

# NEUMARKT

i.d.OPf.



---

STARKE STADT

Bebauungsplan  
„134 - Dammstraße“

Teil B

Textliche Festsetzungen

vom 22.02.2016

erarbeitet durch:



Dipl. Ing. Eckhard Bökenbrink, Stadtplaner SRL  
H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG -JBG-  
Beuthener Straße 41-43, 90471 Nürnberg  
Tel. 0911/9409-0, Fax: 0911/9409-109  
<http://www.gauff.com>

## Inhaltsverzeichnis

1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	3
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	3
2.1	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. i.v.M. § 19 BauNVO) .....	3
2.2	Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) .....	3
2.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO) .....	3
3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	4
4	Bauweise / Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	4
4.1	Bauweise .....	4
4.2	Abstandsflächen .....	4
5	Regelungen zum Wasserabfluss (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).....	4
6	Mit Geh-, und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) ...	4
7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) – bauliche und technische Vorkehrungen .....	4
7.1	Schutzbedürftige Wohn- und Aufenthaltsräume.....	5
7.2	Außenwohnbereiche .....	5
7.3	Lüftungseinrichtungen.....	5
8	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) .....	6
8.1	Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) .....	6
8.2	Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	6
9	Werbeanlagen.....	7
9.1	Allgemeine Regelungen zu Werbeanlagen .....	7
9.2	Leucht- und Akustikwerbung.....	7
9.3	Fahnenmasten und Werbepylone .....	7
9.4	Gestaltung.....	7
10	Geltungsbereich .....	9
11	Freiflächengestaltungsplan .....	9
12	Rechtsvorschriften .....	9
13	Schallschutz .....	10
14	Oberbodenschutz.....	10
15	Denkmalschutz .....	10

# Planungsrechtliche Festsetzungen

## I Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß der Abgrenzung im Plan gilt:

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Betriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution sind nicht zulässig.

In der Erdgeschosszone sind Wohnungen unzulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Planeintrag festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) bzw. die maximal zulässige Geschossfläche (GF) bestimmt.

Die Grundstücke im Mischgebiet I und II sind vor Einreichung des Bauantrags zu jeweils einem Grundstück zu vereinigen.

#### 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. i.v.M. § 19 BauNVO)

Für die Baugebiete werden jeweils Grundflächenzahlen (GRZ) gemäß Planeintrag festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, sofern es sich bei der Überschreitung um die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche handelt.

#### 2.2 Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Für die Baugebiete werden jeweils Geschossflächen (GF) gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Für die Baugebiete werden die maximale Höhe baulicher Anlagen (OK max.) sowie eine Mindesthöhe (OK min.) gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf durch technische Aufbauten (insbesondere Aufzüge, Treppenhäuser, Entlüftungen) um maximal 4,0 m auf höchstens 10% der jeweiligen Ebene überschritten werden. Kamine sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Die Ebenen werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen definiert.

### **3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In den Baugebieten ist die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien plangraphisch festgesetzt.

Die in den Mischgebieten festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen ausnahmsweise bis zur Baugebietsgrenze überschritten werden, sofern es sich um Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante handelt.

### **4 Bauweise / Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **4.1 Bauweise**

Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, soweit die zeichnerischen Festsetzungen dem nicht entgegenstehen. Gebäude sind bis zu einer Gesamtlänge von 75 m zulässig, soweit die zeichnerische Darstellung im Plan dem nicht widerspricht.

#### **4.2 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO anzuwenden.

### **5 Regelungen zum Wasserabfluss (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Das in den Mischgebieten anfallende Niederschlagswasser ist in die Verrohrung der Entlastungsleitung des Pilsach-Leitgrabens, nach Vorschaltung einer Regenrückhaltung auf dem jeweiligen Baugrundstück, gedrosselt abzuleiten.

Stimmt der Eigentümer der Entlastungsleitung des Pilsach-Leitgrabens, der Freistaat Bayern vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Regensburg, der Einleitung nicht zu, ist das Niederschlagswasser, nach Vorschaltung einer Regenrückhaltung auf dem jeweiligen Baugrundstück, gedrosselt in die Mischwasserkanalisation abzuleiten.

Die Einleitungsmöglichkeit und die Vorgabe der gedrosselten Einleitungsmenge erfolgt jeweils über eine wasserrechtliche Erlaubnis.

### **6 Mit Geh-, und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung mit "GF" gekennzeichnete Fläche wird als mit einem Geh- und Fahrrecht (Fuß- und Radweg) zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### **7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) – bauliche und technische Vorkehrungen**

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht 12412.1a vom 19. September 2014 zugrunde.

## 7.1 Schutzbedürftige Wohn- und Aufenthaltsräume

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind durch zeichnerische Festsetzungen die Lärmpegelbereiche IV bis VII zugeordnet. Das entsprechende Planzeichen bildet dabei den Verlauf der Isophone der maßgeblichen Außenlärmpegel ab. Gemäß DIN 4109 sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die jeweiligen Lärmpegelbereiche in Abhängigkeit von der Nutzung der schutzbedürftigen Räume einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume <sup>1)</sup> und ähnliches
		erf. $R_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2)	50	45
VII	> 80	2)	2)	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die nach außen abschließenden Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der geplanten Gebäude sind so auszuführen, dass die geforderten resultierenden Schalldämmmaße entsprechend dem festgelegten Lärmpegelbereich eingehalten werden. Begleitend werden passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen.

## 7.2 Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten und/oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten, sicherzustellen, dass in den der Wohnung zugehörigen Außenbereichen der zulässige Orientierungswert „tags“ der DIN 18005 von 60 dB(A) eingehalten wird.

## 7.3 Lüftungseinrichtungen

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

## **8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

### **8.1 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann im begründeten Einzelfall abgewichen werden.

Bei der Begrünung des Straßenraums in der Dammstraße sind einheitliche standortgerechte Baumarten (Laubbaum 1. Ordnung, Stammumfang 20/25) zu verwenden. Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

### **8.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Mindestens 50% der Dachflächen (Flachdach, Pultdach bis 10° Neigung) sind als extensive Dachbegrünung auszuführen.

## **II Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **9 Werbeanlagen**

#### **9.1 Allgemeine Regelungen zu Werbeanlagen**

Werbeanlagen auf Baugrundstücken sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien errichtet werden.

Für Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind Auskragungen von mehr als 0,5 m von der Fassadefläche unzulässig. Sie dürfen über die Traufabschlüsse und Oberkante von Gebäuden nicht hinausragen. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Werbeanlagen, die die architektonischen Gliederungen eines Gebäudes überdecken oder überschneiden, sind unzulässig.

Bewegliche Werbeträger (z.B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung, Durchfahrthöhen).

#### **9.2 Leucht- und Akustikwerbung**

Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig (u.a. Skybeamer).

Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig.

#### **9.3 Fahnenmasten und Werbepylone**

Im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt maximal 4 Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 7,0 m ohne Galgen zu Werbezwecken zulässig. Die Fahnenmasten müssen in Gruppen zu mindestens 2 zusammengefasst werden. Innerhalb der Baugrenzen ist ein Werbepylon mit einer Größe von max. 1,3 x 4,5 m zulässig.

#### **9.4 Gestaltung**

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Schrifthöhe von 40 cm zulässig. Die Werbeanlagen dürfen maximal 1/3 des jeweiligen Fassadenabschnitts einnehmen. Maximal sind 1,2 m<sup>2</sup> Fassadenwerbeanlagen je Nutzungseinheit zulässig.

Fenster- und Schaufensterbeklebungen mit einem Beklebunganteil über 10% der Fensterfläche sind unzulässig.

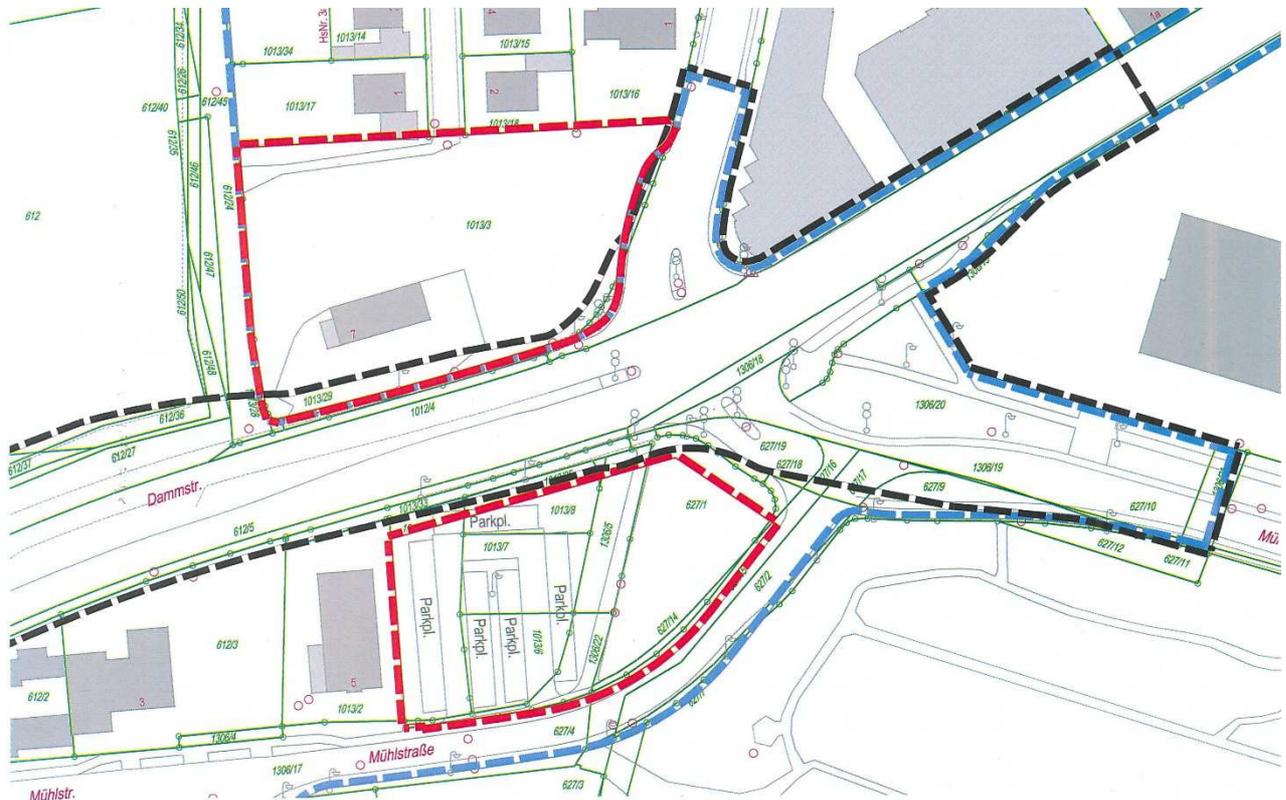
Die maximale Höhe der Oberkante der Werbeanlagen beträgt 3,5 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses bzw. zwischen dem EG-Fenster und 1. OG-Fenster.

Fassadenwerbung ist an maximal 2 Seiten der Gebäude mit einer maximalen Werbefläche von insgesamt 4,8 m<sup>2</sup> zulässig. Im MI 1 dürfen an der nach Norden gerichteten Fassade keine Werbeanlagen angebracht werden. Slogans, Tätigkeitsfelder und andere Aufzählungen sind in den Fassadenwerbungen unzulässig. Nasenschilder dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 0,82 m<sup>2</sup> (0,9 m x 0,9 m) aufweisen.

## IV Hinweise

### 10 Geltungsbereich

In seinem Geltungsbereich ersetzt der Bebauungsplan „134-Dammstraße“ nach seinem Inkrafttreten den bestehenden Bebauungsplan Nr. „054-Unteres Tor“.



- - - Geltungsbereich „134-Dammstraße“
- - - Geltungsbereich „054/1-Unteres Tor II“, rechtswirksam seit 2014
- - - Geltungsbereich „054-Unteres Tor“, rechtswirksam seit 2008

### 11 Freilächengestaltungsplan

Zu jedem Baugenehmigungsplan ist ein Freilächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 /1:200 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.

### 12 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Neumarkt i.d.OPf., Stadtplanungsamt, Rathausplatz 1 in 92318 Neumarkt i.d.OPf. zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

### **13 Schallschutz**

Für die Vorhaben im Plangebiet ist der ausreichende Schallschutz gegenüber den Verkehrsimmissionen und den benachbarten gewerblichen Bauflächen im Bauantrag nachzuweisen.

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung des Büro Sorge, Bericht 12412.1a, sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass die, nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise; Ausgabe November 1989" sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" (Hrsg.: DIN -- Deutsches Institut für Normung e. V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin), geforderten Schalldämmmaße entsprechend den festgelegten Lärmpegelbereichen nachgewiesen werden. Die durch römische Zahlen ausgedrückten Werte entsprechen dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen".

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Norm-Blätter, Iso-Normen und VDI-Richtlinien sind beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert.

### **14 Oberbodenschutz**

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gem. DIN 18915 sind zu beachten.

Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen.

### **15 Denkmalschutz**

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

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

Bebauungsplan „134 – Dammstraße“, Teil B

Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.