



## Bebauungsplan „038/1 – Heiligenwiesen / Am Steinbach“



### Textliche Festsetzungen

Stand: 25.06.2015

erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf.  
Stadtplanungsamt  
Rathausplatz 1  
92318 Neumarkt i.d.OPf.



**KNYCHALLA + TEAM**  
ARCHITEKTUR und FREIRAUM  
Bahnhofstrasse 7a, II. Stock, 92318 Neumarkt

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>§ 1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan .....</b>	<b>3</b>
<b>§ 2 Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>3</b>
<b>§ 3 Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>3</b>
<b>§ 4 Bauweise .....</b>	<b>4</b>
<b>§ 5 Baugestaltung.....</b>	<b>4</b>
<b>§ 6 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>§ 7 Verkehrsflächen.....</b>	<b>5</b>
<b>§ 8 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern .....</b>	<b>5</b>
<b>§ 9 Einfriedungen .....</b>	<b>6</b>
<b>§ 10 Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>6</b>
<b>§ 11 Höhenlage der baulichen Anlagen .....</b>	<b>6</b>
<b>§ 12 Immissionsschutz .....</b>	<b>7</b>
<b>§ 13 Freiflächen und Grünordnung .....</b>	<b>7</b>
<b>§ 14 Denkmalschutz .....</b>	<b>9</b>

## **§ 1**

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

- (1) Der Bebauungsplan „Heiligenwiesen“ behält weiterhin Gültigkeit mit Ausnahme des Teilbereiches „Am Steinbach“. Für den Teilbereich „Am Steinbach“ gilt die vorliegende Satzung mit Begründung.
- (2) Der Bebauungsplan umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Holzheim:  
Fl.Nrn. 221/1 Teilfl.; 221/5 Teilfl.; 222/1 Teilfl.; 222/2; 222/3; 222/4; 222/5; 222/6; 222/7; 222/8; 222/9; 222/10; 222/11; 222/12 Teilfl.; 222/13; 222/14; 222/15; 222/16; 223/1 Teilfl.; 223/15 Teilfl.; 235/52 Teilfl.; 133/6 Teilfl..
- (3) Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.
- (4) Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2**

### **Art der baulichen Nutzung**

- (1) Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Bau NVO festgesetzt und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt entwickelt, der im Parallelverfahren geändert wird.

## **§ 3**

### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl GRZ (lt. § 19 BauNVO), der Geschossflächenzahl GFZ (lt. § 19 BauNVO), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Grundstücksflächen, wenn sich nicht geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.
- (2) In Bauzone I ist das oberste Geschoss nach Planschema „Penthaus-Flächen“ auszuführen:  
  
Abstand der südlichen und westlichen Wandflächen von der Gebäudekante mindestens 4,5 m.  
  
Seitlicher Abstand von stirnseitigen Gebäudekanten im Westen, Osten und Süden mindestens 2,0 m.  
  
Auskragende Vordächer bei Penthäusern dürfen den Mindestabstand max. 2,0 m überragen.
- (3) In Bauzone II dürfen eingeschobene Garagen überbaut werden.

## **§ 4 Bauweise**

- (1) Es gilt die abweichende Bauweise nach § 22, Abs. 4 BauNVO.

Die abweichende Bauweise in Bauzone I entspricht der offenen Bauweise. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist eine Hausgruppe zu errichten. Eine Gebäudelänge von über 50 m ist zulässig, mit der Auflage, dass für Gebäudeteile A-D nach max. 35 m ein Versatz des Gebäudeteiles von mind. 4 m nach Norden und für die Gebäudeteile E-G ein Versatz von mind. 3 m nach Osten vorzunehmen ist. Die Versätze in der Bauzone I folgen dem Straßenverlauf.

Die abweichende Bauweise in Bauzone II entspricht der offenen Bauweise. Die Gebäude können Fassadenlängen von bis zu 65 m erhalten.

## **§ 5 Baugestaltung**

- (1) Die Gebäude sind insbesondere aufgrund des Schallschutzes in Massivbauweise auszuführen.
- (2) Dächer sind als Flachdächer oder Pultdächer mit max. 12 Grad Dachneigung, nach Süden bzw. Westen abfallend auszubilden.
- In allen Bauzonen ist ein und dieselbe Dachform zwingend vorgeschrieben.
- (3) Die Bebauung in Bauzone I ist als Laubengang-Typ auszubilden. Auch bei Endwohnungen dürfen Aufenthaltsräume nicht zu den jeweiligen Straßen hin orientiert werden.
- (4) Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Der Einbau von Solartechnik in Form von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen wird empfohlen. Die Anlagen sind als zusammenhängende horizontale Bänder möglichst unaufdringlich in die Dachflächen zu integrieren.

## **§ 6 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**

- (1) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind freistehende Garagen nicht zulässig.
- (2) Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 6,00 m freigehalten werden.
- (3) Garagen und Carports außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind unzulässig.
- (4) In Bauzone I sind die nach GaStellV notwendigen Stellplätze überwiegend in unterirdischen Garagen nachzuweisen. 3 % dieser Stellplätze sind für Behinderte vorzusehen.

- (5) Vom südlichen Fahrbahnrand des Berliner Rings bis zur Außenkante des Tiefgaragenbauwerks ist ein Mindestabstand von 10,0 m einzuhalten.
- (6) Nicht überbaute Tiefgaragendecken sind fachgerecht zu begrünen.
- (7) Bauzone II ist mit oberirdischen Einzelgaragen auszustatten.
- (8) Nebenanlagen zur Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und sonstigen Reststoffen sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig. Räume für Mülleimer und Müllcontainer sind in Bauzone I in den Tiefgaragen vorzusehen. In Bauzone II sind ausreichend Flächen im Bereich der Garagen vorzusehen.
- (9) Stellplätze sowie damit verbundene Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenze nur in den dafür dargestellten Flächen möglich, die geltenden baurechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.
- (10) Stauräume und Zufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Drainfugenpflaster, wassergebundener Decke, etc.

## **§ 7**

### **Verkehrsflächen**

- (1) Auf geringst mögliche Befestigung ist zu achten. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert.
- (2) Wege sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

## **§ 8**

### **Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

- (1) Baugrundstücke sind im Bereich zwischen Straße und rückwärtiger Gebäudekante auf Straßenhöhe aufzufüllen. Übergänge zwischen den notwendigen Auffüllungen und dem natürlichen Gelände sind durch Böschungen herzustellen. Bei schwierigen Gegebenheiten können Ausnahmen zugelassen werden.
- (2) Soweit sich bei einzelnen Baugrundstücken aus topographischen Gegebenheiten die Notwendigkeit zur Herstellung von Stützmauern ergibt, sind diese als Sichtbetonmauern ausnahmsweise zulässig. Die Brüstungshöhe ist auf max. 25 cm begrenzt.
- (3) Folgende Stützmauern zur Abfangung des Geländes im Terrassenbereich von Wohnungen sind zulässig: Im südöstlichen Gebäudeende in Bauzone II an der Grundstücksgrenze zur Abfangung des Geländesprungs von 415,00 üNN auf 413,50 üNN. Länge der Stützwand max. 5,0 m über die Baugrenze hinaus.

Im Süden der nicht überbauten Tiefgarage in Bauzone I zur Abfangung des Geländesprungs von 415,00 üNN auf 412,00 üNN. Länge der Stützwand max. 6,0 m über die Baugrenze hinaus.

- (4) Eine Veränderung der Höhensituation der bestehenden Böschungen im Süden ist ab einem Abstand von 5 m von der Baugrenze Richtung Böschungsfuß nicht zulässig. Die Böschung ist in ihrer ursprünglichen Form zu belassen.

### **§ 9 Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen sind nur im südl. Bereich der Bauzone II zulässig.
- (2) An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung vorzusehen.
- (3) Die Höhe der Einfriedung darf über Geländekante höchstens 1,20 m betragen.

### **§ 10 Ver- und Entsorgung**

- (1) Niederschlagswasserbeseitigung:  
Das Niederschlagswasser aus Dachflächen und öffentlichen Straßen und Stellplätzen wird in den Regenwasserkanal eingeleitet. Das Oberflächenwasser der Wege wird zur Versickerung in die angrenzenden Grünflächen geführt.  
Die Versiegelung der privaten Freiflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ist die Verlegung von Versorgungsleitungen unterirdisch vorzusehen.

### **§ 11 Höhenlage der baulichen Anlagen**

- (1) Die Erdgeschossfußbodenhöhe sowohl des Geschosswohnungsbaus als auch der Kettenhäuser soll bei 415,00 üNN liegen. Abweichungen bis zu 0,50 m sind zulässig, wenn es zur Anpassung an den Straßen- oder Geländeverlauf notwendig erscheint.
- (2) Das östliche Ketten-Endhaus ist, bedingt durch den vorhandenen Geländeverlauf im Süden als „Split-Level“-Typ auszubilden. Bei der südseitigen Gartenebene ist die Höhenlage von 413,50 üNN einzuhalten.

## **§ 12 Immissionsschutz**

- (1) Grundlage der Anforderungen des baulichen Schallschutzes bildet der Bericht des Büros S+P vom 14.08.2014.
- (2) Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.
- (3) Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen die durch entsprechende Planzeichen festgesetzten Schalldämm-Maße zugrunde zu legen.
- (4) Bei Außenbauteilen von Büroräumen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.
- (5) Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich über ein Fenster in einer Fassade belüftet werden können, für die durch ein entsprechendes Planzeichen ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß festgesetzt ist, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- (6) An den gekennzeichneten Fassaden, in denen zum Lüften erforderliche Fenster von Aufenthaltsräumen ausgeschlossen sind, sind Schallschutzgrundrisse derart zu planen, dass sich in diesen Fassaden keine solchen Fenster befinden. Fenster, die ausschließlich der Belichtung dienen, sind zulässig.
- (7) Aus Gründen des Lärmschutzes kann die Bebauung in Bauzone II erst erfolgen, wenn die Bebauung in Bauzone I vollständig umgesetzt ist.

## **§ 13 Freiflächen und Grünordnung**

- (1) Die Grünordnung ist in die planzeichnerische Darstellung eingearbeitet.
- (2) Der Vegetationsbestand auf der südlichen Böschung entlang des öffentlichen Fußweges ist durch Erhaltungsgebote dauerhaft zu schützen. Pflanzungen auf der Böschung sind nur mit heimischen, standortgerechten Arten gem. nachfolgender Artenliste gestattet.
- (3) Die Tiefgarage ist dauerhaft zu begrünen.
- (4) Die im Geltungsbereich dargestellten Bäume und sonstige Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gemäß DIN 18920 RSBB zu sichern. Auf § 10 Abs. 2 der Satzung wird verwiesen.
- (5) Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen des Baugrundstücks und der sonstigen Grünflächen ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungs-

plans vorzunehmen, in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, soweit nicht extra beschrieben, sind heimische, standortgerechte Arten vorzuziehen. Freiflächen, soweit sie nicht dem Naturschutz dienen, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

(6) Zu Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im Maßstab 1:200 vorzulegen mit Angaben zu Höhen, befestigten Flächen, Pflanzenarten, der aus dem Bebauungsplan zu entwickeln ist.

(7) Baumpflanzungen

Wird der Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen unterschritten, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu treffen.

(8) Artenlisten:

<b>Auswahlliste Bäume Stichstraße (aus GALK-Straßenbaumliste)</b> Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus lavalleyi `Carierii`	Apfeldorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus padus `Albertii`	Traubenkirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Quercus robur `Fastigiata`	Stielsäuleneiche
Sorbus aria in Sorten	Mehlbeere
Tilia cordata in Sorten	Winter-Linde
<b>Auswahlliste Bäume</b> Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplanatus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa <i>Nur mit Zertifikat über Phytophthora-Freiheit</i>	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix in Arten	Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstgehölze	

<b>Auswahlliste Sträucher auf Böschung und als Eingrünung außerhalb von Gärten</b> Mindestqualität 2xv, 60-100 cm nur standortgerechte, heimische Sträucher wie:	
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Salix in Arten	Weiden
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

## § 14

### Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neumarkt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekannt gemacht werden.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die 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.

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.