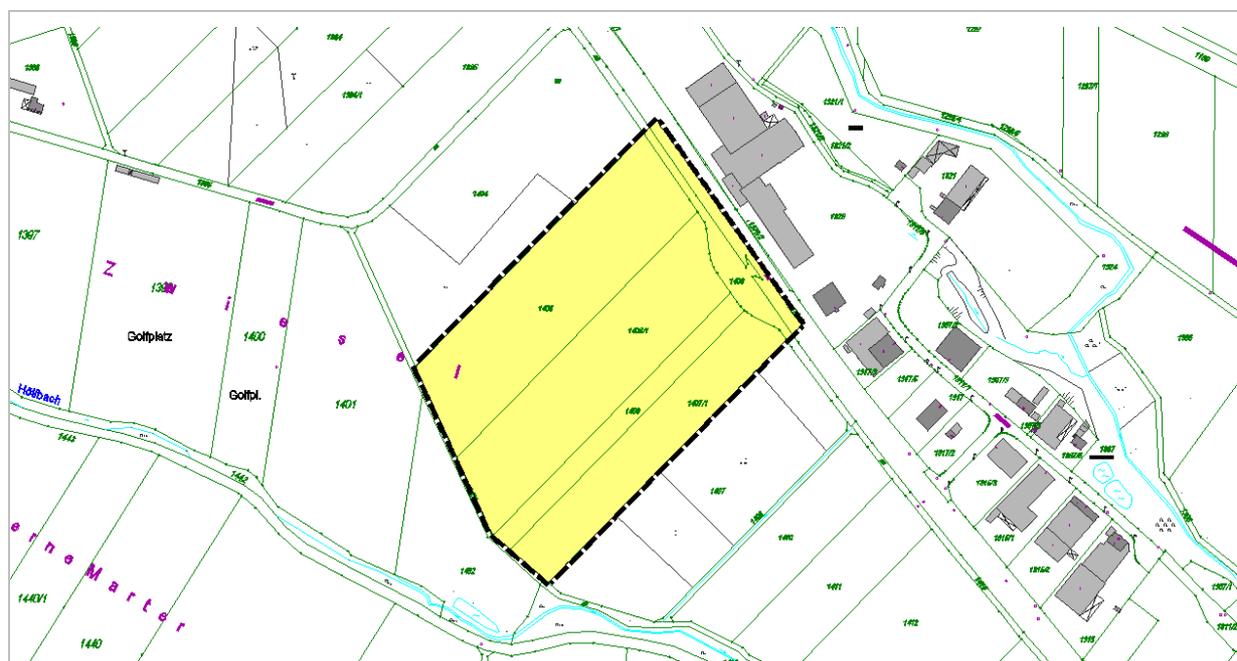




Bebauungsplan „132 – Gewerbegebiet Pölling“



Textliche Festsetzungen

Stand: 23.03.2015

erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Stadtplanungsamt
Rathausplatz 1
92318 Neumarkt i.d.OPf.

TEAM 4 landschafts+ortsplanung
guido bauernschmitt • robert enders
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/393570



Inhaltsverzeichnis

§ 1 Geltungsbereich Bebauungsplan	3
§ 2 Art der baulichen Nutzung.....	3
§ 3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	4
§ 4 Bebaubare Grundstücksflächen	4
§ 5 Gebäudehöhe.....	4
§ 6 Festsetzungen zu Dächern	5
§ 7 Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen	5
§ 8 Gestaltungsfestsetzungen	6
§ 9 Einfriedungen	7
§ 10 Grünordnerische Festsetzungen	7
§ 11 Wasserwirtschaft.....	10
§ 12 Immissionsschutz	10
§ 13 Denkmalschutz	11
§ 14 Leitungen	12
§ 15 Inkrafttreten.....	12

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) 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 verbindlichen Bauleitplan „132 - Gewerbegebiet Pölling“ in der Fassung vom 23.03.2015 mit der Begründung in der Fassung vom 23.03.2015 als Satzung.

§ 1

Geltungsbereich Bebauungsplan

- (1) Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Pölling: Flur-Nr. 1378/4 (Teilfläche), 1405, 1406, 1406/1, 1407/1 und 1408.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der ebenfalls geändert wird.
- (2) Es wird Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt:
- (3) Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 nicht zulässig.
- (4) Nach § 1 Abs. 7 dürfen die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nicht im Erdgeschoß liegen.
- (5) Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Vermarktung von Produkten zulässig, die durch die im Gebiet ansässigen Betriebe produziert oder durch Weiterverarbeitung hergestellt werden. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen.
- (6) 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 Geschößflächenzahl GFZ (lt. § 20 BauNVO), der Grundflächenzahl GRZ (lt. § 19 BauNVO), der zulässigen Zahl der Voll-geschosse und der überbaubaren Grundstücksflächen. Maßgeblich ist die gesamte Grundstücksfläche, auch wenn die Grundstücks-teile in verschiedenen Bauzonen liegen.

- (2) Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird abweichende Bauweise festgesetzt, die wie folgt beschrieben wird:

offen, abweichend zur offenen Bauweise können Gebäude Fassadenlängen von bis zu 100 m erhalten.

§ 4

Bebaubare Grundstücksflächen

- (1) Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern (Baulinie und 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 zur Grundstücksgrenze sowie die Vorgartensatzung eingehalten wird.

- (2) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grund-stücksflächen un-zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie in die Hauptgebäude zu integrieren.

- (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 Ein-bau solarer Brauchwasser-erwärmungsanlagen ist ein Beitrag dazu. Von den Bauwilligen wird deshalb erwartet, dass sie ihr Brauchwasser mit Sonnen-energie erwärmen. Der Einsatz erneuerbarer Energien und der Einsatz von Photovoltaik werden angeregt. Die Standorte sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche frei wählbar.

§ 5

Gebäudehöhe

- (1) Festgesetzte Traufhöhe an der Baulinie: mind. 6,0 m über OK Gehweg.
Festgesetzte Firsthöhe: max. 12,0 m über OK Gehweg

- (2) Dachaufbauten, die über der jeweils höchst zulässigen Wandhöhe liegen, sind nur zulässig, soweit sie der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen. Sie müssen abgesehen von ihren Zugängen allseits um 2 m zurücktreten und dürfen die Höhe des darunterliegenden Vollgeschosses um nicht mehr als 2,50 m überschreiten.

§ 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. 38° Dachneigung, Pultdach bis 18° Dachneigung, extensiv begrüntes Flachdach. Für Betriebsgebäude sind außerdem Sheddächer zulässig. Flachdächer können ausnahmsweise auch mit Kies geschüttet werden.
- (3) Dachdeckung: Für Satteldächer größer 28° Neigung sind nur Ziegel oder Dachpfannen als Deckung zulässig. Bei Dachneigungen bis 28° sind zusätzlich Titanzinkblech oder im Erscheinungsbild ähnliche Falzblecheindeckungen, Wellplatten und andere farblich zurückhaltende, graugrundige Baustoffe. Schädig wirkende Deckungen z. B. Bitumen o. ä. und glänzende oder reflektierende Metalloberflächen sind unzulässig.
- (4) Dachgauben und eingeschnittene, sog. „negative Gauben“ sind grundsätzlich unzulässig.
- (5) Dächer, insbesondere Flachdächer, dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

§ 7

Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen

- (1) Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzschlüssel, auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- (2) Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der nach Maß der Nutzung zulässigen Grundfläche zulässig.

- (3) Private Stellplätze sind mit max. 2 Zu- und Ausfahrten vom eigenen Grundstück aus anzu-fahren.
- (4) Stellplatzflächen sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist ein mind. 2 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und mit einem einheimischen Laubbaum oder 4 Sträuchern zu bepflanzen. Zwischen Stellplatzreihen ist ein 2m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und zu begrünen.

§ 8

Gestaltungsfestsetzungen

- (1) Anzustreben sind einfache, klare und harmonisch proportionierte Baukörper. Eine dem Baukörper angemessene, ablesbare Horizontal- und Vertikalgliederung der Fassade ist durch Elemente der Baukonstruktion und/oder durch Anordnung und Proportionierung der Wandöffnungen herzustellen. Sofern eine Fassadenlänge von 50 m überschritten wird, ist nach 25 m Länge eine optisch wirksame Fassadenzäsur (z.B. Materialwechsel, Fensterband, Vor- und Zurücksprünge) zu integrieren.
- (2) Die Fassadenflächen sind bevorzugt in weiß oder weiß in Kombination mit Pastellfarben zu halten. Glasflächen, Putzflächen, Betonflächen, Sichtmauerwerk, Naturstein, Holzverkleidungen und plattierte Stahl- und Alu-Bleche sind zulässig. Grelle Farben sind keinesfalls zulässig.
- (3) Fenster sind überwiegend als stehende Rechtecke auszubilden. Eine Häufung unterschiedlicher Fensterformate ist zu vermeiden. Großflächiges Hinterlegen von Fensterscheiben mit Werbung ist unzulässig.
- (4) 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 m über OK Erdgeschoßfußboden und mindestens 35 cm unter der Traufe anzubringen. Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung, insbesondere auch die Einrichtung von Werbemasten und großflächige Gebäudeanstriche mit Werbesymbolik sind unzulässig. Je 4000qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Pylones mit einer Ansichtsfläche von max. 1,30 m Breite und 4,50 m Höhe im überbaubaren Bereich zulässig, sofern sich der höchste Punkt des Pylones weniger als 4,50 m über Geländeoberkante befindet.
- (5) Leuchtwerbung in greller blendender Form, als Blink- oder Laufschrift-/zeichen, Leuchtbänder entlang der Dachkante und das helle Anstrahlen von

Gebäudewänden ist unzulässig. Leucht-flächen 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 0,8 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 und ohne Ausleger zulässig.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen sind als einfache Metallgitterzäune mit max. 1,80 m Höhe auszuführen.
Beton- oder Mauersockel: max. 0,25 m
- (2) Metallgitterzäune 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.
- (4) Die Hinterpflanzung mit Hecken ist – ungeachtet der Zaunhöhenbeschränkungen – möglich (Höhe bis 2,0 m, Abstand 0,5 m nach AG BGB).

§ 10 Grünordnerische Festsetzungen

Die naturschutzfachlichen Belange wurden durch die, vom Büro TEAM 4, Nürnberg, erstellte Fachplanung Grünordnung bearbeitet und voll in den Bebauungsplan integriert.

- (1) Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes ist bei Innutzungsnahme eines Gewerbegrundstückes pro angefangene 1000 qm Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. An der Ost- und Westseite der einzelnen Gewerbeparzellen ist ein 2,5 m breiter Pflanzstreifen

vorzusehen. Zu den Erschließungsstraßen sowie den 2 zentralen Grünflächen ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.

- (2) Zudem wird die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen (siehe Artenliste) im Bereich der öffentlichen Straßen des Gewerbegebietes festgesetzt (ohne Standortbindung).

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB

- (3) Zuordnung von Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 1 Abs. 3 BauGB:

Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen wird eine Fläche von 8.480 qm als Ausgleichsfläche im Geltungsbereich zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahmen wird die Pflanzung von naturnahen Baum-/Strauchhecken aus standortheimischen Arten (siehe Artenliste) unter Sicherstellung der Nutzbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wahrung der vorgeschriebenen Pflanzabstände zu benachbarten Grundstücken festgesetzt.

- (4) Zuordnung von Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches gem. § 1 Abs. 3 BauGB:

Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen wird aus dem Ökokonto der Stadt Neumarkt außerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.Nr. 308, Gmkg. Pölling, (Gesamtfläche 84.062 qm) eine Fläche von 16.844 qm zugeordnet. Die dem Eingriff zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen haben hierbei bereits 2015, jedoch nach der Feldlerchenbrutzeit auf der gesamten Fläche (Fl.Nr. 308, Gmkg. Pölling, Gesamtfläche 84.062 qm) zu erfolgen.

- (5) Pflanzgebote gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:

In Anlehnung an den bestehenden Heckenbestand entlang der Pöllinger Hauptstraße wird die Pflanzung standortheimische Gehölze (siehe Artenliste) festgesetzt.

- (6) Erhaltungsgebote gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:

Der im Geltungsbereich dargestellte Heckenbestand wird zur Eingrünung des Straßenraumes zum Erhalt festgesetzt.

(7) Artenschutzmaßnahmen:

Als konfliktvermeidende Maßnahmen für den Artenschutz wird festgesetzt, dass die Baumaßnahmen sowie die Baufeldfreimachung außerhalb der Feldlerchenbrutzeit (Anfang Juli bis Anfang Februar, siehe saP) zu erfolgen hat. Als Ausnahme davon wird festgesetzt, dass geringfügige Eingriffe im Rahmen der nötigen Leitungsverlegungen entlang der geplanten Erschließungswege ab Anfang Juni erfolgen dürfen. Als Auflage hierfür hat jedoch eine Sichtung der Bereiche durch einen Fachkundigen Biologen vor Baubeginn zu erfolgen, um eine direkte Beeinträchtigung von Brutplätzen der Feldlerche zu vermeiden.

(8) Artenliste standortheimischer Gehölze:

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

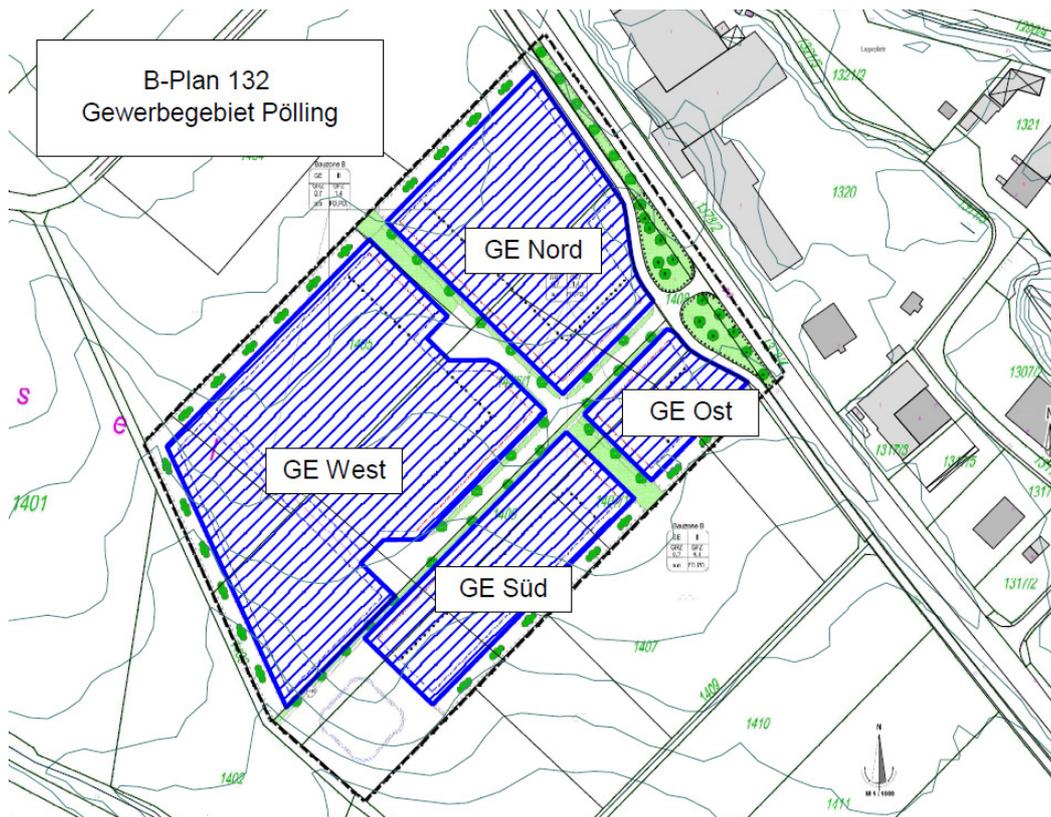
§ 11
Wasserwirtschaft

- (1) Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- (2) Pkw-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- (3) Zur sparsamen Verwendung von Trinkwasser soll auch die Nutzung von, in Zisternen gesammeltem, Regenwasser vorgesehen werden.
- (4) Wassergefährdende Stoffe:
Baugesuche für bauliche Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, Produktionswasser oder Sonderabfälle entstehen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt ab-zustimmen bzw. zur Stellungnahme vorzulegen.
- (5) Das Grundwasser kann gelegentlich bis auf OK-Gelände anstehen. Bauliche Konstruktionen sind entsprechend auszuführen.

§ 12
Immissionsschutz

- (1) Die Belange des Lärmschutzes wurden durch das Büro IBAS, Bayreuth erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.
- (2) Es wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Die Berechnungen ergaben, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten:

<i>Bebauungsgebiet</i>	Emissionskontingent L_{EK} [dB]	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
GE-Fläche (Nord)	62	57
GE-Fläche (Ost)	62	55
GE-Fläche (Süd)	62	55
GE-Fläche (West)	62	57



Hinweis:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

**§ 13
Denkmalschutz**

- (1) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekanntgemacht werden.

Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungs-bereich des Bebauungsplanes neue Funde bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayerische Landes-amt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.

§ 14
Leitungen

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

§ 15
Inkrafttreten

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

Neumarkt i. d. OPf. , den _____

Oberbürgermeister