

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „KAPELLENÄCKER“

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 „Kapellenäcker“ i. d. F. v. 12.12.1996 mit der Begründung i. d. F. v. 04.11.1996 als Satzung.

## § 1

### Geltungsbereich

- ( 1 ) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke der Gemarkung Helena Flur-Nr.: Teilfläche 621, Teilfläche 725, Teilfläche 755, 756/4, 756/5, Teilfläche 771, Teilfläche 780, 781, 782, 784, 785, 785/2, 785/3, 786, 787, 787/2, 787/3, 787/4, 787/6, 787/7, 787/8, 791/1, 793, Teilfläche 794.
- ( 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) Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern beträgt 600 qm und bei Doppelhäuser jeweils 350 qm.

## § 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.

## § 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  $\frac{1}{4}$  der jeweiligen Firstlänge 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  
Satteldach, Pultdach oder Flachdach bei Nebengebäuden  
Dachneigung: 35° bis 42° bei Satteldach  
max. 10° bei Pultdach  
Kniestock: max. 0,50 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette  
Ortgang: max. 0,40 m  
Traufe: max. 0,60 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) Höhe der baulichen Anlagen:  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,40 m über dem höchsten Punkt des ansteigenden natürlichen Geländes liegen.

## § 6

### Garagen, Stellplätze, Stauräume und Eingentümerwege

- (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 Baugrenzen 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.

Freiflächen und Grünordnung

(1) Die Grünordnung ist in die planzeichnerische Darstellung eingearbeitet.

(2) Öffentliche Grünfläche

Die Grünfläche am Westrand des Baugebietes ist als Streuobstwiese zu erhalten. Die vorhandene Obstbaumreihe ist mit heimischen Obstbäumen (Hochstamm 3 x verpfl. StU 12/14 cm) zu ergänzen. Entlang des Weges am Südrand (Mittelweg) ist ein 5,0 m breiter Streifen mit Bäumen und Sträuchern heckenartig dicht zu bepflanzen.

Im Straßenbegleitgrün sind Laubbäume 1. Ordnung (z. B. Winterlinde) zu pflanzen. Zahl und Anordnung siehe Planzeichnung. Anzuchtform: Hochstamm 3 x verpfl. StU 12/14 cm. PKW-Stellplätze sind mit Rasenpflaster zu belegen.

(3) Private Grünflächen:

Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten soll landschaftgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen laut Pflanzliste erfolgen. Pro Parzelle ist mind. 1 Baum (Hausbaum) zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen.

Zur Eingrünung des Baugebietes zu seinem Ortsrand hin (Ortseingrünung) gilt zusätzlich folgende Festsetzung für die Parzellen 4, 5, 21, 22, 38, 39, 56:

Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin sind die eingezeichneten Bäume und im Mittel alle 1,5 m ein einheimischer Strauch (Aufzuchtform: 2 x verpfl.) zu pflanzen. Eine dichtere Bepflanzung ist möglich.

(4) Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestpflanzgröße:

Bäume 1. Ordnung:

Hochstämme, StU 12/14 cm, Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung, 3 x verpflanzt, 350 – 400 cm Höhe

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

Hochstämme, StZ 8/10 cm, Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung, 3 x verpflanzt, 300 – 350 cm Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Alle Obst- und Nußbäume	

Gehölze über 4 m Höhe:

Corylus avellana	Sträucher 125 – 150 cm Höhe
Crataegus monogyna	Haselnuß
Prunus spinosa	Weißdorn
Salix viminalis	Schlehdorn
Sambucus nigra	Flechtweide
	Schwarzer Holunder

Gehölze bis 4 m Höhe:

Berberis vulgaris	Sträucher 80 – 100 cm Höhe
Cornus sanguinea	Berberitze
Euonymus europaeus	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Liguster
Ribes nigrum	Heckenkirsche
Rubus ideaus	Johannisbeere
Viburnum lantana	Himbeere
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball
	Schneeball

Nicht zulässig sind säulenartige Koniferen sowie Thuja (in allen Arten) Lebensbaum, Chamaecyparis (in allen Arten) Scheinzypresse, alle züchterisch beeinflussten Arten und Formen mit Säulen-, Pyramiden-, Hänge- und Drehwuchs sowie Buntlaubigkeit und alle Exoten.

Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzarten vorgeschrieben oder verboten.

#### Sicherstellung des Pflanzraumes:

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

- (5) Bei Ausfall von neu zu pflanzenden und vorhanden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- (6) Baumpflanzungen sind wie zeichnerisch dargestellt vorgesehen. Wird dabei der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungskabeln der OBAG oder anderer Leitungsträger unterschritten, sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu treffen.

### § 9

#### Einfriedung

- (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

#### Immissionsschutz

- (1) Alle auf das Baugebiet einwirkende 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) Durch den Verkehrslärm der Staatsstraße 2240 können bei den Parzellen 11 – 14 die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Die Orientierungswerte für ein Misch- oder Dorfgebiet werden dort nicht erreicht. Es ist deshalb ausreichend, wenn die zu schützenden Wohnbereiche (Schlafzimmer, Kinderzimmer) bei den geplanten Häusern auf der Seite liegen, die dem Straßenlärm abgewandt ist, bzw. durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Lüftungen) geschützt werden. Den Eigentümern der Parzellen 12 und 13 wird zusätzlich die Möglichkeit gegeben, durch eine begrünte Lärmschutzwand zwischen den beiden Häusern auch Bereiche des Gartens abzuschirmen.

### § 11

#### Landwirtschaft

- (1) Die Bewirtschaftung der im und 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.

### § 12

#### Denkmalschutz

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.

### § 13

#### 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.

### § 14

#### Inkrafttreten

- (1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

Neumarkt i. d. OPf. , den \_\_\_\_\_

Oberbürgermeister

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 „Kapellenäcker“ 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. Karl)  
Oberbürgermeister