

SATZUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "139 - LÄHRER BERG"

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 26.09.2016 als Satzung.

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß PlanZVO vom 18.12.1990



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen
Bäume ohne Standortbindung, STU 14/16

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Ver- und Entsorgers zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Nutzungsschablone

Feld 1 = Art der baulichen Nutzung
Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
Feld 3 = Grundflächenzahl
Feld 4 = Geschossflächenzahl
Feld 5 = Bauweise
Feld 6 = Dachform

Bestehende Grundstücke

Bestehende abgemarkte Grundstücksgrenze

Nummer des Flurstücks

Bestehende Gebäude

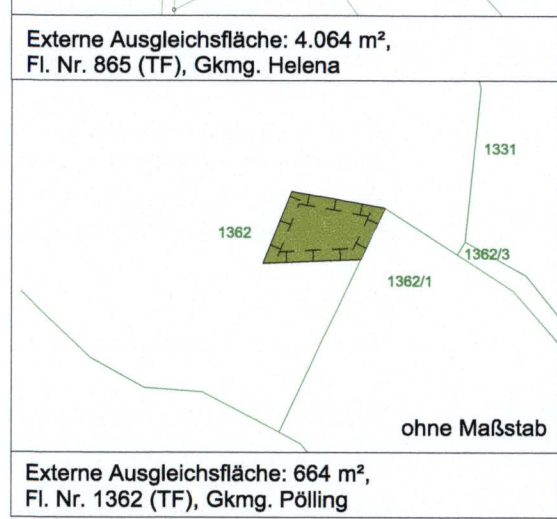
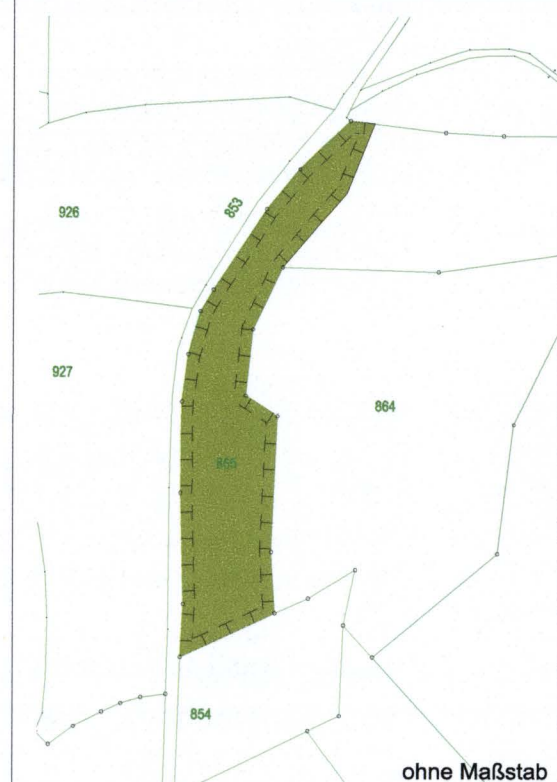
Bestehende Hauptgebäude

Bestehende Nebengebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Höhen über NN

Schaubild zu B.5.2



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- Geltungsbereich**
Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Helena: Fl.Nrn. 963/10 (Teilfläche), 1117 (Teilfläche), 1150/1 (Teilfläche), 1172 (Teilfläche) und 1176 (Teilfläche).
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
 - Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen.
 - Zahl der Vollgeschosse
In Bauzone I sind 2 Vollgeschosse zulässig, dabei ist das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig. In Bauzone II ist 1 Vollgeschoss zulässig.
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe/Firsthöhe beträgt in Bauzone I 9,0 m, in Bauzone II 7,5 m. Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4 m. Gemessen wird von der fertigen Erdschloß-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zum First. Zur absoluten Höhenlage der Gebäude siehe C.1.6.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
In jedem Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig.
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 14 sowie §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Nur Einzelhäuser zulässig.
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
 - Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern (Baugrenzen). Die Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Bauteilen (i. S. V. Art 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO) bis zu 1,5 m zulässig, soweit sich im Einzelfall keine Beeinträchtigung des Nachbarn ergibt und ein Mindestgrenzabstand von 3 m eingehalten wird.
Anlagen nach § 12 und 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO und Gestaltungsfestsetzungen

- Gestaltungsfestsetzungen
 - Gebäudeform
An- und Vorbauten sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen.
 - Dachform
Zulässig: symmetrisches Satteldach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Organg max. 30 cm betragen. Kniestock max. 75 cm.
 - Firstrichtung
Der First ist parallel zur Längsseite des Hauses auszuführen. In Bauzone I ist die Firstrichtung parallel, in Bauzone II senkrecht zur Straße auszuführen.
 - Dachneigung
Die Neigung muss zwischen 30° und 45° liegen.
 - Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun getönten Pfannen oder Ziegeln zu erfolgen. Die maximale Gaubenbreite beträgt 5,0 m. Die Gesamtlänge sämtlicher Gauben darf je Dachseite ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5m zum First 1,0m.
 - Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bei Gebäuden unter Niveau der Erschließungsstraße darf maximal 0,25 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist der an das Straßenniveau angrenzende Mittelpunkt der Grundstücksseite.
Bei Gebäuden über Niveau der Erschließungsstraße sowie einem Hinterliegergrundstück darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Gebäudekante bergseitig. Die jeweilige Zuordnung - "unter bzw. über Straßenniveau" - ist in dem Planeneinschnitt festgelegt.
- Garagen, Stellplätze und Nebengebäude
 - Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen und Carports mindestens 6 m.
 - Bei Garagen mit Satteldach ist die Dachneigung aneinander gebauter Grenzgaragen aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Maßgeblich ist die zuerst genehmigte Garage. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig.
 - Auf allen Parzellen sind Garagen in Dachform und -eindeckung dem Hauptgebäude anzugleichen. Garagen können auch als extensiv begrüntes Flachdach ausgeführt werden.
- Einfriedungen, Stützmauern
 - Einfriedungen sind nur in durchlässiger Ausführung bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Entlang von Verkehrsflächen sind Sockel mit max. 0,25 m zulässig. Heckenhinterpflanzungen sind bis max. 1,8 m zulässig.
 - Stützmauern sind nur ausnahmsweise und in einem untergeordneten Umfang zulässig. An der Grundstücksgrenze dürfen sie eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Bei Aufschüttungen sind Böschungswinkel von max. 1,2 zulässig.
- Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 08.06.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "139 - Lährer Berg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.08.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 08.09.2015 durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 22.12.2015 bis 29.01.2016 durchgeführt.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 27.04.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.2016 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung wurde am 06.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.2016 wurde in der Zeit vom 15.07.2016 bis 16.08.2016 öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 15.07.2016 bis 16.08.2016 durchgeführt.

Beschluss über den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 26.09.2016 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.09.2016 als Satzung beschlossen.

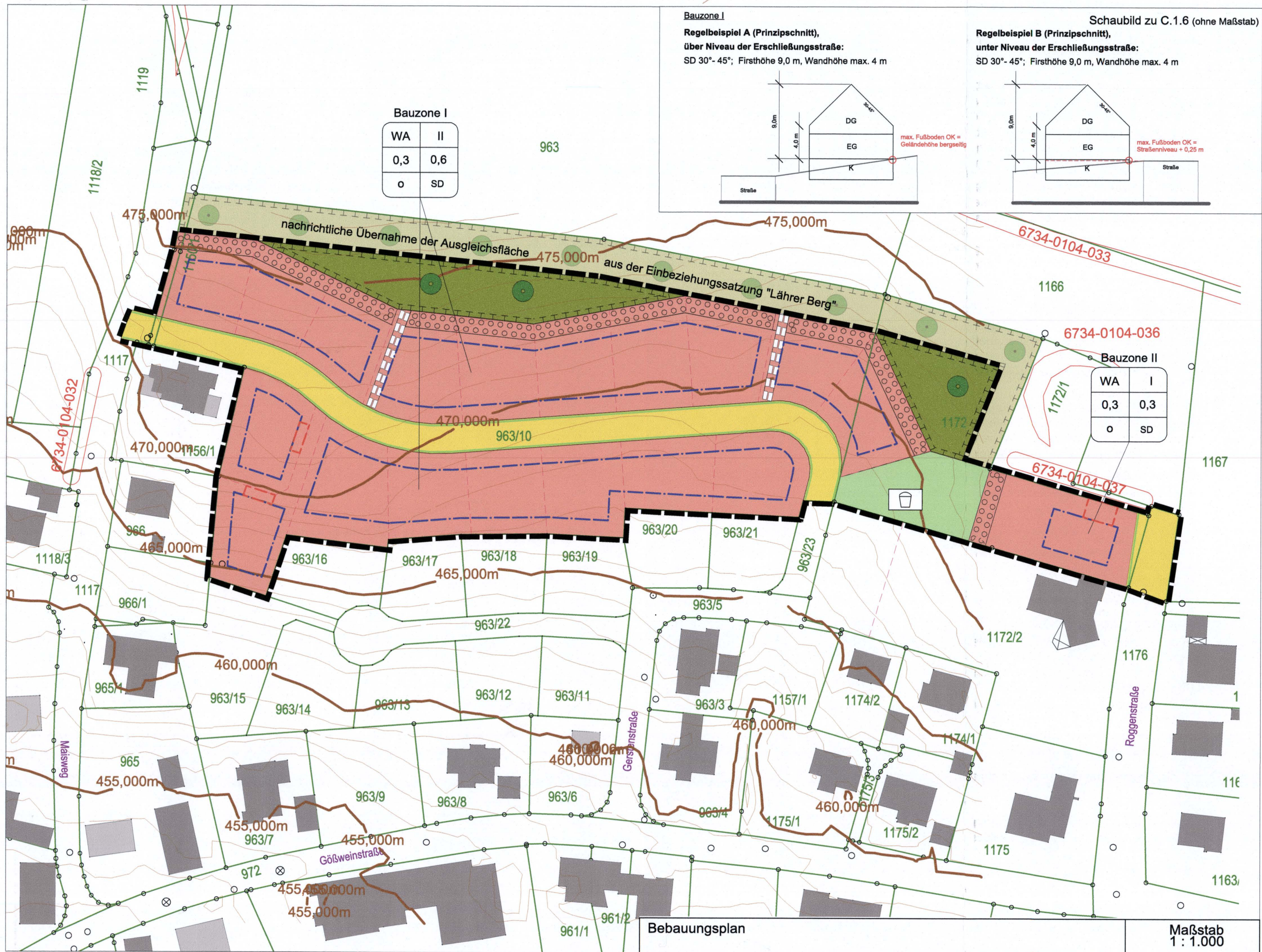
Neumarkt i.d.OPf., den 27.09.16
Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.09.16 zum Satzungsbeschluss des Bau-, Planungs- und Umweltsenates vom 26.09.16 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Neumarkt i.d.OPf., den 27.09.16
Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 21.11.16 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neumarkt i.d.OPf., den 21.11.16
Thomas Thumann
Oberbürgermeister

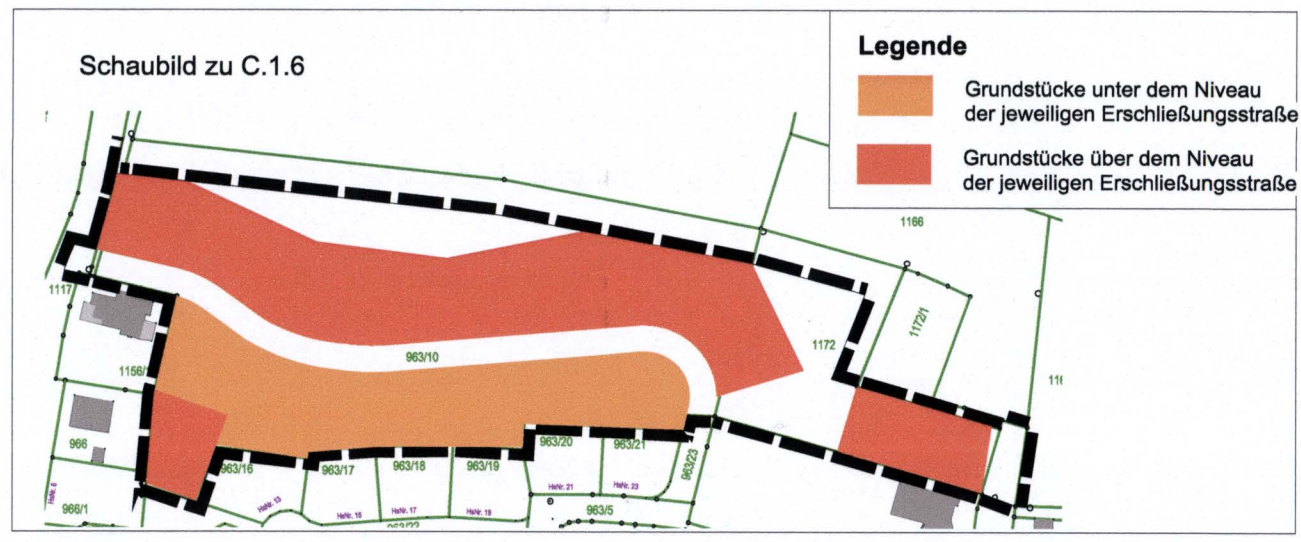


5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)

- Interne Ausgleichsfläche nach § 1a Abs. 3 BauGB
Im Bereich der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich werden eine Teilfläche von 1.402 qm auf der Fl.Nr. 963/10 sowie eine Teilfläche von 723 qm auf der Fl.Nr. 1172 zur Entwicklung einer Streuobstwiese festgesetzt. Maßnahmen: Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen und extensive Nutzung des Grünlands (Mahd ab 15.6. eines Jahres mit Mähgutabfuhr oder Beweidung.). Details siehe Begründung.
- Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden folgende externe Ausgleichsflächen zugeordnet: Details siehe Begründung.
4.064 qm der Fl.Nr. 865 (Teilfl.), Gmk. Helena, Entwicklungsziel: Extensivgrünland
664 qm der Fl.Nr. 1362 (Teilfl.), Gmk. Pölling, (Ökokonto Nr. 65), Entwicklungsziel: Feucht/Magerwiese
- Pflanzgebote für Bäume
Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich zur Begrünungsbindung gem. Festsetzung B.5.4 mind. 1 standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Der Standort ist abhängig von der Bebauung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen.
- Flächen mit Begrünungsbindung
Die Flächen mit Begrünungsbindung sind naturnah zu gestalten und mit freiwachsenden Hecken aus standortheimischen Gehölzen und/oder mit Obstbäumen (Halb- oder Hochstamm, Pflanzabstand max. 8 m) zu bepflanzen. Versiegelte Flächen sind hier nicht zulässig. Standortheimische Arten sind:
a) Mittelgroße und kleine Bäume
Acer campestre
Betula pendula
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Obstbäume
b) Sträucher
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Euonymus europaea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Ribes alpinum
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Faulbaum
Berg-Johannisbeere
Hundsrose
Salweide
Holunder
- Die Baufeldberäumung für die Erschließungsstraße ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.
- Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Ausnahmen sind für behindertengerechte Stellplätze zulässig.

D. HINWEISE

- Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV sowie eine möglichst bodenschonende Durchführung der Bauarbeiten wird hingewiesen.
- Auf den Zufluss von Hangwasser und uneinheitliche Bodenverhältnisse wird hingewiesen. Baugrunduntersuchungen werden empfohlen. Die Ausführung des Kellers in einer wasserdichten Wanne wird empfohlen.
- Auf Immissionen aus der Landwirtschaft wird hingewiesen.
- Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).
- Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Solare Brauchwasserwärmungsanlagen schützen Klima und Umwelt. Von den Bauwilligen wird erwartet, dass sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen. Der Einbau in die Dachflächen hat so zu erfolgen, dass sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.
- Auf die Satzung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen wird hingewiesen.
- Auf die Satzung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. über die öffentliche Entwässerungseinrichtung und die Grundstücksentwässerung wird hingewiesen.



Bebauungsplan "139 - Lährer Berg"

Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Landkreis Neumarkt i.d.OPf.
Regierungsbezirk Oberpfalz

