TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „RÖDELBERG“

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. 98 der Bayer. Bauordnung – BayBO – den vom Stadtplanungsamt gefertigten Bebauungsplan „Rödelberg“ i. d. F. v. _____ mit der Begründung i. d. F. v. _____ als Satzung.

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke der Gemarkung Mühlen Flur-Nr.: Teilfläche 805, Teilfläche 496, 468, 465, 469, 470, Teilfläche 477, Teilfläche 470/2, Teilfläche 470/1, Teilfläche 488.
- (2) Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Die Art der baulichen Nutzung wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 16.06.1981 heraus entwickelt und als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) unzulässig.

§ 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) Es sind max. 2 Wohnungen pro Grundstück zulässig.

§ 4

Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung

- (1) Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Die Dachform ist der planzeichnerischen Darstellung zu entnehmen.
- (3) Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichnung.

§ 5

Gebäude, Dacheindeckung und Dachaufbauten

- (1) Die Dächer sind mit rotbraunen oder naturroten Ziegeln oder Dachpfannen einzudecken.
- (2) Dachgauben müssen sich in Höhe und Breite den Fensteröffnungen der Hausfassade anpassen.
- (3) Die Dachgauben dürfen höchstens 1,30 m hoch sein, gemessen vom Dauchaustritt bis einschließlich Dachsaum. Sie dürfen außerdem jeweils nur höchstens ¼ der jeweiligen Firslänge einnehmen. Sie sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

- (4) Liegende Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,5 qm zulässig.
- (5) Eingeschnittene, sog. „negative Gauben“, sind in den Dachflächen grundsätzlich unzulässig.
- (6) Dachform: Satteldach bei Hauptgebäuden und bei Nebengebäuden
 Dachneigung: 35° bis 40°
 Kniestock: max. 0,50 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette
 Ortgang: max. 0,30 m
 Traufe: max. 0,50 m
- (7) 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 25 % der Gesamtdachfläche zulässig
- (8) Höhenlage der baulichen Anlagen:
 Das Untergeschoß darf kein Vollgeschoß i. S. d. BayBO werden. Die Höhenlage ist dem natürlichen Gelände anzupassen und vom Stadtbauamt bei der Absteckung abnehmen zu lassen. Die vorgegebenen Höhenrichtwerte sind zu beachten.

§ 6

Garagen und Nebengebäude

- (1) Die Garagen sind in Dachform und –neigung, Dacheindeckung und Farbe dem Hauptgebäude anzugleichen.
 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) Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) größer als 10 qm sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.
- (3) Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet werden.
- (4) Wintergärten mit einer Bautiefe bis zu 2,0 m als untergeordnete Anbauten können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
- (5) Bei genehmigungsfreien Nebengebäuden ist zur Eingrünung ein Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.

§ 7

Fassadengestaltung

- (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. Unterschiedliche Fensterformate sollen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.

§ 8

Werbeanlagen und Beleuchtung

- (1) Es dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden, die von der Autobahn aus eingesehen werden können.
- (2) Beleuchtungsanlagen müssen so angebracht werden, daß die Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn nicht geblendet werden.

§ 9

Einfriedungen

- (1) Zulässig sein: straßenseitig senkrechte Hanichel- bzw. Holzlattenzäune.
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Maschendrahtzäune (grün) mit Hinterpflanzung.
Zaunhöhe: max. 1,0 m einschließlich
max. 0,2 m Sockel über Gehsteig- bzw. Straßenoberkante

§ 10

Freiflächen und Grünordnung

- (1) Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan, erstellt vom Büro Zimmermann, vom 27.03.1997 mit seinen Festsetzungen.
- (2) Schutz der vorhandenen Hecken und Raine:
Die vorhandenen Heckenstrukturen nördlich der Parzellen 1 mit 5 sind während der Bauzeit besonders zu schützen. Den ausführenden Baufirmen ist aufzuerlegen, diese bereits vorhandenen Grünstrukturen absolut zu schonen und die Wasserrückhaltefähigkeit dieser Heckenstruktur ohne Einschränkung aufrecht zu erhalten.

§ 11

Entwässerung

- (1) Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Zum Schutz des Wasserhaushaltes soll nicht-verschmutztes Oberflächenwasser (soweit es der Untergrund zuläßt) versickert, bzw. zur Bewässerung gesammelt werden.
- (2) Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.
- (3) Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19g Wasserhaushaltsgesetz (z. B. Heizöllagerung) ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren (z. B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG) wird deshalb hingewiesen.

§ 12

Immissionsschutz

- (1) Landwirtschaft:
Alle auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen, die aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke, einschließlich der Hof- und Betriebsgrundstücke, entstehen (z. B. Lärm, Geruch, Staub, Pollenflug etc.) sind im Baugebiet zu dulden.
- (2) Schallschutz:
Die Orientierungswerte (DIN 18005 für Allg. Wohngebiet) werden durch den Verkehrslärm der Autobahn BAB A3, am Tag um bis zu 10 dB(A) und in der Nacht um bis zu 15 dB(A) überschritten. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können dadurch keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. Wegen der Richtwertüberschreitung werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Durch die Verbindung von Hauptgebäuden mit Nebengebäuden und Schallschutzwänden (Flächengewicht > 10 kg/qm) ist bei den Parzellen 1, 2, 3, 4 und 5 (1. Häuserzeile) ein geschlossener Schallschutz mit einer Mindesthöhe von 3,50 m über OK Gelände auszuführen.

Die Schallschutzwände zwischen den Gebäuden und den Grundstücksgrenzen sind als strukturierte Holzwände mit Einspannung in Betonfundamente zu erstellen. Sie sind auf Dauer zu unterhalten, beiderseits mit Rankhilfen zu versehen und mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Dämmung der Außenwände der Wohngebäude darf ein bewertetes Schalldämmmaß von 50 dB nicht unterschreiten.

2. Für die Wohngebäude der Parzellen 1, 2, 3, 4 und 5 (1. Häuserzeile zur Autobahn) gilt zusätzlich:

Die Fenster von Aufenthaltsräumen, mit Sichtrichtung zur Trasse der Autobahn, müssen mindestens der Schallschutzklasse 4, alle übrigen Fenster von Aufenthaltsräumen der Schallschutzklasse 3, nach VDI 2719, entsprechen.

Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten, mechanischen Lüftung auszustatten (zul. Rauminnenpegel 25 dB(A)).

Die übrigen Aufenthaltsräume müssen mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster auf einer autobahnabgewandten Gebäudeseite aufweisen.

Bei einem, für Wohnzwecke, ausgebauten Dachgeschoß darf die Dämmung des Daches ein bewertetes Schalldämmmaß von 50 dB nicht unterschreiten.

3. Für alle übrigen Wohngebäude (Parzelle 6-13) gilt zusätzlich:
Die Fenster von Aufenthaltsräumen mit Sichtrichtung zur Trasse der Autobahn müssen mindestens der Schallschutzklasse 3, nach VDI 2719, entsprechen.

Schlaf- und Kinderzimmer müssen die notwendigen Lüftungsfenster auf der autobahnabgewandten Gebäudeseite aufweisen. Alternativ ist der Einbau einer schallgedämmten, mechanischen Lüftung (zul. Rauminnenpegel 25 dB(A)) möglich.

Bei einem, für Wohnzwecke, ausgebauten Dachgeschoß darf die Dämmung des Daches ein bewertetes Schalldämmmaß von 45 dB nicht unterschreiten.

§ 13

Landwirtschaft

- (1) Die Bewirtschaftung der um das Baugebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt weiterhin erhalten. Dadurch verursachte Emissionen sind im Baugebiet zu tolerieren. Die derzeit vorhandenen Feldwege bleiben für die landwirtschaftliche Benutzung bestehen.

§ 14

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.

§ 15

Leitungen

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das OBAG-Regionalzentrum Mühlhausen, in 92318 Neumarkt, Regensburger Str. 63, Tel. (09181)697-0, zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, daß eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

§ 16

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

Neumarkt i. d. OPf. , den _____

Oberbürgermeister

4. Beschlußvorlage für Satzungsbeschluß:

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. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - folgende

Satzung

§ 1

Der Absatz 3 des § 5 der Satzung des Bebauungsplanes „Rödelberg“ wird ersetzt durch die folgende Textliche Festsetzung:

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.

§ 2

Alle weiteren Textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

Die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden durch diese Änderung nicht berührt.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert „Allgemeines Wohngebiet“ (WA).

§ 3

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neumarkt i.d.OPf. , 04.12.1997

Stadt Neumarkt i.d.OPf.

(A. K a r l)
Oberbürgermeister

Da kein Widerspruch gegen die Bebauungsplanänderung erhoben wurde, bedarf es keiner Anzeige bei der Regierung (§ 13 Abs.1 Satz 3 BauGB).

Die Verwaltung wird beauftragt nach § 12 Satz 1 BauGB öffentlich bekanntzumachen, daß der Stadtrat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen hat.