

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „PÖLLING BÜHL II“

Die Große Kreisstadt Neumarkt i. d. OPf. erlässt auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen

- des Art. 28 Abs. 2 des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland (GG)
- der §§ 1 Abs 1, 2 Abs. 1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- des Art. 11 Abs. 2 der Verfassung für den Freistaat Bayern
- des Art. 98 (Örtl. Bauvorschriften) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der seit dem 01.07.1994 gültigen Fassung und
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen verbindlichen Bauleitplan „Pölling Bühl II“ in der Fassung vom _____ mit der Begründung in der Fassung vom _____ als Satzung:

§ 1

Bebauungsplan

- (1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Pölling Bühl II“ beinhaltet die Grundstücke der Gem. Pölling : Teilfl. 393, 395/1, 397/1, Teilfl. 417/4, 417/5, 424/3, 424/4, 425/1, 426/1, 427, 428, 429/1, 436/1, 511/150, 511/156, 511/166, 511/167, 511/168, Teilfl. 511/178, 511/181, 511/182, 511/183, Teilfl. 511/190, 511/191, 511/196, 511/197, 511/198, 511/199, 511/200, 520, 521, 522, 523, 523/2, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 537/1, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 550, 551, 552, 553, 554, 556, 557, 558, 559, Teilfl. 560, Teilfl. 560/1, Teilfl. 561, 562, 563, 564, 565, 566, 566/1, 566/2, Teilfl. 567, Teilfl. 619/1, Teilfl. 561, Teilfl. 626, 627, 628, 629, 630, 631/1, 632/1, 633/1, 634/2, 634/3, Teilfl. 635/2, Teilfl. 636/2, 641/73 und Teilfl. 644/2.
- (2) Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Bis zum 31.12.2000 bedarf die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit die Genehmigung durch die Stadt Neumarkt i. d. OPf. .

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der im Parallelverfahren geändert wird (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Es wird Allgemeines Wohngebiet („WA“) entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig Tankstellen und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 und 5 BauNVO) unzulässig.
- (3) Beeinträchtigungen durch übliche landwirtschaftliche Emissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise



- (1) Dass Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl GFZ (lt. § 20 BauNVO), der Grundflächenzahl GRZ (lt. § 19 BauNVO), der zulässigen Zahl der Vollgeschoße (einschließlich der als Vollgeschoß anzurechnenden Dachgeschoße) und der überbaubaren Grundstücksflächen.
- (2) Das Maß der baulichen Nutzung ist der tabellarischen Übersicht zu entnehmen. Durch erforderliche Abstandsflächen oder anderer Festsetzungen dieses Planes kann sich im Einzelfall eine geringere zulässige GFZ ergeben.

- (3) Es wird offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- (4) In jedem Baufenster sind bis zu zwei Einheiten/Wohnungen zulässig. Stehen Praxis- oder Büroräume in räumlichem Zusammenhang mit der Wohnung, so gelten sie als eine Einheit.
- (5) Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern beträgt 500 qm und bei Doppelhäusern jeweils 380 qm. Eine Unterschreitung dieser Grenzen ist nur zulässig, so weit die Teilungsvorschläge dieses Bebauungsplanes im Einzelfall geringere Flächen vorsehen und entsprechend diesen Vorschlägen parzelliert wird.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (Übersicht)

(Darstellung der Regelungen des § 3 Abs. 2 im Satzungstext in tabellarischer Form)

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Nachbarschaft	GFZ	GRZ	Vollgeschoße	Bauweise*	Haustyp*
8	0,6	0,4	E+1	o	
1, 5	0,5	0,3	Ⓜ	o	
2, 3, 4, 6, 7	0,5	0,3	E+D	o	

* vergl. Zeichnerische Festsetzungen unter 3.

Rechtliche Hinweise zum Genehmigungsverfahren

Für die Mehrzahl der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu errichtenden Bauwerke kommt das Verfahren zur Genehmigungsfreistellung nach Art. 70 BayBO in Betracht. Bauherr und Entwurfsverfasser haften dafür, dass das Bauvorhaben außer den Erfordernissen der BayBO und der einschlägigen Verordnungen, auch den hier getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (Örtliche Bauvorschriften) entspricht! Andernfalls ist es zwingend erforderlich im Rahmen des regulären Genehmigungsverfahrens eine Befreiung zu erwirken.

Erforderliche Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Neumarkt i. d. OPf., in der zum Zeitpunkt des Baugesuches jeweils gültigen Fassung, auf eigenem Grund (tatsächlich) zu erstellen.

§ 4

Bebaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen-, linien, Abstandsflächen

- (1) Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern (Baulinien und Baugrenzen).
Bei festgesetzter Baulinie, ist die Gebäudeaußenwand zwingend entlang dieser Linie auszurichten, eine Überschreitung oder Zurücksetzen ist unzulässig. Die Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Bauteilen (i. S. v. Art. 6.3. Satz 7 BayBO) zulässig, so weit sich im Einzelfall keine Beeinträchtigung des Nachbarn ergibt, ein Mindestgrenzabstand von 3 m eingehalten wird und die Vorgartensatzung nicht entgegensteht.
- (2) Die Abstandsflächen richten sich nach den Regelungen von Art. 6 ff BayBO.

§ 5

Gebäudegestalt, Dachdeckung und Dachaufbauten im WA

- (1) Anzustreben sind einfache, klare und harmonisch proportionierte Baukörper in ausgeprägter Längsrichtung. Breitgelagerte Baukörper („Kulissenhäuser“) sind unzulässig.
Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichnung.

- (2) Höhe der baulichen Anlagen:
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,25 m über der Gehsteigoberkante und höchstens 0,40 m über dem höchsten Punkt der unbebauten Grundstücksteile liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschoßen sind nicht zulässig.
- (3) Dächer sind als gleichgeneigte Satteldächer auszubilden.
Dachüberstände: traufseits max. 0,40 m, am Ortgang 0,20 m
Bei E+D: Dachneigung 34° - 41°, Kniestock max. 62,5 cm
Bei E+1: Dachneigung 34° - 37°, Kniestock max. 25 cm
Bei (II) : Dachneigung 32° - 35°, Kniestock max. 25 cm
(Kniestock gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette)
- (4) Die Dächer sind mit Ziegeln oder Tonpfannen in ziegelrotem bis rotbraunen Fleck- oder Naturton einzudecken. Dachkehlen und andere bautechnisch bedingte Blechflächen sollen minimiert und farblich den Dachflächen angeglichen werden.
- (5) Dachgauben sind nur zulässig ab einer Dachneigung von 38°. Sie müssen sich in der Höhe und Breite den Fensteröffnungen der Hausfassade anpassen. Die Dachgauben dürfen höchstens 1,30 m hoch sein, gemessen vom Dachaustritt bis einschl. Dachsaum. Die Breite darf höchstens 2,70 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben pro Dachseite darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Sie sind in der gleichen Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.
- (6) Liegende Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,50 qm zulässig. Eingeschnittene, sog. „negative Gauben“, sind in den Dachflächen grundsätzlich unzulässig.
- (7) Doppelhaushälften sind in Erscheinungsbild, Farbgebung und Material aufeinander abzustimmen. Sie dürfen nur in gemeinsamer Bauflucht, mit identischer Dachneigung, gleichem Dachüberstand, sowie derselben Trauf- und Firsthöhe errichtet werden. Ein bestehendes oder genehmigtes Haus auf dem Nachbargrundstück setzt zwingende Vorgaben.
- (8) Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Der Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen ist ein Beitrag dazu. Von den Bauwilligen wird deshalb erwartet, dass sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen. Sonnenkollektoren sind bis zu 20 % der Gesamtdachfläche zulässig.

§ 6

Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen

- (1) Die Garagen sind in Dacheindeckung und Farbe dem Hauptgebäude anzugleichen. Zulässig sind Garagen mit Satteldach (Dachneigung wie das Hauptgebäude), Flachdach oder Pultdach (Neigung max. 10°).
Der Stauraum vor den Garagen beträgt mind. 6,0 m und darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
Stauraum, Stellplätze, Wege und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.
- (2) Garagentore sind in Holz oder Stahl auszuführen und farblich wie die Türen und Fenster des Hauptgebäudes zu behandeln.
- (3) Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) größer als 6 qm sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.
- (4) Bei giebelständigen Hauptgebäuden ist das Satteldach der Garage mit dem Satteldach des Wohngebäudes zu verschneiden. Die Baukörper müssen dann ebenfalls zusammengebaut sein.

- (5) Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen (Vorrang gegenüber Absatz 1). Die straßenseitige Bauflucht des Nachbargebäudes ist einzuhalten.
- (6) Kellergaragen sind – auch wegen dem anstehenden Grundwasser – unzulässig.
- (7) Wintergärten mit einer Bautiefe bis zu 2,0 m als untergeordnete Anbauten können unter Beachtung von § 4 dieser Satzung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- (8) Bei genehmigungsfreien Nebengebäuden ist zur Eingrünung ein Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.

§ 7

Fassadengestaltung der Wohngebäude

- (1) Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz, auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilungen zulässig.
- (2) Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen zu untergliedern. Fenster und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, dass sie zusammen ein Rechteck bilden. Maueröffnungen für Fenster oder Türen sind nur bis zu einer Breite von 1,75 m zulässig, sonst ist ein feststehender senkrechter Rahmenpfosten auszubilden.
- (3) Das Verhältnis von Breite und Höhe soll bei Fenstern zwischen 2:5 und 4:5 betragen. Unterschiedlich große Fensteröffnungen sollten gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.
- (4) Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 10 m und höher als 0,4 m sind, sind durch senkrechte Elemente symmetrisch zu untergliedern.
- (5) Vordächer sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit Dächern gestaltet und einbezogen werden.
- (6) Loggien und kragende Balkone dürfen nicht mehr als 3 qm Grundfläche ausweisen und nicht über Ecken greifen. Größere Balkone sind als, vor die Fassade gestellte, feingliedrige Konstruktionen aus Holz oder Metall zulässig. Geländer sind aus senkrechten Holz- oder Metallstäben zu arbeiten und farblich auf die Fassade abzustimmen. Zier- und Schnitzformen sind unzulässig.

§ 8

Freiflächen und Grünordnung

- (1) Die Grünordnung ist in die planzeichnerische Darstellung eingearbeitet.
- (2) Es dürfen insgesamt höchstens 15 % der unbebauten Grundfläche eines Grundstückes durch Bodenbeläge versiegelt werden. Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Fußwege sind in Kleinsteinpflaster, (Großstein-)Pflaster mit Rasenfugen oder wassergebundenen Decken auszuführen.
- ✳ (3) Auf Grund der Grundwasserverhältnisse ist auf jedem Grundstück das Niederschlagswasser durch geeignete Behälter (Zisternen) in einer Größenordnung von 1 cbm je 10 qm Wohnfläche zu sammeln. Dieses Brauchwasser ist z. B. zur Gartenbewässerung zu verwenden.
- (4) Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

- (5) Mind. 20 % der Grundstücksflächen sind standortgerecht mit Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
 Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen laut Pflanzliste erfolgen. Hierzu sind je angefangene 100 qm Grundstücksfläche mind. 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, sowie je angefangene 450 qm Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen.
 Für die Bepflanzung von Einzelbäumen und der lockeren, raumbildenden Strauchpflanzung bzw. dichten Gehölzpflanzung wird in Anlehnung an die natürliche Vegetation die Verwendung der in der angefügten Pflanzliste ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Zur gestalterischen Steigerung im Gebäudebereich können bis zu 30 % Gasthölzer verwendet werden. Auf die Pflanzung immergrüner Gehölze der Arten Thuja / Lebensbaum, Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Junipers (Wacholder) ist zu verzichten.
 Bei Ausfall von neu zu pflanzenden und vorhandenen Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Sicherstellung des Pflanzraumes:

Oberboden:	Bäume	Baumgrube	150 x 150 x 80 cm
	Sträucher	Auftrag	40 cm
	Rasen	Auftrag	25 cm

- (6) Erforderlichen Baueingabeplänen ist ein Freiflächengestaltungsplan (einfache Handskizze M. 1:200) beizufügen.
- (7) Das Gelände ist in seiner natürlichen Form so weit als möglich zu erhalten bzw. den Vorgaben des Straßenbaues anzugleichen.
 Außer der Anlage von vorgeschriebenen Lärmschutzmaßnahmen (Wälle) und grünplanerischer Verformungen im öffentlichen Grünbereich dürfen keine störenden Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden.
- (8) Baumpflanzungen sind wie zeichnerisch dargestellt vorgesehen. Wird dabei der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungskabeln der Stadtwerke oder anderer Leitungsträger unterschritten, sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu treffen.
- (9) Im Straßenbegleitgrün sind Laubbäume 1. Ordnung (z. B. Winterlinde) zu pflanzen. Zahl und Anordnung siehe Planzeichnung. Anzuchtform: Hochstamm 3x verpfl. STU 12/14 cm. PKW-Stellplätze sind zu pflastern.

Pflanzliste

Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestpflanzgröße (standortgerechte Gehölze)	
<u>Großbäume:</u>	<u>Sträucher:</u>
Hochstämme, STU 12/14 cm, Stambüsche mit voller Zweiggarnierung, 3 x verpflanzt, 350 – 400 cm Höhe	Berberis vulgaris (Berberitze)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Aesc. hippocastanum (Kastanie)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Betula verr. (Birke)	Corylus avellana (Haselnuss)
Fagus silvatica (Rotbuche)	Cytisus scoparius (Gingster)
Fraxinus excelsior (Esche)	Ligustum vulgare (Liguster)
Quercus robur (Stieleiche)	Lonicera xyl. (Heckenkirsche)
Tilia cordata (Winterlinde)	Prunus spinosa (Schlehe)
Tilia „Pallida“ (Kaiserlinde)	Rosa rugosa (Wildrose)
	Rubus idaeus (Himbeere)
	Sambucus (Holunder)
	Syringia vulgaris (Flieder)
	Viburnum lantana (Schneeball)
<u>Kleinbäume:</u>	
Hochstämme, STU 8/10 cm, Stambüsche mit voller Zweiggarnierung, 3x verpflanz, 300 – 350 cm Höhe	
Acer campestre (Feldahorn)	

Alnus incana (Grauerle)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Chaenomeles (Quittenbaum)
 Corylus colurna (Baumhasel)
 Juglans regia (Walnuss)
 Populus tremula (Zitterpappel)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Salix (Weide)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Sorbus aria (Mehlbeere)
 Sowie alle Obst- und Nußbäume

Wandbegrünungen:

Hedera helix (Efeu)
 Parthenocissus (Wilder Wein)
 Polygonum auberti (Knöterich)
 Vitis-Hybriden (Echter Wein)
 Wisteria sinensis (Blauregen)

§ 9

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als einfache Holzlattenzäune, aus senkrechten Staketen, in maximal 1 m Höhe auszuführen (davon abweichend sind Tore und Gartentürchen aus Metall möglich), an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Maschendrahtzäune (grün) mit Hinterpflanzung. Beton- oder Steinsokkel sind nur bis zu einer Höhe von 0,25 m über OK Gehweg bzw. Eigentümerweg zulässig. Mauerpfeiler sind nur im Bereich der Tore zulässig.

§ 10

Schallschutz

- (1) Zum Schutz des Allgemeinen Wohngebietes sind folgende aktive Lärmschutzmaßnahmen herzustellen oder zu erhalten:

Nr. 1: bestehender Lärmschutzwall westlich des Plangebietes mit einer Höhe von 5 Meter über GOK

Nr. 2: geplanter Lärmschutzwall/-wand entlang der Bahntrasse bis zu dem bereits bestehenden Lärmschutzwall in Pölling-Bühl, hier Höhe des Lärmschutzwalls 7 Meter über GOK

Nr. 3: Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand am Äußeren Ring bis ca. 100 Meter südlich der Bahnüberquerung. Die Lärmschutzwand läuft direkt neben der Straße auf dem Straßendamm mit einer Höhe von 4 Meter über Straßenoberkante bzw. ab dem Brückebauwerk in südlicher Richtung mit einer Höhe von 3 Meter über Straßenoberkante. (Variante 1 des Berichtes 5064.2 des IB Sorge)

Nr. 4: alternativ zu Nr. 3 wird auf weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen am Äußeren Ring verzichtet (Variante 3 des Berichtes 5064.2 des IB Sorge). Dann ist auf die Bebauung der Parzellen 106 und 178 bis 183 (Nachbarschaft 7) zu verzichten. Außerdem dürfen die Außenbauteile der Gebäude auf den Parzellen 82, 95 und 143 bis 177 die resultierenden bew. Schalldämmmaße gemäß der angegebenen Werte für die Nachbarschaft 4 (bei NW-SO-Ausrichtung) bzw. für die Nachbarschaft 6 (bei N-S-Ausrichtung) nicht unterschreiten.

Nr. 5: alternativ zu Nr. 3 und 4 ist die bestehende Lärmschutzwand bis 200 m nördlich des Bahnkörpers in einer Höhe von 2,50 m zu verlängern. Die letzten 200 m bis zur Bahnüberquerung und weitere 100 m südlich darüber hinaus ist direkt neben der Straße auf dem Straßendamm eine Lärmschutzwand mit 2,0 m Höhe zu errichten. (Variante 2 des Berichtes 5064.2 des IB Sorge und Planzeichnung)
Bei dieser Alternative dürfen die Außenbauteile der Gebäude in der Nachbarschaft 7 die resultierenden bew. Schalldämmmaße gemäß der angegebenen Werte für die Nachbarschaft 4 nicht unterschreiten

- (2) Trotz Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß Abs. 1 Nr. 1-3 und 5 werden in den Nachbarschaften 3-7 die zulässigen Orientierungswerte (WA/DIN 18005) durch den Verkehrslärm von der Bundesbahn bzw. Umgehungsstraße auf der schienen- bzw. straßenzugewandten Seite um bis zu 5 dB(A) überschritten. Deshalb sind folgende passive Lärmschutzmaßnahmen herzustellen:

Nr. 1. Lärmschutzgrundrisse:

Die Grundrisse der in Wohnhäuser in den Nachbarschaften 3 und 5 sind vorzugsweise so zu gestalten, dass Schlafräume zur bahnabgewandten Seite errichtet, d. h. deren Fenster nach Norden hin angeordnet werden. Für Wohngebäude in den Nachbarschaftern 4, 6 und 7 sind die Schlafräume zur straßen- und schienenabgewandten Seite hin zu errichten, d. h. deren Fenster sollen nach Nordwesten angeordnet werden. Auf den lärmzugewandten Fassadenseiten sollten demnach lediglich tagsüber genutzte Aufenthaltsräume, z. B. Wohnzimmer und Räume mit untergeordneter Nutzung, z. B. Küchen, Bäder etc. angeordnet werden.

Nr. 2. Bauliche Maßnahmen:

Werden Schlafräume in den Nachbarschaften 3 bis 7 nicht zur lärmabgewandten Nordseite bzw. Nordwestseite im Bereich des Äußeren Ringes angeordnet, dürfen die Außenbauteile der Gebäude zur Gewährleistung eines der Nutzung entsprechenden nicht zu überschreitenden Rauminnenpegels (anzustrebender Innenpegel von $L < 25 \text{ dB(A)}$ für einen Schlafräum nachts) die resultierenden bew. Schalldämmmaße gem. nachfolgend angegebenen, resultierenden bew. Schalldämmmaße nicht unterschreiten.

Die nach den Berechnungsvorgaben der VDI-Richtlinie 2719 ermittelten resultierenden Schalldämmmaße gelten für Schlafräume mit üblichen Raumhöhen und -tiefen.

$S_g \cong 0,8 \times G$ mit $S_g \hat{=}$ vom Raum aus gesehene gesamte Außenfläche

$G \hat{=}$ Grundfläche des Raumes

Sofern die geplanten Raumgeometrien den o. g. Kriterien nicht entsprechen ist ein Einzelnachweis zu führen.

Lage der Wohngebäude in:	Orientierung	erf. res. Schalldämmmaß ① erf. $R'_{w \text{ res}}$ in dB
Nachbarschaft 3 und 5	SW	34 ②
	NW	31 ②
	NO	30 ②
Nachbarschaft 4	SW	33 ②
	SO	33 ②
	NO	31 ②
Nachbarschaft 6	S	33 ②
	W	30 ②
	O	33 ②

① Schalldämmung der gesamten Außenbauteilkonstruktion (Fenster, Wand, Dach etc.)

② Die Anforderung wird bereits unter Zugrundelegung von herkömmlichen Zweischiebenisolierverglasung erreicht, die schon auf Grund des Wärmeschutzes der Gebäude erforderlich sind, d. h., es sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig, die mit wesentlich erhöhten Kosten verbunden sind.

§ 11

Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekannt gemacht werden. Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Funde bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.

§ 12

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB (n. F.) in Kraft.

Neumarkt i. d. OPf. , den _____

Oberbürgermeister

- ✳ Der Satzungstext des Bebauungsplanes „Pölling Bühl II“ wird unter § 8 (3) geändert und lautet nun wie folgt:
Auf Grund der Grundwasserverhältnisse ist auf jedem Grundstück das Niederschlagswasser durch geeignete Behälter (Regenrückhaltebecken) in einer Größenordnung von 1 cbm je 20 qm überbauter Grundfläche zu sammeln. Dieses Brauchwasser kann z. B. in Verbindung mit einer Zisterne zur Gartenbewässerung verwendet werden.

6. Beschlussvorlage für den Satzungsgeschluss:

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 - folgende

Satzung

§ 1

Dem Satzungstext des Bebauungsplanes „Pölling-Bühl II“ wird § 11 a (1) hinzugefügt und lautet wie folgt:

„Telefonleitungen und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB),“

§ 2

Alle weiteren Textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.
Die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden durch diese Änderung nicht berührt.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neumarkt i.d.OPf. , 04.05.2000

Stadt Neumarkt i.d.OPf.

(A. K a r l)
Oberbürgermeister

Die Verwaltung wird beauftragt nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich bekanntzumachen, dass der Stadtrat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen hat.