

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 diese verbindliche Bauleitplanänderung „027/1 Sanierungsgebiet I, Schlossviertel“ in der Fassung vom 24.11.2014 mit der Begründung in der Fassung vom 24.11.2014 als Satzung.

## § 1

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt: Flur-Nr. 216 Teilfl., 218/2,375/5, 617/3 Teilfl., und 1319/6 Teilfl.. Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „027 Sanierungsgebiet I Schlossviertel“ mit der Ziffer 1 „Art der baulichen Nutzung“ werden für den Bereich der öffentlichen Grünfläche wie folgt geändert und ergänzt:

- (1) Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:  
Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO. Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften. Die übrigen Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.  
Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Spielhallen sind unzulässig.

## § 3

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „027 Sanierungsgebiet I Schlossviertel“ mit der Ziffer 2 „Maß der baulichen Nutzung“ werden für den Bereich des Mischgebiets wie folgt festgesetzt:

- (1) Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundfläche von 225 m<sup>2</sup> bestimmt. Die Flächen von Stellplätzen, Wegen und Freisitzen sowie die projizierte Fläche der Dachüberstände, bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt.
- (2) Die maximale Wandhöhe der Außenwand wird auf 4,05 m begrenzt. Gemessen wird von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (OKFFB-EG) bis zur Oberkante der Außenwand, bzw. der Attika.

## § 4

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „027 Sanierungsgebiet I Schlossviertel“ mit der Ziffer 3 „Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen“ werden für den Bereich des Mischgebiets wie folgt festgesetzt:

- (1) Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO. Die Bauweise im Änderungsbereich wird durch festgesetzten Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Vordächer dürfen die festgesetzten Baulinien und -grenzen an der Nord- und Westseite bis zu 2,0 m überragen.
- (2) Die Abstandfläche wird durch die Bauline definiert und reduziert sich entsprechend. Der Brandschutzabstand von mind. 5 m ist zwingend einzuhalten.

## § 5

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „027 Sanierungsgebiet I Schlossviertel“ mit der Ziffer 6 „Außenwände“ werden für den Bereich des Mischgebiets wie folgt festgesetzt:

- (1) Die Außenwände sind in Mörtelputz auszuführen. Stark gemusterter Putze sowie glänzende oder farbige Zuschlagstoffe sind ebenso unzulässig wie Verkleidungen jeglicher Art.
- (2) Für die Farbgebung sind Erd- oder Pastelltöne zu verwenden. Reine oder grelle Farben sind unzulässig.

## § 6

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „027 Sanierungsgebiet I Schlossviertel“ mit der Ziffer 7 „Dacheindeckung“ und Ziffer 8 „Dachaufbauten“ werden für den Bereich des Mischgebiets wie folgt festgesetzt:

- (1) Soweit im Plan eine Dachform festgesetzt ist, ist diese zwingend einzuhalten. Die Ziffer 7.1 gilt nicht, wenn Flachdächer zwingend festgesetzt sind. Eine Begrünung von Flachdächern ist angesichts der positiven klimatischen Wirkung ausdrücklich erwünscht.
- (2) Photovoltaikanlagen und Dachaufbauten sind auf Flachdächern unzulässig.

## § 7

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „027 Sanierungsgebiet I Schlossviertel“ mit der Ziffer 9 „Fenster, Fensterläden“ sowie Ziffer 12 „Türen“ werden für den Bereich des Mischgebiets wie folgt festgesetzt:

- (1) Fenster und Türen sind in stehenden Formaten auszuführen. Soweit die Wandöffnung kein stehendes Format aufweist, sind die Fenster und Türen durch deutlich erkennbare konstruktive Maßnahmen so zu teilen, dass sich ein stehendes Format ergibt.

## § 8

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „027 Sanierungsgebiet I Schlossviertel“ mit der Ziffer 14 „Garagen“ werden für den Bereich des Mischgebiets wie folgt festgesetzt:

- (1) Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Soweit möglich sind diese in versickerungsfähigem Material auszuführen.

## § 9

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „027 Sanierungsgebiet I Schlossviertel“ werden für den Bereich der Änderung hinsichtlich der "Grünordnung" ergänzt:

- (1) Die Böschungen des Pilsach-Leitgraben sind dauerhaft zu pflegen und von wildem Aufwuchs freizuhalten.
- (2) Bei Baumpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Baumarten zu verwenden. Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

## § 10

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „027 Sanierungsgebiet I Schlossviertel“ werden für den Bereich des Mischgebiets hinsichtlich der "Werbeanlagen" ergänzt:

- (1) Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien errichtet werden. Für Werbeanlagen an Gebäudefassaden 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.
- (2) Werbetafeln und sonstige flächige Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,8 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (3) Werbeanlagen, die die architektonischen Gliederungen eines Gebäudes überdecken oder überschneiden, sind unzulässig. Fenster- und Schaufensterbeklebungen mit einem Beklebunganteil über 10% der Fensterfläche sind unzulässig.
- (4) Bewegliche Werbeträger (z.B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung, Durchfahrtshöhen).
- (5) Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig (u.a. Skybeamer). Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig.

## § 11

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „027 Sanierungsgebiet I Schlossviertel“ mit der Ziffer 5 „Baukörper, Baumaterialien“, mit der Ziffer 10 "Schaufenster" sowie Ziffer 13 „Balkone, Brüstungen“ gelten nicht für den Bereich des Mischgebietes.

## § 12

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „027 Sanierungsgebiet I Schlossviertel“ die nicht den Änderungsbereich betreffen, gelten weiterhin.

## § 13

Die Bebauungsplanänderung tritt mit Ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

### Hinweis:

Das Vorhaben liegt an einer Stelle, an der mit archäologischen Funden und Bodendenkmälern gerechnet werden muss. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes wird daher hingewiesen

„Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.“

Bei Bodeneingriffen aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.“