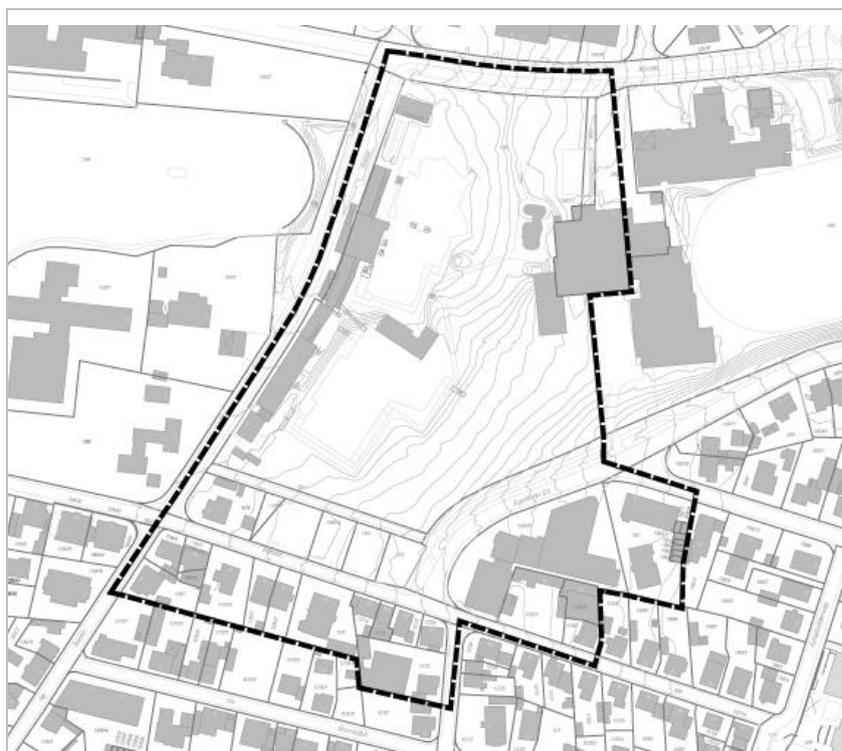




Bebauungsplan „136 – Ganzjahresbad“



Textliche Festsetzungen und Hinweise - Satzungsexemplar -

Stand: 27.03.2017

erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Stadtplanungsamt
Rathausplatz 1
92318 Neumarkt i.d.OPf.



VOGELANG

in Zusammenarbeit mit:

  Landschaftsplanung
 Klebe

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen verbindlichen Bauleitplan „136 – Ganzjahresbad“ in der Fassung vom 27.03.2017 mit der Begründung in der Fassung vom 27.03.2017 als Satzung.

Textliche Festsetzungen

§ 1

Bebauungsplan

- (1) Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke mit den Flurnummern der Gemarkung Neumarkt: 1360, 1360/3, 1360/14, 1360/16, 1360/17, 1360/19, 1360/20, 1360/21, 1360/22, 1360/23, 1360/24, 1360/27, 1366, 1366/7, 1366/8, 1366/10, 1367/2, 1367, 1370/2, 1370/11, 1370/13, 1372, 1377, 1377/2, 1377/3, 1377/4, 1377/5, 1377/6, 1378, 1378/27, 1378/30, 1378/31, 1379, 3092/1, Teilfläche von 3092 und die Teilflächen der Straßen Egerländer Straße, Saarlandstraße, Sandstraße, Schweningerstraße, Seelstraße sowie Mühlstraße.

§ 2

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO und Fläche für Sportanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- (1) Innerhalb der Fläche für Sportanlagen (FSA) mit der Zweckbestimmung „Frei- und Hallenbad“ sind ergänzend zur Schwimmbadnutzung allgemein zulässig:
- Sauna mit Außenbereichen,
 - Gastronomie mit Außenbewirtschaftungsflächen,
 - Freibadtypische Spielflächen und –geräte.
- (2) Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO

- (1) In der FSA ist eine maximale GRZ von 0,35 zulässig. Diese kann sowohl durch die in § 6 der textlichen Festsetzungen als auch durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- (2) Die zulässige Höhe baulicher Anlagen, wenn festgesetzt, wird durch minimale / maximale Wandhöhen (WH_{\min} / WH_{\max}) bzw. Firsthöhen (FH_{\min} / FH_{\max}) bestimmt. Dabei gilt als oberer Punkt der Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand (Attika). Als Firsthöhe gilt die oberste Kante / Punkt des Daches.
- (3) In der FSA ist dieser oberste Punkt durch eine absolute Angabe in m ü. NN. festgesetzt.

- (4) Im MI 2 wird dieser oberste Punkt durch eine relative Angabe mit unterem Bezugspunkt festgesetzt. Dieser bezieht sich auf den gemittelten Punkt der an das Grundstück angrenzenden, öffentlichen Straße im Bereich des Grundstücks.

§ 4

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- (1) Die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ist in der Form festgesetzt, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.
- (2) Innerhalb der MI dürfen die Hauptbaukörper maximal 5 m von der Baugrenze zurücktreten.

§ 5

Abstandsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 (5) BayBO

- (1) In der Fläche für Sportanlagen ist innerhalb der Baufenster sowie in der Fläche für Nebenanlagen „BHKW“ die Abstandsfläche mit 0,4H festgesetzt.

§ 6

Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

- (1) Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen „Schwimmbecken“ sind neben den Wasserbecken auch Technikgebäude und weitere bauliche Anlagen zulässig, die für die Nutzung und den Betrieb des Freibadbereiches erforderlich sind.
- (2) Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen „BHKW“ sind bauliche Anlagen für den Betrieb und Unterhalt eines Blockheizkraftwerks (BHKW) zulässig. Dazu gehören auch Kaminanlagen und Pufferspeicher.

§ 7

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB

- (1) Der öffentliche Parkplatz sowie die festgesetzte Fläche für Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Davon ausgenommen sind Bereiche, die dem Schwerlastverkehr dienen oder die gem. Tabelle 1 des Arbeitsblatts DWA-A 138 als Fläche mit häufigem Pkw-Wechsel eingestuft werden. Das Material für die Tragschicht unter versickerungsfähigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwasser möglich ist.

§ 8

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

- (1) Außerhalb der Baufenster und der Flächen für Nebenanlagen sind Geländeversprünge durch Böschungen mit einer Maximalneigung von 1 : 2 abzufangen und mit Rasen einzusäen oder anderweitig zu bepflanzen. Ausnahmsweise sind Stützmauern mit einer Maximalhöhe von 50 cm zulässig.

§ 9

Immissionsschutz (Lärm) gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB i.V.m. befristeter / bedingter Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB

- (1) Im FSA sind innerhalb der im Planblatt festgesetzten Fläche nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent $L_{EK,i,k}$ in dB		
tags außerhalb der Ruhezeiten	tags innerhalb der Ruhezeiten	nachts 22.00 – 6.00 Uhr
60	46	48

- (2) Für die im Planblatt dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$:

Richtungssektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 $L_{EK,ZUS}$ in dB		
	Anfang	Ende	tags außerhalb der Ruhezeiten	tags innerhalb der Ruhezeiten	nachts 22.00 – 6.00 Uhr
A	289	338	0	+10	+3
B	338	61	0	0	0
C	61	114	0	+14	+4
D	114	152	0	+8	+6
E	152	223	0	+14	+12
F	223	255	0	+7	+8
G	255	289	0	+14	+12

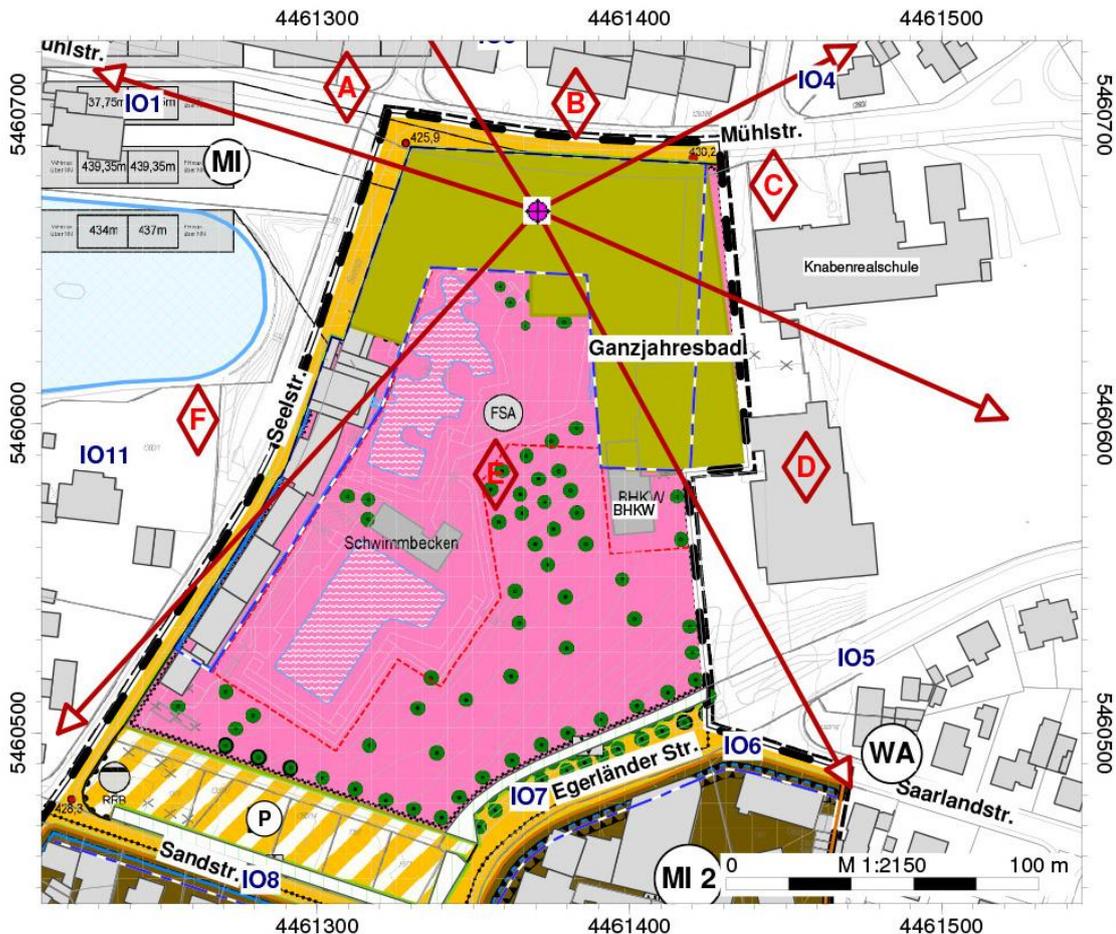
Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem: $x = 4461370$ (Rechtswert) / $y = 5460669$ (Hochwert).

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0 ° / Osten 90 ° / Süden 180 ° / Westen 270 °.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,ZUS,k}$ zu ersetzen ist.

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schalleistungspegel ist die im Plan gekennzeichnete Fläche des Ganzjahresbads im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).



Darstellung der Richtungssektoren

- (3) Um weitergehende Erhöhungen der Verkehrsgeräuschimmissionen durch Schallreflexionen von der Nordfassade des geplanten Gebäudes des Ganzjahresbades an den Wohngebäuden in der Mühlstraße 51 bis 55 zu vermeiden, ist die Nordfassade (der Mühlstraße zugewandt) des Gebäudes als stark strukturierte (keine glatte Wand) bzw. als schallabsorbierende Fassade auszuführen.

Die Schallabsorption (DL_a) muss der Gruppe A2 mit $DL_a = 4-7$ nach der DIN EN 1793-1 entsprechen.

- (4) Tonhaltige Geräuschanteile, insbesondere bei tiefen Frequenzen unter 100 Hz, sind unzulässig. Sofern an den Immissionsorten tonhaltige Geräuschanteile im Ausnahmefall nicht vermeidbar sind, ist dies durch einen Zuschlag gemäß TA Lärm gesondert zu berücksichtigen.
- (5) Bauliche Maßnahmen bzw. ergänzende Nutzungen im Freibereich der FSA sind nur zulässig sofern sie keine Verschlechterung der Lärmsituation an den maßgeblichen Immissionsorten ermöglichen.
- (6) In der FSA ist innerhalb der westlichen Baugrenze zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zur Seelstraße eine durchgängig geschlossene Fassade / Gebäudekante mit der festgesetzten minimalen und maximalen Wand- bzw. Firsthöhe zu erhalten und bei Abbruch – auch nur von Teilen – wieder in ganzer Länge zu errichten / ersetzen.
- (7) Im MI 2 ist eine durchgängig geschlossene Fassade / Gebäudekante mit der festgesetzten minimalen und maximalen Wand- bzw. Firsthöhe zu erhalten und bei Abbruch – auch nur von Teilen – wieder in ganzer Länge zu errichten / ersetzen.
- (8) Im MI 2 sind innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG grundsätzlich an den der FSA zugewandten Fassaden keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 zulässig.

Abweichend davon sind öffnenbare Fenster an den der FSA zugewandten Fassaden nur mit Pufferlösungen (z.B. bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Doppelfassaden, verglasten Vorbauten (Loggien, Wintergärten) zulässig.

- (9) Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien) sind an diesen Fassadenseiten nur in Verbindung mit baulichen Schallschutzmaßnahmen (z.B. Verglasung) zulässig, wenn dadurch der in den Außenbereichen zulässige Immissionsrichtwert tags innerhalb der Ruhezeiten der 18. BImSchV eingehalten wird.

§ 10

Anpflanzungen, Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 6 BauGB

- (1) In der FSA sind die Grundstücksbereiche außerhalb der Baufenster sowie der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze von Versiegelungen und Belagsflächen mit einer Grundfläche über 10 m² je Anlage freizuhalten, als Liegewiesen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hier von ausgenommen sind ein Nebeneingang entlang der südlichen Freibadgrenze zum öffentlichen Parkplatz sowie die unter § 2 Abs. (1) genannten Spielflächen und -geräte.
- (2) Die als zu erhalten festgesetzten Gehölze und die festgesetzten Neuanpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich nachzupflanzen.
- (3) Für sämtliche Baumpflanzungen im Geltungsbereich sind Laubbäume zu verwenden. Für Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen / Straßenbegleitgrün sind Arten aus der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden.
- (4) Im Falle von Neupflanzungen im Bereich der bestehenden Baumreihen bzw. der Allee entlang der Egerländer Straße sind Spitzahorne oder Bergahorne zu verwenden.
- (5) Parkplatz- sowie Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen ist 1 Baum je angefangene 5 Stellplätze und im Bereich des Regenrückhaltebeckens 4 Sträucher je angefangene 5 Stellplätze.
- (6) Für Baumpflanzungen ist eine unversiegelte Fläche bzw. Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 10 m² vorzusehen.

§ 11

Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

- (1) In der FSA können der Einstieg zum Rutschenturm und notwendige Dachaufbauten bis maximal 3,4 m die maximal zulässige Wandhöhe überschreiten. Dachaufbauten sind mind. um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Wandhöhe von der Außenseite der Dachfläche zurückzusetzen.
- (2) Einfriedungen sind nur ohne durchlaufenden Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig als:
 - Hecken aus standortgerechten Gehölzarten,
 - Zäune mit senkrechter Lattung aus Holz oder Metall, mit oder ohne Hinterpflanzung mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung,
 - Stabgitterzäune aus Metall, mit oder ohne Hinterpflanzung mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung.
- (3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen und sind an Gebäuden in einer Höhe bis maximal 5 m über OK Erdgeschoßfußboden und mindestens 35 cm unter der Traufe anzubringen. Sie sind auf 3% der Fassadenfläche zu begrenzen und an zwei Fassadenseiten zulässig. Signalfarben, die Einrichtung von Werbemasten und großflächige Gebäu-

deanstriche mit Werbesymbolik sind unzulässig. Je 4000qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Pylones mit einer Ansichtsfläche von max. 1,30 m Breite und 4 m Höhe im überbaubaren Bereich zulässig, sofern sich der höchste Punkt des Pylones weniger als 4,50 m über Geländeoberkante befindet.

- (4) Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung, Lichtprojektionen auf Außenwände und in den Luftraum der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sowie Leuchtbänder entlang der Dachkante sind unzulässig.

Textliche Hinweise

Grünordnung

- (1) Um Schäden an den zu erhaltenden Bäumen während der Bauarbeiten zu verhindern, sind die Vorgaben der DIN 18920 zu berücksichtigen und sämtliche zum Schutz der Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Eingriffe in den Wurzelbereich dieser Bäume sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- (2) Bei der Planung und Durchführung sind die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerke (beziehbar über: Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Josef-Wirmer-Straße 1-3, 53123 Bonn) zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten.

Artenschutz

- (3) Sollten vor oder während der Abrissarbeiten wider Erwarten Spuren von Fledermausvorkommen gefunden werden, ist ein Biologe (Fledermausspezialist) zu benachrichtigen.

Entwässerung

- (4) Hinsichtlich der Behandlung anfallenden Oberflächenwassers ist die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Neumarkt i.d.OPf. vom 01.10.2012 zu beachten. Schmutzwasser ist in den Mischwasserkanal einzuleiten, oberflächlich anfallendes Regenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

Gestaltung

- (5) Die „Satzung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen“ vom 23.01.1995 ist zu beachten.