

**Stadt Neumarkt i.d.OPf.**

**Änderung Bebauungsplan mit Grünordnung  
102/1 - „Dr.-Schrauth-Straße / Freystädter Straße“**

**Textliche Festsetzungen**

**Neumarkt i.d.OPf., den 17.10.2011**

# 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird durch den Bebauungsplan festgesetzt. Er enthält die Mischgebiete MI 1 und MI 2, welche sich durch ihre unterschiedlichen Nutzungsformen unterscheiden.

**Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt umgrenzt:**

- Im Nordwesten: durch die Dr. Schrauth-Straße u. Flur-Nr. 724, 724/1 u. 724/2, weiterhin im Bereich des Ludwig-Donau-Main-Kanals die Flur-Nr. 1875/1, 731/11 und dem ostseitig des Kanals gelegenen Fußweg.
- Im Südwesten: durch die nordöstliche Seite des Bahndamms der Bahnlinie Regensburg - Nürnberg
- Im Südosten: durch die Freystädter Strasse ST 2240
- Im Nordosten: durch die Flurnummer 715/2, 715/4, 715/16, 715/3, 713 u. 722/2

**Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt i.d.OPf.:**

Flurnummern: 717, 717/1, 716, 721/3, 723/3, 721, 721/2, 718, 729 und 720, sowie Teilfläche 731/45, Teilfläche 728, Teilfläche 1875/1 und Teilfläche 1770.

## 1.2 Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB und §1-15 BauNVO)

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Mischgebiet nach §6 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten zulässig.

Die in 1.2 folgenden Angaben gelten für MI 1 + MI 2.

**Zulässig sind:**

- Wohn- (§6(2),1 BauNVO) Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe soweit sie Teil einer Wohnung sind (§6(2),3 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§6(2),5 BauNVO)

**Abweichend von § 6 BauNVO sind nicht zulässig :**

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe (§6(2),6 BauNVO)
- Tankstellen §6(2),7 BauNVO
- Vergnügungsstätten (§6(2),8 BauNVO)

## 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB und §17, 19, 20 BauNVO)

Die im Lageplan angegebenen Linien der Baugrenzen liegen auf den Gebäudeaußenkanten.

Baugrenzen dürfen nicht überbaut werden.

### 1.3.1 Für MI 1

Das zulässige Höchstmaß für die Bebauung beträgt 4 Vollgeschosse: IV, wobei das oberste Geschöß umlaufend horizontal rückspringend gegenüber den unteren Geschossen anzuordnen ist.

**GRZ** als Höchstmaß = **0,4** (Grundflächenzahl §17 + §19 BauNVO)  
**GFZ** als Höchstmaß = **1,2** (Geschoßflächenzahl §17 + §20 BauNVO)

Bei der Berechnung von GRZ und GFZ wird die gesamte Fläche von MI 1 angesetzt. Es werden keine Einzelgrundstücke berechnet.

### 1.3.2 Für MI 2

Das zulässige Höchstmaß für die Bebauung beträgt 3 Vollgeschosse: III.

**GRZ** als Höchstmaß = **0,6** (Grundflächenzahl §17 + §19 BauNVO)  
**GFZ** als Höchstmaß = **1,2** (Geschoßflächenzahl §17 + §20 BauNVO)

Bei der Berechnung von GRZ und GFZ wird die gesamte Fläche von MI 2 angesetzt. Es werden keine Einzelgrundstücke berechnet.

### 1.3.3 Bebaubare Grundstücksfläche

Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern (Baugrenzen).

Bestehende Gebäude außerhalb der festgesetzten Baugrenzen genießen Bestandschutz.

## 1.4 Bauweise

(§9(1) Nr. 2 BauGB und §22 BauNVO)

### 1.4.1 Für MI 1

Nach §22(2) BauNVO wird für alle Häuser die offene Bauweise (o) festgesetzt. Ausgenommen davon sind die Gebäude, die Verbindungsbaukörper (III, II Flachdach) aufweisen. Für diese Bebauung wird die abweichende Bauweise (a) nach §22(4) BauNVO festgesetzt.

### 1.4.2 Für MI 2

Nach §22(4) BauNVO wird für alle Häuser die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

### 1.4.3 Für MI 1 und MI 2

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO Art. 6

## **1.5 Stellplätze und Garagen**

Die nach BayBO nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen.

Im Baugebiet werden Stellplätze für die unterschiedlichen Nutzungsarten (MI 1 + MI 2) als Tiefgaragenstellplätze (Stellplätze für Wohneinheiten: abgeschlossene Quartierstiefgaragenstellplätze) und als offene Stellplätze nachgewiesen. Oberirdische, offene Stellplätze dürfen nicht überdacht werden.

Für Besucher sind Stellplätze in der Einfahrt zum Baugebiet von der Dr.-Schrauth-Straße und bei der Einfahrt von der Freystädter Straße im Süden vorzusehen.

Alle oberirdischen PKW-Stellplätze sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen). Bei den Garagen- und Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.

## **1.6 Dachformen**

### **1.6.1 Für MI 1**

Im Bereich des MI 1 ist als Dachform das Zeltdach (ZD), das Pultdach (PD) und für Zwischenbauten das Flachdach zulässig. Die Dachneigung von Zelt- und Pultdächern soll bei allen Häusern zwischen 7° und 15° betragen. Die Dachneigung wird mit der Baugenehmigung der ersten Gebäude für das gesamte Gebiet festgelegt. Die Dachneigung darf jedoch zwischen den einzelnen Dachtypen (ZD, PD) differieren.

### **1.6.2 Für MI 2**

Im Bereich des MI 2 ist als Dachform nur das Pultdach (PD) und das Flachdach (FD), für die Zwischenbaukörper das Satteldach (SD), zulässig. Die Dachneigung muss für alle Gebäude einheitlich zwischen 10° und 15° betragen. Die Dachneigung wird mit der Baugenehmigung der ersten Gebäude für dieses gesamte Gebiet festgelegt.

## **1.7 Hauptgebäude**

Für die Dachdeckung der Zelt- bzw. Pultdächer sind nicht glänzende Metall-Deckungen, Ziegeldeckungen in einheitlicher Farbe oder begrünte Dächer zulässig. Die Dacheindeckung wird mit der Baugenehmigung der ersten Gebäude für dieses gesamte Gebiet festgelegt. Dachüberstände an der Traufe sind bis max. 0,70 m, am Ortgang bis 0,70 m zulässig. Am First des Pultdaches ist ein Dachüberstand bis max. 1,00 m zulässig.

Die Sockelhöhe des Putzsockels darf max. 0,35 m betragen (2 Vorlegestufen).

Die Traufhöhen werden ab natürlichem Gelände gemessen. Als oberer Bemessungspunkt der Wandhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Der untere Bemessungspunkt ist die Oberkante der, von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche am jeweiligen Hausgrund (HG). Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper auszubilden. Anbauten sind nicht zulässig.

Die Traufhöhen (TH) dürfen ab Oberkante Gelände folgende Höhen nicht überschreiten:

#### **1.7.1 Für MI 1**

<b>III Geschosse:</b>	9,00 m
<b>IV Geschosse:</b>	11,80 m

#### **1.7.2 Für MI 2**

<b>III Geschosse:</b>	10,00 m
-----------------------	---------

### **1.8 Nebengebäude**

Zugelassen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Nebengebäude für Abfallentsorgung. Die Nebengebäude können in Metall- oder Holzbauweise ausgeführt werden. Die Firsthöhe der Nebengebäude darf 3,00 m nicht überschreiten. Für die Dachdeckung der Nebengebäude sind nur nicht glänzende Metalldeckungen zulässig.

Weitere Nebengebäude, sowie Nebengebäude für Fahrräder sind nicht zulässig; Abstellplätze für Fahrräder etc. sind je Wohneinheit ihren abgeschlossenen Quartierstiefgaragenstellplätzen zuzuordnen.

### **1.9 Werbeanlagen**

Es sind nur Werbeeinrichtungen zulässig, die mit Gebäuden fest verbunden sind und nicht verunstalten. Zudem dürfen sie nur am Ort der Leistung angebracht sein. Sie dürfen eine Fläche von 1,00 qm nicht überschreiten. Sog. Nasenschilder sind nicht zulässig. Leuchtreklame und Reklame aller Art, auch auf Dächern, ist unzulässig.

### **1.10 Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen**

(§9(1) Nr. 4 BauGB)

#### **1.10.1 Für MI 1**

In MI 1 ist ein nicht öffentlicher Kleinkinderspielplatz im nordwestlichen Bereich des Gebietes zu errichten. Der Kinderspielplatz ist in geeigneter Art, Größe und Ausstattung nach Zahl, Art und Größe der Wohnungen in MI 1 zu errichten und zu unterhalten.

#### **1.10.2 Für MI 2**

In den Innenhofbereichen sind nicht öffentliche Erholungsflächen für die Bewohner von MI 2 in geeigneter Art, Größe und Ausstattung nach Zahl, Art und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück (MI 2) zu errichten und zu unterhalten. Alle befestigten Erholungsflächen sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau passend zur Nutzung auszuführen.

## **1.11 Einfriedung**

### **1.11.1 Für MI 1**

Zu Verkehrsflächen und an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind lediglich verzinkte Stabgitterzäune zulässig (Sockelhöhe max. 20 cm). Die Zaunhöhe darf über Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m betragen. Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert. Nadelgehölz- und Thujenhecken sind nicht erlaubt.

### **1.11.1 Für MI 2**

Es sind keinerlei bauliche Einfriedungen zulässig. Im Rahmen des Grünordnungsplanes können jedoch abgrenzende Bepflanzungen angelegt werden.

## **1.12 Flächenbefestigung**

Einfahrten, innere Erschließung, Hofbefestigungen und Stellplätze sind teildurchlässig zu befestigen. Pflasterungen sind mit wasserdurchlässigem Pflaster, großfugig verlegtem Pflaster oder mit Rasenfuge auszuführen.

Auf geringst mögliche Versiegelung ist zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Nutzung der Verkehrsflächen erfordert.

Die Tragschichten unter Pflasterdecken sind je nach Belastung wasserdurchlässig mit Schottertragschichten ohne Feinkornanteil, auszuführen. Bei Belagsflächen, die auf Tiefgaragen liegen, ist für ein Gefälle zur Ableitung des Wassers zu sorgen.

## **1.13 Grünordnung**

Die vorgesehene Bebauung und die zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt und bewertet.

Als außerhalb des Planungsgebietes liegende Ausgleichsflächen wurden im Jahr 2004 festgelegt:

- Flur-Nr. 1918 Gemarkung Möning, Stadt Freystadt, Teilfläche 13.165 m<sup>2</sup>

Die vom Büro Ermisch und Partner, Roth, erstellten Pläne vom 22.04.2004

- Planexterner Ausgleich Bestand
- Planexterner Ausgleich Maßnahmen

sind weiterhin als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig.

Mit den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Für MI 2 ist er als Gesamtplan vorzulegen.

### **1.13.1. Erhaltungsgebot**

Die im Planblatt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten sind die Bestände gem. DIN 18920 RSBB zu sichern.

Auf die Schutzvorschriften im neuen Bundesnaturschutzgesetz, was das Abschneiden von Bäumen und anderen Gehölzbeständen auch Innerorts betrifft (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr.2 i.V.m. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) wird hingewiesen.

### 1.13.2. Pflanzgebote

Auf den privaten Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größen, Gattungen und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Bei Baumpflanzungen über den Tiefgaragen ist eine Überdeckung von mind. 1 m vorzusehen.

Die Baumstandorte sind gegenüber den Stellplätzen durch geeignete Schutzeinrichtungen gegen Überfahren zu sichern.

Zwischen Bäumen und den Anlagen der Deutschen Bahn ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten; im Fall einer Unterschreitung sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Dies gilt analog für die Leitungen der übrigen Versorgungsträger.

#### Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Grünflächen

Auf den Grünflächen sind auf den im Planblatt gekennzeichneten Flächen Hochstämmen I. Ordnung zu pflanzen. Innerhalb einer Baumgruppe ist die gleiche Art zu verwenden.

Geeignete Baumarten:

Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	H3xv	STU 16-18
Silber-Weide ( <i>Salix alba</i> 'Liempde')	H3xv	STU 16-18
Silber-Linde ( <i>Tilia tomentosa</i> )	H3xv	STU 16-18

#### Pflanzgebot B - Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Grünflächen

Auf den Grünflächen sind auf den im Planblatt gekennzeichneten Flächen Hochstämmen II. Ordnung zu pflanzen. Innerhalb einer Baumgruppe ist die gleiche Art zu verwenden.

Geeignete Baumarten:

Schmalkroniger Rot-Ahorn ( <i>Acer rubrum</i> ‚Armstrong‘)	H3xv	STU 16-18
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	H3xv	STU 16-18
Essbare Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> ‚Edulis‘)	H3xv	STU 16-18
Schmalkronige Stadt-Ulme ( <i>Ulmus hollandica</i> ‚Lobel‘)	H3xv	STU 16-18
Wildkirsche ( <i>Prunus maackii</i> ‚Amber Beauty‘)	H3xv	STU 16-18
Baumhasel ( <i>Corylus colurna</i> )	H3xv	STU 16-18
Stadt-Birne ( <i>Pyrus calleryana</i> ‚Chanticleer‘)	H3xv	STU 16-18

#### Pflanzgebot C - Strauchpflanzung mit Standortbindung auf privaten Grünflächen

Auf den Grünflächen entlang des Bahndammes und der nördlichen Grenze des Spielplatzes sind zur Eingrünung des Baugebietes Sträucher zu pflanzen. Es sind heimische Gehölze zu verwenden.

Pflanzdichte: ein Stück / 1,5 m<sup>2</sup>, Pflanzung in Gruppen zu 3 bis 5 Exemplaren einer Art

Geeignete Sträucher:

Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	v Str	60-100
Weinrose ( <i>Rosa rubiginosa</i> )	v Str	60-100
Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	v Str	60-100
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	v Str	60-100
Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )	v Str	60-100
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	v Str	60-100
Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> )	v Str	60-100
Rosmarinweide ( <i>Salix rosmarinifolia</i> )	v Str 5 Tr.	60-100

## Pflanzgebot D - Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Grünflächen

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist innerhalb der privaten Grundstücke pro 6 Stellplätze je ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Geeignete Baumarten:

Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )	H3xv	STU 16-18
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	H3xv	STU 16-18
Schmalkroniger Rot-Ahorn ( <i>Acer rubrum</i> , 'Armstrong')	H3xv	STU 16-18
Essbare Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> , 'Edulis')	H3xv	STU 16-18
Schmalkronige Stadt-Ulme ( <i>Ulmus hollandica</i> , 'Lobel')	H3xv	STU 16-18
Wildkirsche ( <i>Prunus maackii</i> , 'Amber Beauty')	H3xv	STU 16-18
Baumhasel ( <i>Corylus colura</i> )	H3xv	STU 16-18
Stadt-Birne ( <i>Pyrus calleryana</i> , 'Chanticleer')	H3xv	STU 16-18

## Pflanzgebot E - Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Grünflächen

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist innerhalb der privaten Grundstücke pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Freifläche an geeigneter Stelle je ein Laubbaum zu pflanzen.

Geeignete Baumarten:

Essbare Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> , 'Edulis')	H3xv	STU 14-16
Schmalkronige Mehlbeere ( <i>Sorbus intermedia</i> , 'Brouwers')	H3xv	STU 14-16
Säulenförmiger Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> , 'Columnare')	H3xv	STU 14-16
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	H3xv	STU 16-18
Wildkirsche ( <i>Prunus maackii</i> , 'Amber Beauty')	H3xv	STU 16-18
Baumhasel ( <i>Corylus colurna</i> )	H3xv	STU 16-18
Stadt-Birne ( <i>Pyrus calleryana</i> , 'Chanticleer')	H3xv	STU 16-18

## Pflanzgebot F – extensive Dachbegrünung

Auf Dächern ab 5 m<sup>2</sup> Größe und mit einer Neigung von weniger als 5° sind extensiv begrünte Dächer anzulegen (Substrataufbau mind. 5 cm).

Stauden für extensive Dachbegrünung:

Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Blauschwingel	<i>Festuca glauca</i>
Schillergras	<i>Koeleria glauca</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Weißer Fetthenne	<i>Sedum album</i>
Karthäuser Nelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>

### 1.13.3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Ausgleichsmaßnahme zur ökologischen Aufwertung sind auf dem Flurstück Nr. 1918, Gemarkung Möning, Stadt Freystadt, folgende Maßnahmen durchgeführt worden:

Anlage einer mind. 10 m breiten Baum- und Strauchhecke, an das bestehenden Feldgehölz und die Aufforstung anschließend.

Verwendete Arten:

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Hei	100-150
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Hei	100-150
Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> )	v Str.	60-100
Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )	v Str.	60-100
Holzapfel ( <i>Malus communis</i> )	v Str.	60-100
Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	v Str.	60-100
Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )	v Str.	60-100
Salweide ( <i>Salix caprea</i> )	v Str.	60-100
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	v Str.	60-100
Stieleichen ( <i>Quercus robur</i> )	Hei	100-150
Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	v Str.	60-100
Weinrose ( <i>Rosa rubiginosa</i> )	v Str.	60-100
Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	v Str.	60-100

Pflanzung von markanten Laubbäumen.

Zu verwendende Arten:

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	H 2xv	STU 14-16
Stieleichen ( <i>Quercus robur</i> )	H 2xv	STU 14-16
Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	H 2xv	STU 14-16

Die Freiflächen sind zu extensivieren (2-malige Mahd nach dem 15.06., keine Düngung).

#### **1.14 Niederschlagswässer und Brauchwassererwärmung**

Baudrainagen dürfen nicht an die Abwasseranlage angeschlossen werden. Niederschlagswässer (Dachwässer) sollen möglichst, auch nach Errichtung einer öffentlichen Kanalisation, über einen Sickerschacht in den Untergrund eingeleitet werden.

Bei der Antragstellung für die geplanten Niederschlagswasserversickerungen ist von den Bauherren nachzuweisen, dass der Untergrund entsprechend schadstofffrei ist.

Um eine sparsame Verwendung von Grund- und Trinkwasser zu erreichen, sollten auch Zisternen (mind. 3 m<sup>3</sup>) für die Ansammlung von Niederschlagswasser der Dachflächen aufgestellt werden. Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Der Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen stellt einen Beitrag dazu dar. Von den Bauwilligen wird die solare Erwärmung der Brauchwässer erwartet.

#### **1.15 Schallimmissionsschutz**

Aufgrund des neuen Bebauungskonzeptes und des gegenüber 2004 erhöhten Verkehrsaufkommens sowie der aktuellen Verkehrsprognosen, wurden die Belange des Schallimmissionsschutzes neu untersucht.

Im Bericht Nr. 10942.3, vom 18. Juli 2011, sind die Ergebnisse der Untersuchungen über die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen von der Freystädter Straße und der Bahnstrecke Regensburg – Nürnberg dargestellt und bewertet.

Berücksichtigt wurde dabei die bestehende Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse:

Bkm 64,683: Ok LSW ~ 429,8 m ü. NN	Bkm 64,774: Ok LSW ~ 429,8 m ü. NN
Bkm 64,863: Ok LSW ~ 429,5 m ü. NN	Bkm 64,863: Ok LSW ~ 431,0 m ü. NN
Bkm 64,952: Ok LSW ~ 431,0 m ü. NN	Bkm 64,952: Ok LSW ~ 430,5 m ü. NN
Bkm 65,032: Ok LSW ~ 430,5 m ü. NN	Bkm 65,032: Ok LSW ~ 430,0 m ü. NN
Bkm 65,085: Ok LSW ~ 430,0 m ü. NN	Bkm 65,085: Ok LSW ~ 429,0 m ü. NN
Bkm 65,088: Ok LSW ~ 429,0 m ü. NN.	

Die folgenden Festsetzungen wurden auf der Grundlage der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Bericht Nr. 10942.3, vom 18. Juli 2011, erarbeitet.

### 1. Bauzone 1, MI 1

Innerhalb der Baugrenzen im Bereich der Bauzone 1 (MI 1) sind drei- bzw. viergeschossige Wohngebäude zulässig.

Zum Schutz der Gebäude innerhalb der Bauzone 1 (MI 1) vor Verkehrsgeräuschimmissionen ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude dafür Sorge zu tragen, dass in den schutzbedürftigen Räumen die anzustrebenden Innenpegel eingehalten werden. Der Nachweis des passiven Lärmschutzes gemäß DIN 4109 bzw. der VDI-Richtlinie 2719 ist im Zuge des Bauantrages bzw. im Falle der Befreiung vor Baubeginn zu erbringen.

### 2. Bauzone 2, MI 2

Innerhalb der Bauzone 2 (MI 2) ist die Errichtung einer dreigeschossigen Senioren- und Fachpflegeeinrichtung zulässig. Zum Schutz der Senioren- und Fachpflegeeinrichtung vor Verkehrsgeräuschimmissionen ist die Errichtung der nachstehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

#### Aktive Lärmschutzmaßnahmen:

Zum Schutz des Geltungsbereiches vor Geräuschimmissionen von Straßenverkehren ist die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Freystädter Straße zwischen dem Bahndamm und der südöstlichen PKW-Ein-/Ausfahrt auf das Betriebsgelände der geplanten Senioren- und Fachpflegeeinrichtung mit

Länge:  $l \geq 36,0 \text{ m}$

Höhe:  $h = 426,5 \text{ m ü. NN}$  (entspricht einer Höhe von ca.  $h = 4,0 \text{ m ü. GOK}$ )

zu errichten.

Vor den Fenstern der geplanten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an den Südwest- und Südostfassaden der Gebäude (Bauteile A und E) sind im Abstand von ca. 1,0 m vor der Fassade Glaswände zu errichten. Die Höhen der vorgenannten Glaswände, bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im EG der geplanten Senioren- und Fachpflegeeinrichtung von  $h = 422,60 \text{ m ü. NN}$  müssen betragen:

- an der Südwestfassaden der Bauteile A und E:

Unterkante: ca.  $h = 5,80 \text{ m ü. OKFF EG}$  (d.h. max.  $428,40 \text{ m ü. NN}$ )

Oberkante: ca.  $h = 9,50 \text{ m ü. OKFF EG}$  (d.h. mind.  $432,10 \text{ m ü. NN}$ )

- an der Südostfassade des Bauteils E:

Unterkante: ca.  $h = 2,60 \text{ m ü. OKFF EG}$  (d.h. max.  $425,20 \text{ m ü. NN}$ )

Oberkante: ca.  $h = 9,50 \text{ m ü. OKFF EG}$  (d.h. mind.  $432,10 \text{ m ü. NN}$ )

### Ausführung der Glaswände:

- um die Vertraulichkeit in den Innenräumen durch die erhöhten Reflexionen von der Glaswand nicht zu beeinträchtigen, ist eine Abschottung zwischen den Fenstern der benachbarten, fremdgenutzten Räumen vorzusehen
- Die Glaswände müssen seitlich schalldicht mit den Außenwänden des geplanten Gebäudes verbunden werden. Öffnungen, offene Fugen etc. sind in der Glaswand nicht zulässig. Das Schalldämmmaß der Wandkonstruktion soll mind.  $R'_{w,R} = 25$  dB betragen.

Zwischen der Westfassade von Bauteil A des Senioren- und Pflegezentrums und der angrenzend geplanten Wohnbebauung ist eine transparente Lärmschutzwand zu errichten.

Höhe:  $h = 431,50$  m ü. NN (entspricht einer Höhe von ca.  $h = 9,0$  m ü. GOK)

Die Lage der vorgenannten Lärmschutzwände ist in der Planzeichnung festgesetzt.

### Passive Lärmschutzmaßnahmen:

Zum Schutz der Gebäude innerhalb der Bauzone 2 (MI 2) vor Verkehrsgeräuschimmissionen ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude dafür Sorge zu tragen, dass in den schutzbedürftigen Räumen die anzustrebenden Innenpegel eingehalten werden.

Für die Außenbauteile des Gebäudes sind Konstruktionen zu wählen, die die nachstehenden bewerteten Schalldämmmaße ( $R'_{w,R}$ ) aufweisen:

- Außenwände von  $R'_{w,R} \geq 50$  dB
- Decken über 2.OG  $R'_{w,R} \geq 55$  dB

Die der Freystädter Straße zugewandte Fassade des Bauteils E muss einen mittleren Absorptionsgrad von mind.  $\alpha = 0,37$  aufweisen.

Für Räume, in denen aufgrund ihrer Nutzung eine Stoßlüftung nicht möglich ist (Schlaf-räume nachts) sind geeignete dezentrale Lüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) in der Fassade bzw. eine zentrale RLT- Anlage erforderlich.

Das geprüfte, bewertete Schalldämmmaß  $R_{w,P}$  dieser Lüftungseinrichtungen muss mind. dem  $R_{w,P}$ -Wert des jeweiligen Fensters entsprechen.

Der Nachweis des passiven Lärmschutzes gemäß DIN 4109 bzw. der VDI-Richtlinie 2719 ist im Zuge des Bauantrages bzw. im Falle der Befreiung vor Baubeginn zu erbringen.

### Organisatorische Lärmschutzmaßnahmen:

Die An- und Auslieferungen mittels LKW sind nur an Werktagen im Zeitraum 07.00 Uhr - 20.00 Uhr zulässig. Dies beinhaltet, dass auch die An- und Abfahrt der Fahrzeuge nicht vor 07.00 Uhr bzw. nach 20.00 Uhr erfolgen darf.

### 1.15.1 Anspruchsausschluss

Nr.1: Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schallschutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

### 1.16 Bahnanlagen

1. Bei Maßnahmen an Gewässern ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben, usw.) nach den Abest des BayWG nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB Services Immobilien GmbH, Kundenteam Netz, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

2. Der Bahndamm darf im Bereich des Böschungsfußes durch die geplante Baumaßnahme (Parkplätze) nicht angeschnitten werden.

Erforderlichenfalls müssen zur Sicherung der Bahnböschung notwendige Stützmaßnahmen ergriffen werden.

Im Rahmen des Bauantrages sind der DB hierzu Schnitte zur Prüfung und Beurteilung vorzulegen.

3. Für Neuanpflanzungen in Bahnnähe ist in jedem Fall das DB Netz AG Handbuch 882 zu beachten. "Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle"

DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste

Logistikcenter Kundenservice

Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe

Tel.: 0721 938-5965 Fax: 0721 938-5509

dzd-bestellservice@deutschebahn.com dzd-com

Module 882.0200 bis 882.0230A01 (Fachlinienübergreifende Vorgaben - hier ist z.B. aufgeführt, welche Bereiche regelmäßig zurückgeschnitten werden müssen, wie Signalsichten, Oberleitungsabstände etc.)

Module 882.0300 bis 882.0333A01 (Landschaftsplanung - hier stehen z.B. die Vorgaben zur Auswahl geeigneter Gehölze und absolute Mindestpflanzabstände zu Bahnstrecken. Die in den fachlinienübergreifenden Modulen detailliert beschriebenen Rückschnittbereiche sind hier jedoch zusätzlich zu beachten).

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

4. Zugängigkeit zum Gefahrenbereich der angrenzenden Gleisanlagen

Ein Betreten und Befahren von Bahngelände sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

## 5. Maßnahmen zum Schutz des Bahnbetriebs

Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch, bei der DB Netz AG, Immobilienmanagement, I.NF-S(R) Wi, Herrn Willi, Sandstraße 38-40, 90443 Nürnberg (Telefon 0911 219-3516) einzureichen.

Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1: 1 000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Der Einflussbereich der Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) darf nicht beeinträchtigt werden. Der Stützbereich verläuft im Allgemeinen 1: 1,5 geneigt (je nach Bodenart u.U. auch flacher); er beginnt am Schotterfußpunkt 3,40 m von der Gleisachse.

## 6. Beleuchtungen /Werbeflächen

Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

## 7. Errichtung von Photovoltaikanlagen

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau, Bestand und Betrieb von Photovoltaikanlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen) entstehen können.

## 8. Bahneigener Grundbesitz

Bahneigener Grundbesitz wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Bei den Grundstücken der DB AG handelt es sich um planfestgestellte und gewidmete Betriebsanlagen der Eisenbahn, die Bestandsschutz gegenüber jedermann genießen. Der für sie geltende Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) lässt im Allgemeinen keine anderweitige Überplanung zu.

Die Planungshoheit für Bahnanlagen liegt objektiv und unwiderruflich beim Eisenbahn Bundesamt, in jedem Fall ist damit die betreffende Fläche sowohl formell als auch materiell von den Festsetzungen einer gemeindlichen Flächenplanung freigestellt. Da der einbezogene Bahngrund als Bahnanlage ausgewiesen ist, bestehen hierzu keine Einwände.

## 9 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung zum Bahngrund hin sind einzuhalten.

Ausnahmeregelungen zu (Übernahme auf Bahngrund) bedürfen einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und der Deutschen Bahn AG und sind kostenpflichtig.

## 10. Bauvorlage

Die Bauanträge aus dem Geltungsbereich sind der DB AG zur Einsichtnahme und Zustimmung vorzulegen.

11. Im Bereich von Oberleitungsanlagen kann die Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektromagnetische und elektrische Felder empfindlich reagierenden Geräten grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Der Grundstückseigentümer und sein Rechtsnachfolger verzichten ausdrücklich auf eine Kostenbeteiligung der DB Netz AG oder Geltendmachung diesbezüglicher Ansprüche gegen-

über der DB Netz AG zur Reduzierung der elektromagnetischen und elektrischen Beeinflussung.

12. Um störende Resonanzen aus dem Bahnbetrieb möglichst zu vermeiden, soll bei der Konstruktion der geplanten Gebäude berücksichtigt werden, dass das Frequenzband einer typischen Zugüberfahrt zwischen 4 Hz und 10 Hz liegt.

### **1.17 Ver- und Entsorgung**

Freileitungen sind nicht zulässig: Die Versorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel bzw. Erdleitungen. In den Straßenflächen und den öffentliche Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der unbefestigten Wegflächen bzw. Gehwege zu verlegen.

#### **1.17.1**

Auf einer Teilfläche von Flur Nr. 718 wird eine Trafostation 3m x 6m mit 1m Umgriff vorgesehen. Für diese Trafostation ist ein Trafostationerrichtungs- und Betreibungsrecht einzutragen.

#### **1.17.2**

Für die Errichtung und den Betrieb der Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere für Stromleitungen, Hauptwasserleitungen, Gasleitungen und Abwasserkanäle sind auf den Privatgrundstücken Grunddienstbarkeiten zu bestellen.

Für den Fall, dass innerhalb des B-Planes Flächen aufgeteilt oder Einzelgrundstücke gebildet werden, müssen entsprechende Dienstbarkeiten für Ver- und Entsorgung auf den Einzelgrundstücken eingetragen werden.

### **1.18 Wasserwirtschaft / Altlasten**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über Mischsystem.

Teile des Plangebietes wurden früher gewerblich genutzt. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Untergrund auf schädliche Stoffe (Altlasten) hin zu untersuchen. Bei Auffinden von Altlasten sind diese fachgerecht zu entsorgen.

### **1.19 Funde und Bodenveränderungen**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Ladratsamtes 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 zu den einzelnen Bauvorhaben anzuhören.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines

der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **1.20 Inkrafttreten**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung am ..... gem. §10 BauGB in Kraft.

.....  
**Neumarkt i.d.OPf.**

.....  
**Oberbürgermeister**