



PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 1.000

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

#### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß z.B. 0,8
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. II

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

 Offene Bauweise  
 Baugrenze

#### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

#### 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

 Firstrichtung

#### PLANUNTERLAGE

 Bestehende abgemarkte Grundstücksgrenze  
 1207 Nummer des Flurstücks  
 Bestehende Hauptgebäude  
 Bestehende Nebengebäude

## SATZUNG

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. erlässt aufgrund der einschlägigen Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese Bebauungsplanänderung "025/9 - Gerhart-Hauptmann-Strasse, Teilbereich Ecke Kornstraße" mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 09.07.2018 mit der Begründung in der Fassung vom 09.07.2018 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., 1131/8 Teilfl., 1181, 1205, 1205/1, 1206 Teilfl.
  - Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „025 - Gerhart-Hauptmann-Strasse“ bezüglich Bauweise (0.1.), Einfriedungen (0.4.), Garagen und Nebengebäude (0.5) sowie Werbeanlagen (0.9.) gelten weiterhin.
  - Die textlichen Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke (0.2.), Firstrichtung (0.3.) und Gebäude (0.6.) durch folgende planungsrechtliche Festsetzungen unter Punkt 2. - 3. und bauordnungsrechtliche Festsetzungen unter Punkt 1. - 2. ersetzt.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO festgesetzt.
  - 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.
  - Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 9,0 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.

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

- Gebäude**
  - Dachform:  
Hauptgebäude: Satteldach 24° -33°, Kniestock: nicht über 0,30 m  
Ortsgang: nicht über 0,10 m  
Traufe: nicht über 0,40 m einschl. Rinne
  - Dachgaupen sind unzulässig.
  - Die Dachdeckung ist bei Satteldächern in rotbraun oder anthrazit mit Pfannen auszuführen.
- Ruhender Verkehr**
  - Pro Wohngebäude sind maximal in der Breite von ca. 2 Senkrechtstellplätzen Befahrungsmöglichkeiten auf die Privatgrundstücke 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 zusätzlich zur Festsetzung nach 2.1 Stellplätze und Garagen zulässig.

### 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 tiefwurzelnde 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."
- 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)
  - 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 Amberg-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 05.02.2018 die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen. Unmittelbar im Anschluß hat der Bau-, Planungs- und Umweltsenat den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.02.2018 gebilligt und gleichzeitig dessen erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

### Erneute Beteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 08.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.02.2018 wurde in der Zeit vom 16.05.2018 bis 30.05.2018 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 09.07.2018 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.07.2018 als Satzung beschlossen.

Neumarkt i.d.OPf., den 10. JULI 2018

Thomas Thumann  
Oberbürgermeister



### Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 09. JULI 2018 dem Satzungsbeschluss des Bau-, Planungs- und Umweltsenats vom 09. JULI 2018 Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Neumarkt i.d.OPf., den 10. JULI 2018

Thomas Thumann  
Oberbürgermeister



### Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 02. OKT. 2018 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neumarkt i.d.OPf., den 02. OKT. 2018

Thomas Thumann  
Oberbürgermeister



## Bebauungsplanänderung "025/9 - Gerhart-Hauptmann-Strasse, Teilbereich Ecke Kornstraße"

025-9

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

Übersichtsplan  
 Gemarkung Neumarkt

Maßstab  
 1:2.500



**NEUMARKT**  
 STARKE STADT  
 Planung:  
 Stadt Neumarkt i.d.OPf.  
 Stadtplanungsamt  
 Vermessung, Geoinformation

Planfertiger:  
 Stadt Neumarkt i.d.OPf.  
 Stadtplanungsamt  
 92318 Neumarkt i.d.OPf. Tel.: +49 9181 255-152  
 Rathausplatz 1 Tel.: +49 9181 255-201  
 Internet: www.neumarkt.de E-Mail: info@neumarkt.de

Stand: 09.07.2018

  
 Unterschrift