

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)

1. Bebauungsplan

- 1.1 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.
- 1.2 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.
- 1.3 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.

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

- 2.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO festgesetzt.
- 2.2 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl, der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen.
- 3.2 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)

1. Gebäude

- 1.1 Dachform:
Hauptgebäude: Satteldach 24° -33°,
- 1.2 Kniestock: nicht über 0,30 m
Ortgang: nicht über 0,10 m
Traufe: nicht über 0,40 m einschl. Rinne
- 1.3 Dachgaupen sind unzulässig.
- 1.4 Die Dachdeckung ist bei Satteldächern in rotbraun oder anthrazit mit Pfannen auszuführen.

2. Ruhender Verkehr

- 2.1 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.
- 2.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind zusätzlich zur Festsetzung nach 2.1 Stellplätze und Garagen zulässig.

Hinweise

1. 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.

2. 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.“

3. 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „GERHART-HAUPTMANN-STRASSE“

0.1. BAUWEISE :

- 0.1.6. offen, Mindestabstand Hauptgebäude – seitliche Nachbargrenze 4,0 m, soweit sich nicht aus der Festsetzung der Baugrenzen ein größerer Abstand ergibt. Auf jeder Parzelle darf nur ein Hauptgebäude errichtet werden. Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (Länge : Breite) darf das Maß 5 : 4 nicht unterschreiten. Soweit auf den Parzellen Hauptgebäude in geringerer Entfernung von der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet worden sind, werden für die Dauer des unveränderten Bestandes dieser Gebäude ausnahmsweise diese geringeren Abstandsflächen festgesetzt.

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE :

- 0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken mindestens 720 qm.

0.3. FIRSTRICHTUNG :

- 0.3.2. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.4. und Ziffer 2.1.20. und ist bindend.

0.4. EINFRIEDUNGEN :

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind frei von Bepflanzungen, Bebauungen und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen zu halten, die höher als 80 cm, gemessen von der maßgebenden Fahrbahnkante aus, sind. Garagenzufahrten dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingezäunt werden. Die Parzellen entlang der B 299 und St 2240 sind tür- und torlos einzufrieden.

- 0.4.5. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1.4. und 2.1.20.

Art: Senkrechter Holzlatten-, Hanichelzaun oder Hecke straßenseitig, an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung.

Höhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m

Ausführung: Holzlatten- und Hanichelzaun:

Oberflächenbehandlung: Braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend.

Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe: höchstens 0,20 m über Gehsteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.

Maschendrahtzaun:

Verzinkter Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen, Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten wie Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Eiche, Buche, Linde, Esche, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Birke, Hasel, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Rotdorn, Schneeball.

Für die ausgewiesenen Randpflanzen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Mindestpflanzhöhe:	Sträucher	0,60 m bis 0,80 m
	Heister	2,00 m bis 2,50 m

Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz a qm Pflanzstreifen

Gärten:

a) Vorgärten:

Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

b) Garten:

Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenzen der Bauparzellen 384-390, 393 – 399 und 407 – 409 sind je Bauparzelle ein großkroniger Laubbaum und 10 Sträucher zu pflanzen. Als Baumarten stehen zur Auswahl: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*).

Als Sträucher können Wild- und Ziergehölze verwendet werden.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE :

0.5.5. Für Garagen und Nebengebäude wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. An das Hauptgebäude angebaute oder in unmittelbarem Zusammenhang mit dem vorgesehene Garagen und Nebengebäude sind als Flachdach auszuführen.

Traufhöhe: talseitig nicht über 2,75 m. Kellergaragen sind unzulässig.

Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

0.6. GEBÄUDE :

0.6.2. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.4.:

Dachform: Satteldach 28° – 33°

Dachdeckung: Pfannen, rotbraun

Dachgaupen: unzulässig

Kniestock: nicht über 0,30 m

Ortgang: nicht über 0,10 m

Traufe: nicht über 0,40 m einschl. Rinne

0.6.10. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.20.:

Dachform: Satteldach 28° – 33°

Dachdeckung: Pfannen, rotbraun

Dachgaupen: unzulässig

Kniestock: nicht über 0,30 m

Ortgang: nicht über 0,10 m

Traufe: nicht über 0,40 m einschl. Rinne

0.9. WERBEANLAGEN :

0.9.1. Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.