

SATZUNG

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. erlässt aufgrund der einschlägigen Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese Bebauungsplanänderung "025/8 - Gerhart-Hauptmann-Strasse, Teilbereich Ecke Amberger Strasse" mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 05.02.2018 mit der Begründung in der Fassung vom 05.02.2018 als Satzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß BauGB und BauNVO)

- Bebauungsplan**
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt i.d.OPf.: Flur-Nr. 1105/175 Teilfl., 1206 Teilfl., 1207, 1208 und 1208/1, 1304 Teilfl., 1304/11 Teilfl..
 - Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „025 - Gerhart-Hauptmann-Strasse“ bezüglich Bauweise (0.1.), Einfriedungen (0.4.) sowie Werbeanlagen (0.9) gelten weiterhin.
 - Die textlichen Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke (0.2.), Firstrichtung (0.3.), Garagen und Nebengebäude (0.5) und Gebäude (0.6.) durch folgende planungsrechtliche Festsetzungen unter Punkt 2. - 5. und bauordnungsrechtliche Festsetzungen unter Punkt 1. - 3. ersetzt.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO festgesetzt.
 - Innerhalb des als WA festgesetzten Gebietes sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschosflächenzahl, der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen.
 - 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.
 - Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 10,0 m. Bezugspunkt ist die tatsächliche Höhe an dem Punkt des Grenzverlaufs zur öffentlichen Verkehrsfläche, der sich in kürzester Entfernung zur Eingangstür in das Hauptgebäude befindet.
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)**
 - Von Grundstück 1207 sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Gerhart-Hauptmann-Straße zulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Die von der Tiefgaragenzufahrt ausgehenden Geräuschmissionen darf den Nachtimmissionswert von 40 dB (A) an den nächsten schutzbedürftigen Raum auf Flurnummer 1209/4 nicht überschreiten.
 - Durch passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude ist dafür Sorge zu tragen, dass in den schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen gemäß DIN 4109-1 bzw. VDI-Richtlinie 2719 an die anzustrebenden Innenpegel eingehalten werden. Für Räume, in denen aufgrund ihrer Nutzung eine Stoßlüftung nicht möglich ist (z.B. Schlafräume nachts) sind geeignete dezentrale Lüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmklüfner) in der Fassade bzw. eine zentrale raumlufttechnische Anlage (RLT-Anlage) erforderlich. Der Nachweis des passiven Lärmschutzes ist im Zuge des Baubestandes bzw. im Falle der Befreiung vor Baubeginn zu erbringen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Firstrichtung**
 - Die Firstrichtung wird parallel zur Längsseite des Gebäudes geführt.
- Gebäude**
 - Dachform:**
Hauptgebäude: Pultdach 8° - 15° oder Satteldach 28° - 33°, Garagen und Nebengebäude auch als Flachdach.
 - Bei Pultdächern ist das oberste Geschoss als zurückgesetztes, flachgeneigtes Pultdachgeschoss auszuführen und darf max. 75% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes betragen.
 - Kniestock: nicht über 0,30 m
Ortgang: nicht über 0,10 m
Traufe: nicht über 0,40 m einschl. Rinne
 - Dachgauben sind unzulässig.
 - Die Dachdeckung ist bei Satteldächern in rotbraun oder anthrazit mit Pfannen auszuführen. Bei Pultdächern ist auch eine Blecheindeckung zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.
- Ruhender Verkehr**
 - Pro Wohngebäude sind maximal in der Breite von ca. 2 Senkrechtstellplätzen Befahrungsmöglichkeiten auf Privatgrundstücken zugelassen. Sollen in größerem Umfang Befahrungsmöglichkeiten hergestellt werden, ist dies im Rahmen der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des Privatgrundstückes zu lösen.
 - Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsgaragen zulässig.
 - Bei der Errichtung von Doppelpnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen
- Hinweise**
 - Verschattung:**
Ungeachtet der zulässigen Maße der baulichen Nutzung sind bei der Konzeption die nachbarschützenden Belange, insbesondere die ausreichende Belichtung und Belüftung, zu beachten. Durch heranrückende Bebauung dürfen die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplanes nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.
 - Unterirdischer Versorgungsleitungen:**
Unterirdische Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Bei Unterschreitung, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.*
 - Baugrundverhältnisse:**
Im Hinblick auf die geplanten Tiefgaragen ist mit einem Eingriff in das Grundwasser zu rechnen. Eine frühzeitige Beteiligung eines Baugrund-Sachverständigen wird empfohlen.
 - Bodenschutz:**
Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Bodens wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Um Verdichtungen vorzubeugen, sollten Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, nicht befahren werden.

- Rechtsgrundlagen**
Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Raumordnungsverordnung (ROV)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)
 - 16. Bundesimmissionschutzverordnung (16. BImSchV)
 - Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
 - Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 30.06.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes "025 - Gerhart-Hauptmann-Strasse" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "025/8 - Gerhart-Hauptmann-Strasse, Teilbereich Ecke Amberger Strasse" wurde am 02.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 23.11.2016 die Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen. Unmittelbar im Anschluss hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.11.2016 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Beteiligung nach § 3 und 4 Abs. 2 BauGB
Die öffentliche Auslegung wurde am 02.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.11.2016 wurde in der Zeit vom 13.02.2017 bis 13.03.2017 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 20.11.2017 die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen. Unmittelbar im Anschluss hat der Bau-, Planungs- und Umweltsenat den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.11.2017 gebilligt und gleichzeitig dessen erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Erneute Beteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 27.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.11.2017 wurde in der Zeit vom 07.12.2017 bis 22.12.2017 erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Beschluss über den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 05.02.2018 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.02.2018 als Satzung beschlossen.

Neumarkt i.d.OPf., den 06. FEB. 2018

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 05. FEB. 2018 dem Satzungsbeschluss des Bau-, Planungs- und Umweltsenates vom 05. FEB. 2018 Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Neumarkt i.d.OPf., den 06. FEB. 2018

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 20. FEB. 2018 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neumarkt i.d.OPf., den 20. FEB. 2018

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

FESTSETZUNGEN gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß z.B. 0,8

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. III

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

--- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

◊ Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

▼▲ TG Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage

— — — — — Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 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

Sonstige Planzeichen

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

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 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

— Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

PLANUNTERLAGE

— Bestehende abgemerkte Grundstücksgrenze

1207 Nummer des Flurstücks

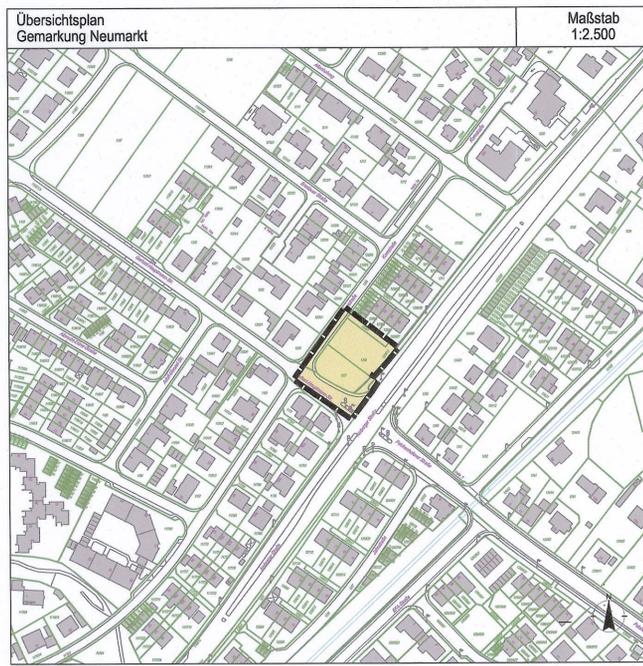
■ Bestehende Hauptgebäude

■ Bestehende Nebengebäude

Bebauungsplanänderung
"025/8 - Gerhart-Hauptmann-Strasse, Teilbereich Ecke Amberger Strasse"

025-8

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



NEUMARKT
STARKE STADT

Planerfertiger:
Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Stadtplanungsamt

Planung:
Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Stadtplanungsamt
Stadtplanung

92318 Neumarkt i.d.OPf.
Rathausplatz 1
Internet: www.neumarkt.de

Tel.: +49 9181 255-152
Tel.: +49 9181 255-201
E-Mail: info@neumarkt.de

Stand: 05.02.2018

Unterschrift

P:\BEBAUUNGSPLAN\NEUMARKT\025-8 Gerhart-Hauptmann-Str. Teilbereich Ecke Amberger Strasse\025_8_BBP_WK_Ang