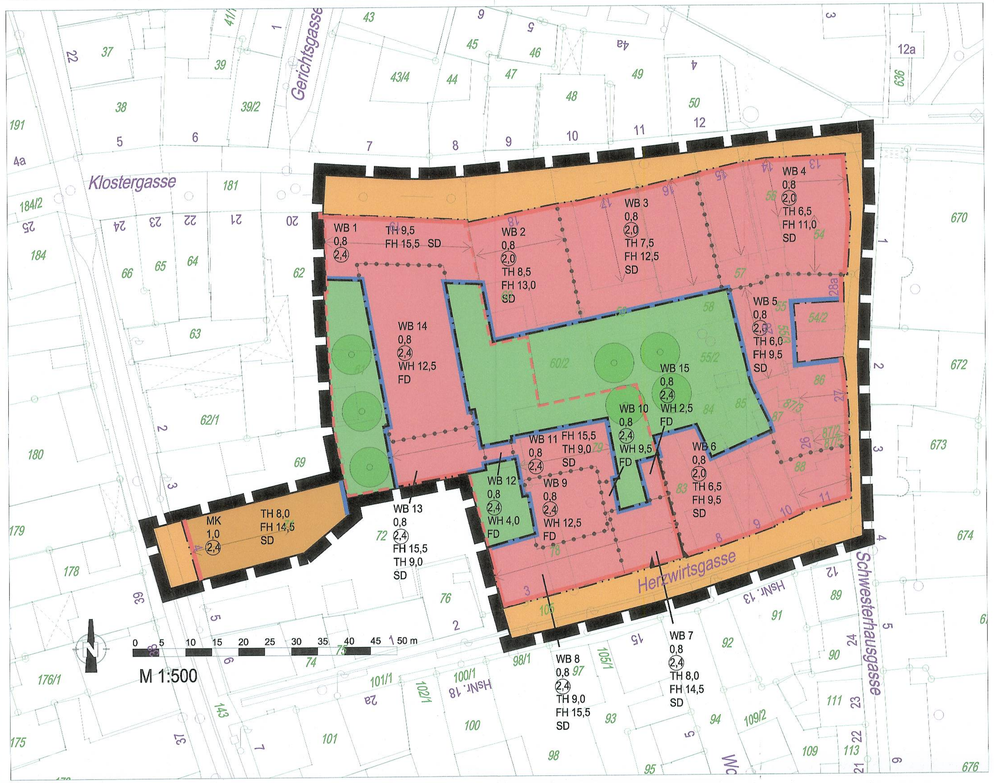

Planzeichenerklärung

1. Planzeichen für Festsetzungen

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

- WB — Art der baulichen Nutzung, hier besonderes Wohngebiet
- 0,8 — max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,8
- 2,0 — max. zulässige Geschoßflächenzahl, hier 2,0
- TH 8,5 — Traufhöhe, hier 8,5 m
- FH 13,0 — Firsthöhe, hier 13,0 m
- WH 9,5 — Wandhöhe, hier 9,5 m
- SD — Dachform, hier Satteldach

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

- Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)
- Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO)
- Baulinie

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs.5 BauNVO)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr 15 BauGB)

- private Grünfläche
- anzupflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen

- Abgrezung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Firstrichtung, zwingend
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrten
- Zufahrt zur Tiefgarage

2. Planzeichen für nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze
- 212 — Flurstücksnummer
- 5 — Hauptgebäude mit Hs.Nr.
- Nebengebäude

Textliche Festsetzungen

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan "147 - Klostergasse/Herzwirtsgasse, östlicher Teilbereich" i. d. F. vom 26.06.2017 mit Begründung i. d. F. vom 26.06.2017 als Satzung.

§ 1

Bebauungsplan

(1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt i. d. OPf.: Flur-Nr. 54, 54/2, 55, 55/2, 55/3, 56, 57, 58, 59, 60, 60/2, 61, 71, 78, 79, 83, 84, 85, 86, 87, 87/2, 87/3, 87/5, 88, 105 (Teilf.), 114, 143 (Teilf.), 181 (Teilf.) und 686/3 (Teilf.)

(2) Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

(3) Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74, die außerhalb des Bebauungsplanes 147 Klostergasse/Herzwirtsgasse, östlicher Teilbereich" liegen, behalten weiterhin ihre Gültigkeit

§ 2

Art der baulichen und sonstigen Nutzung

(1) Für die Besonderen Wohngebiete 1 bis 15 gilt:
1. Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) gem. § 4a BauNVO. Zulässig sind:
   - Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude und Beherbergungsbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

   Insbesondere in der Erdgeschoßzone sind darüber hinaus auch zulässig:
   - Läden, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.
2. Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten, sowie Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sind unzulässig.

(2) Für das Kerngebiet gilt:
1. Gebiet zur Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind
   - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
   - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
   - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
   - Wohnungen
2. Tankstellen, Parkhäuser, Großgaragen, Sexshops, Vergnügungsstätten, sowie Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sind unzulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahl, der überbaubaren Grundstücksfläche und den maximalen Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen.

(2) Soweit sich aus der Ausnutzung der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen sowie der festgesetzten max. Traufe- und Firsthöhen nicht geringere Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen mit Gebäude- oder Anlagenteilen, die vollständig unter der Oberfläche liegen, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

(3) Für die Wand-, Traufe- und Firsthöhe ist der untere Bezugspunkt die Straßenoberfläche der nächstgelegenen Erschließungsstraße in Gebäudemitte.

(4) Bezugspunkt für die besonderen Wohngebiete WB 9-12 sowie WB 15 ist die Herzwirtsgasse, für die WB 13 und WB 14 liegt der Bezugspunkt in der Klostergasse.

§ 4

Bauweise

(1) Im gesamten Plangebiet gilt die geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO.

(2) Von der Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand kann abgewichen werden, wenn die vorhandene Nachbarbebauung dies erfordert.

(3) Die Tiefe der Abstandsfläche für die besonderen Wohngebiete beträgt 0,5 h, mindestens jedoch 3,0 m.

(4) Tiefgarageneinfahrten einschließlich Überdachung, sowie Nebenanlagen für Fahrradabstellplätze und Müllbehälter sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind zulässig.

§ 5

Stellung der baulichen Anlagen

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind bei Neubauten zwingend. Die wesentlichen Gebäudeingangsseiten sind parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.

§ 6

Gebäudegestaltung

(1) Dächer
1. Werden Gebäude neu errichtet oder bestehende Gebäude geändert, so ist die Dachform entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung auszuführen.
2. Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufe- und Firsthöhen sind Höchstmaße und können unterschritten werden.
3. Die mögliche Bandbreite der zulässigen Dachneigung ergibt sich aus den Festsetzungen der Traufe- und Firsthöhen.
4. Als Dacheindeckungsmaterial sind für alle geneigten Dächer naturrote Biberschwanz- Dachziegel zu verwenden. Abweichende Dacheindeckungsmaterialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich in das Gesamtbild des Baugebietes einfügen.
5. Dachüberstände sind an der Traufe bis maximal 0,4 m und am Ortgang bis maximal 0,1 m zulässig. Als Eingangs- oder Terrassenüberdachungen können größere Dachüberstände ausnahmsweise zugelassen werden.
6. Traufe- und Ortgangverblendungen sind unzulässig.
7. Firste sind mittig zum Baukörper anzulegen.
8. Sofern die Planzeichnung keine anderweitige Festsetzung trifft, sind Flachdächer grundsätzlich unzulässig. Flachdächer können für untergeordnete Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie gestalterisch nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken. Flachdächer sind grundsätzlich extensiv zu begrünen.

(2) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente
1. Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen und in die Gesamtgestaltung des Baukörpers einfügen.
2. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig; sie sind als stehende Gauben auszuführen. Die Summe der Breiten aller Gauben einer Dachfläche darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.
3. Dachgauben müssen folgende Abstände einhalten: vom Ortgang mindestens 1,25 m, vom First mindestens 2,0 m,von der Traufe mindestens 0,5 m und untereinander mindestens 1,25 m.
4. Liegende Dachfenster sind als rechteckige Formate mit einer Größe von maximal 0,80 m x 1,80 m auszubilden. Die in den Nrn. 2 und 3 genannten Anforderungen an die Summe der Breiten sowie die Abstände gelten entsprechend.
5. Dachgauben und Dachflächenfenster dürfen in einer Dachfläche nicht kombiniert werden. Auf den rückwärtigen Dachseiten, können Ausnahmen hiervon zugelassen werden.
6. Dacheinschnitte („negative Gauben") sind grundsätzlich unzulässig. Auf den rückwärtigen Dachseiten, die gestalterisch nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken, können Dacheinschnitte zugelassen werden. In WB 7 und WB 8 sind bis max. 3 Dacheinschnitte auch entlang der Herzwirtsgasse zulässig, wenn Sie als Kombination aus Gaube/Loggia/ Gaube ausgeführt werden. Eine Überdachung der Loggien ist nur zulässig, wenn diese mindestens 0,5 m gegenüber der Traufe der benachbarten Gauben zurückspringt und in klarem Glas ausgeführt wird. Diese Überdachungen werden bei der Ermittlung der Gesamtlänge der Dachaufbauten nicht berücksichtigt.
7. Im WB 14 ist das Dachgeschoss auf einer Länge von insgesamt mindestens 25 m um mindestens 2,00 m zurückzuversetzten.
8. Technische Aufbauten (Lüftung, Fahrstühle, etc.) sind nur in der Gebäudemitte zuässig. Die unter Nr. 1 genannten gestalterischen Anforderungen an Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind auch bei notwendigen Be- und Entlüftungseinrichtungen im Rahmen der technischen Möglichkeiten zu beachten. Auf den rückwärtigen Dachseiten können Ausnahmen hiervon zugelassen werden.
9. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen unzulässig.

(1) Außenwände
1. Die Außenwände der Gebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen herzustellen. Ornamentputze sind nur als Besenstrich und Kammzug zulässig.
2. Eine dem Baukörper angemessene, ablesbare Horizontal- und Vertikalgliederung der Fassade ist durch Elemente der Baukonstruktion und/oder durch Anordnung und Proportionierung der Wandöffnungen herzustellen.
3. Die Verwendung von grellen Farben für Fassadenputz und Außenanstrich sowie Verkleidungen der Außenwände sind unzulässig.

(2) An- und Vorbauten
Baugrenzen und –linien dürfen nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO durch An- und Vorbauten geringfügig überschritten werden. Baugrenzen dürfen durch Balkone ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,0 m gerechnet ab der Gebäudeaußenkante überschritten werden.

(5) Werbeanlagen
1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Die Werbe- und Schriftzone ist grundsätzlich dem Ergeschoßbereich zuzuordnen. Sie kann ausnahmsweise auch im Umwehrungsbereich des ersten Obergeschosses liegen, wenn die Besonderheit der Fassade dies erfordert.
3. Eine Häufung von Werbeanlagen, die das Fassaden- oder Straßenbild beeinträchtigt, ist unzulässig.
4. Art, Form, Größe, Lage, Material und Anordnung der Werbeanlagen müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur einfügen.
5. Für jedes Geschäft ist an jeder Gebäudefront nur eine Werbeanlage gestattet. Werbeanlagen sind als Einzelbuchstaben auszuführen. Die Höhe der Werbeanlage darf maximal 0,40 m betragen, ihre Länge maximal 1/3 der Gebäudefront. Sind mehrere Werbeanlagen zulässig, gilt diese Regelung für die Gesamtlänge der Anlagen. Der Abstand zu Gebäudekanten muss mindestens 0,50 m betragen.
6. Senkrecht zur Außenwand angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen je Seite eine Ansichtsfläche von 0,81 m² und eine Gesamtausladung von 0,90 m nicht überschreiten; für Werbeanlagen mit besonderer künstlerischer Gestaltung können Ausnahmen zugelassen werden. Ausleger sollen nicht geschlossen, sondern filigran ausgebildet werden. Sie dürfen nicht selbstleuchtend sein.
7. Als Lichtwerbung kann zugelassen werden
   (a) Einzelbuchstaben
   (b) Beleuchtung durch kleine, möglichst unauffällige Lampen
8. Unzulässig sind
   (a) Blink- oder Wechsellichtanlagen
   (b) Werbeanlagen mit senkrecht untereinander gesetzten Schriftzeichen sowie Werbeanlagen über mehrere Geschosse
   (c) Kastenförmige Werbeanlagen
   (d) Großflächige beklebte oder bemalte Schaufenster
   (e) Werbeanlagen in grellen oder Signalfarben
9. Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden auf, an oder in
   (a) Leitungsmasten, Schornsteinen
   (b) Türen, Toren, Fenstern, Fensterläden; ausgenommen sind Beschriftungen und Zeichen an Geschäftseingängen, die lediglich auf den Betrieb und den Betriebsinhaber hinweisen
   (c) Balkonen, Brüstungen. Erkern
   (d) Brandmauern, Giebeln, Dächern

§ 7

Nicht überbaubare Grundstückflächen, Freiflächen, Einfriedungen

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

(2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

(3) Eine Einfriedung straßenraumzugewandter Freiflächen ist unzulässig.

§ 8

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Neumarkt i. d. OPf. , den _____ Oberbürgermeister

Hinweise

1) Artenschutz
Ungeachtet der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben sind bei sämtlichen Baumaßnahmen die Bestimmungen des Artenschutzes zu beachten. Insbesondere hingewiesen wird auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten hat daher eine Begehung durch qualifiziertes Personal zu erfolgen um sicherzustellen, dass keine Eingriffe in Lebens-, Ruhe- und Fortpflanzungsstätten erfolgen. Ggf. sind vor Beginn der jeweiligen Periode geeignete Ersatzmaßnahmen (z.B. Nistkästen oder Ähnliches) zu treffen.

2) Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bei Bauarbeiten (sowohl Abbrucharbeiten, als auch Erdarbeiten) archäologische Funde auftreten, zum Beispiel Baureste der mittelalterlichen Häuser, Brunnen, Latrinen usw., die als Bodendenkmäler gesetzlichen Schutz genießen.

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

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.
Für alle Baumaßnahmen ist deshalb bei der Außenstelle Regensburg des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Keplerstraße 1, 93047 Regensburg, Tel. 0941/53153, eine bodendenkmalpflegerische Erlaubnis einzuholen. Es wird empfohlen, die bodendenkmalpflegerische Relevanz der beabsichtigten Maßnahmen mehrere Monate vor dem geplanten Baubeginn abzuklären.

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 27.10.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "147 - Klostergasse/Herzwirtsgasse, östl. Teilbereich" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 21.11.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2016 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung wurde am 11.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2016 wurde in der Zeit vom 20.01.2017 bis 20.02.2017 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 20.01.2017 bis 20.02.2017 durchgeführt.

Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 25.04.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2017 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Erneute Öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Die öffentliche Auslegung wurde am 27.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2017 wurde in der Zeit vom 05.05.2017 bis 19.05.2017 öffentlich ausgelegt.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 05.05.2017 bis 19.05.2017 durchgeführt.

Beschluss über den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 26.06.2017 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.06.2017 als Satzung beschlossen.

Neumarkt i.d.OPf., den 27. JUNI 2017
Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 26. JUNI 2017 dem Satzungsbeschluss des Bau-, Planungs- und Umweltsenates vom 26. JUNI 2017 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Neumarkt i.d.OPf., den 27. JUNI 2017
Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 28. JUNI 2017 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neumarkt i.d.OPf., den 28. JUNI 2017
Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Bebauungsplan" 147 – Klostergasse/Herzwirtsgasse, östl. Teilbereich"

147

Satzung vom 26.06.2017

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

Übersichtsplan
Gemarkung Neumarkt

Maßstab
1:5.000

NEUMARKT i.d.OPf.
STARKE STADT

Planung:
Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Stadtplanungsamt

Planfertiger: Bökenbrink, Planen & Beraten
Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Herrngartenstraße 24 90562 Kalchreuth
Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682572
www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570

Stand: 26.06.2017
Unterschrift