stadt Neumarkt i.d.OPf. Landkreis Neumarkt i.d.OPf. Regierungsbezirk Oberpfalz

