

SATZUNG

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- die vom Stadtplanungsamt gefertigte Bebauungsplanänderung "Gerhart-Hauptmann-Straße und Kohlenbrunnermühle II im Teilbereich Altenhofweg" i.d.F.v.

_____ mit der Begründung i.d.F.v. _____ als Satzung:

§ 1

Bebauungsplanänderung:

- (1) Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung "Altenhofweg" beinhaltet die Grundstücke der Flur-Nr.:
65/3, 70/10, 70/13, 70/17, 78 und 78/3 der Gemarkung Mühlen
und 1222, 1223, 1224, 1225 und 1225/1 der Gemarkung Neumarkt
- (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, welcher im Parallelverfahren geändert wird. Es wird Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nutzungen nach §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind.
- (3) Gemäß §1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO werden alle Ausnahmen gemäß §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) In jedem Baufenster sind bis zu zwei Wohnungen/Doppelhaushälften zulässig.
- (3) Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern beträgt 500qm und bei Doppelhäusern jeweils 380qm. Eine Unterschreitung dieser Grenzen ist nur zulässig, soweit die Teilungsvorschläge dieses Bebauungsplanes im Einzelfall geringere Flächen vorsehen und entsprechend diesen Vorschlägen parzelliert wird.

§ 4

Gebäude, Dacheindeckung und Dachaufbauten:

- (1) Bei Z = II ist zulässig:
Satteldach, Kniestock max. 0,50m
Dachneigung 24° - 33°, alle Dachflächen gleiche Dachneigung
- (2) Alternativ zu Abs. 1 kann auf allen Parzellen auch ein Gebäude in der Geschoßigkeit Z = I+D errichtet werden. Zulässig ist dann:
Satteldach, Kniestock max. 0,75 m
Dachneigung 24° - 42°, alle Dachflächen gleiche Dachneigung
- (3) Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum eingetragenen Planzeichen. Auf den Parzellen 27 und 28 besteht eine Wahlmöglichkeit für eine Ausrichtung nach Südosten oder Südwesten.
- (4) Der EG Fertigfußboden (FFB) ist mit max. 40cm über dem niedrigsten Punkt der anliegenden Straße festzulegen.

SATZUNG

- (5) Bei Doppelhäusern hat der Nachbauende zur Straßenseite hin Erdgeschoßfußbodenhöhe, Traufhöhe und Dachneigung des Doppelhausnachbarn zu übernehmen.
- (6) Die Dächer sind mit roten/rotbraunen Ziegeln oder Dachpfannen einzudecken.
Dachüberstand am Ortgang: 0,30m
Dachüberstand an der Traufe: 0,40m
- (7) Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mind. 35° zulässig. Sie müssen sich ihrer Anzahl nach auf ein, durch den Grundriss bedingtes, erforderliches Maß beschränken. Sie dürfen jeweils höchstens 1,4m hoch sein, gemessen vom Dachaustritt bis einschließlich Dachsaum. Die Breite darf höchstens 2,7m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben pro Dachseite darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Sie sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.
- (8) Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Solare Brauwassererwärmungsanlagen schützen Klima und Umwelt. Die Stadt Neumarkt ermöglicht deshalb den Bauwilligen, dass sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen.
Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen hat so zu erfolgen, dass sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.

§ 5

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

- (1) Um die Verschattung von Freiflächen der jeweiligen nördlichen Nachbarn zu reduzieren, werden Flachdachgaragen oder Garagen mit flach geneigtem Pultdach (bis 7° Neigung) auf folgenden Parzellen festgesetzt:
Parzelle 3 bis 9, 13 bis 15 und 26.
- (2) Auf allen anderen Parzellen sind Garagen in Dachform, -neigung und -eindeckung dem Hauptgebäude anzugleichen. Flachdachgaragen sind zulässig. Von den Bauwilligen wird erwartet, dass sie Flachdächer begrünen.
- (3) Bei Grenzgaragen mit Satteldach hat der Nachbauende die Dachneigung der bestehenden Garage zu übernehmen (Vorrang gegenüber Absatz 2).
- (4) Der Abstand zwischen Garage und Straße beträgt mind. 6,0 m. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- (5) 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. Zu öffentlichen Flächen ist zur Eingrünung ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten, im Vorgartenbereich 5,0 m.
- (6) Wintergärten mit einer Bautiefe bis zu 2,0 m können auf der Süd- und Westseite des Hauses errichtet werden und dabei die Baugrenzen überschreiten, sofern die erforderliche Abstandsfläche eingehalten wird und die Vorgartensatzung nicht entgegen steht.

§ 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.

SATZUNG

§ 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.
- (2) Sockelmauern sind nur zu den Verkehrsflächen hin zulässig.

§ 8

Freiflächen und Grünordnung:

- (1) Die Grünordnung ist in die planzeichnerische Darstellung eingearbeitet.
- (2) Mind. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind standortgerecht mit Gehölzen zu bepflanzen. Dazu sind mindestens 3 Sträucher pro 100qm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Tannen, Fichten und großwüchsige, nicht heimische Koniferen (z.B. Thujen oder Scheinzypressen) kann nicht angerechnet werden und sollte unterbleiben.
- (3) Je angefangene 500qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen. Erforderlichen Baueingabeplänen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Höhenangaben (einfache Handskizze M=1:200) beizufügen, der aus getroffenen Festsetzungen zu entwickeln ist.
- (4) Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- (5) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.
Auf den in der Planzeichnung 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 2,50m 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 unter 2,0m ein Grenzabstand von 0,5m und bei einer Wuchshöhe von über 2,0m ein Grenzabstand von mindestens 2,0m einzuhalten. Davon ausgenommen sind Bäume mit Standortbindung entlang der Straße.

Pflanzgebot A - Bäume auf öffentlichen Grünflächen ohne Standortbindung

Bäume I. Ordnung:

<i>Acer patanoides</i> (Spitz-Ahorn)	H 3 x v STU 16-18
<i>Fraxinus excelsior</i> (Gewöhnliche Esche)	H 3 x v STU 16-18
<i>Quercus rober</i> (Stiel-Eiche)	H 3 x v STU 16-18
<i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde)	H 3 x v STU 16-18

SATZUNG

Pflanzgebot B - Bäume II. Ordnung mit Standortbindung entlang der Erschließungsstraße

Innerhalb eines Straßenzuges ist nur eine Baumart zu verwenden.

Geeignete Baumarten sind:

Acer campestre (Feld-Ahorn)	H 3 x v STU 14-16
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3 x v STU 14-16
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	H 3 x v STU 14-16
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 3 x v STU 14-16
Sorbus intermedia (Schwedische Vogelbeere)	H 3 x v STU 14-16

Pflanzgebot D - Strauchpflanzen mit Standortbindung auf privater Grünfläche

Als Abgrenzung zum Landschaftsraum ist entlang der an das Grünland grenzenden Grundstücke eine 2-reihige Heckenpflanzung vorgesehen.

Pflanzdichte :

1 Stk/1,5 qm, Pflanzung in Gruppen zu 3 bis 5 Exemplaren einer Art.

Geeignete Sträucher :

Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)	v Str 60-100
Cornus alba (Weißer Hartriegel)	v Str 60-100
Corylus avellana (Hasel)	v Str 60-100
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)	v Str 60-100
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	v Str 60-100
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	v Str 60-100

(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 die Bebauungsplanänderung "Altenhofweg" verursacht, werden 1.549 qm Ausgleichsflächen benötigt.

Die Ausgleichsflächen von 1.549 qm werden im Geltungsbereich auf den Flurstücken 78 und 78/3 festgesetzt.

Teilbereiche der Flurstücke Nr. 78 und 78/3 sollen auf bis zu 8,50m Breite entsprechend der Plandarstellung als Feuchtwiese und Hochstaudenflur entwickelt werden. Die Feuchtwiese soll sich sukzessive auf Rohboden entwickeln. Hierzu ist der vorhandene Oberboden in diesem Bereich abzuschleppen. Als Abgrenzung zur intensiven Nutzung und zur landschaftlichen Einbindung in den Talraum sind entlang der südwestlichen Grenze der Ausgleichsmaßnahme vereinzelt Weidenpflanzungen als Steckhölzer vorzunehmen.

(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 zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN18915 sind zu beachten.

(8) Fassadenbegrünung:

Fassadenbegrünung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Schutz der Fassade empfohlen.

SATZUNG

§ 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 verlegen.

§ 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 1cbm Rückhaltevolumen je 20qm überbauter Grundstücksfläche.
- (2) Zusätzlich sollte auf jedem Grundstück das Niederschlagswasser durch geeignete Behälter (Zisternen) in einer Größenordnung von 1cbm je 20qm Wohnfläche 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 27. Juli 2010


Oberbürgermeister