



SATZUNG

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. erlässt aufgrund der einschlägigen Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan "157 - Hotel Bahnhofstraße / Holzgartenstraße" mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 25.06.2019 mit der Begründung in der Fassung vom 25.06.2019 als Satzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gemäß BauGB und BauNVO)

- Bebauungsplan**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt i.d.OPf. mit folgenden Flurstücken: Flur-Nr. 1739 (TF), 1739/2 (TF), 1742/12, 1742/25, 1742/115 und 1743 (TF).
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Art der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt.
Davon abweichend sind folgende Nutzungen nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig:
• Vergnügungsstätten und Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse sowie der Traufhöhen (TH) und Oberkanten der Gebäude (OK) bestimmt.
 - Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Terrassen / Freisitze (vgl. Nr. 4.4) um bis zu 0,2 überschritten werden, wenn diese mit wasserdurchlässigem Belag (vgl. Nr. 6.1) vorgesehen sind.
 - Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GFZ) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
 - Als oberer Bezugspunkt der Gebäude (OK) ist das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zur Oberkante der Gebäude heranzuziehen. Bei (begrüntem) Flachdächern und Mansarddächern mit begrüntem Flachdach gilt die Oberkante der Attika als Gebäudeoberkante. Bei Satteldächern, Walmdächern und Mansardgiebeldächern gilt die Firsthöhe als Gebäudeoberkante.
 - Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zum Schnittpunkt der Wand mit dem Dachsparren.
 - Die OKF darf bezogen auf die Gebäudemitte maximal 0,5 m über den im Planblatt zeichnerischen festgesetzten Höhenbezugspunkten in m ü. NN liegen.
- Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Für die Gebäude zur Bahnhofstraße hin gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind durchgehende Baukörper mit einer maximalen Länge bis zu 53 m Länge zulässig.
Für die Gebäude zur Hallstraße hin gilt eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.

- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)**
 - Sämtliche (oberirdische) Stellplätze, Zufahrts- oder Zugangsflächen auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Drainpflaster, Sickersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine). Das Material für die Tragschicht unter versickerungsfähigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.
 - Tiefgaragen (unterirdische Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Baugrenzen können durch Tiefgaragen jedoch bis zu 5 m überschritten werden. Straßenbegrenzungslinien und Baulinien dürfen durch Tiefgaragen nicht überschritten werden.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 - Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten der entsprechenden Kategorien der Pflanzenliste und mindestens die folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
• Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen; Stammumfang 18-20 cm
Bei der Bepflanzung des Straßenraumes an der Bahnhofstraße sind die bereits vorhandenen Baumarten zu verwenden.
 - Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen sind artensprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Arten der Pflanzenliste unter Pkt. 7.5 der textlichen Festsetzungen nachzupflanzen. Die Standorte der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bei Nach- bzw. Neupflanzung nicht lagebindend.
 - Für alle Baumpflanzungen ist eine unversiegelte Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 8 m² vorzusehen.
 - Nicht überbaute Grundstücksflächen sind außerhalb der notwendigen Wege und Zufahrten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
 - Pflanzenliste:
 - Acer spec., Ahorn
 - Quercus spec., Eiche
 - Crataegus spec., (Weiß)dom
 - Corylus colurna, Baumhasel
 - Sorbus spec., Mehlbeere
 - Ulmus spec., Ulme
 - Tilia spec., Linde
 - Prunus spec., Kirsche
 - Fraxinus spec., Esche
 - Ostrya carpinifolia, Hopfenbuche
 - Gleditsia triacanthos, Gleditschie
 - Robinia pseudacacia, Scheinakazie

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

- Dächer**
 - Die zulässigen Dachformen der Gebäude sind im Planblatt zeichnerisch festgesetzt. Dabei sind bei Sattel- und Walmdächern mindestens 25° Dachneigung zulässig. Die Mansarde darf bei Mansardgiebeldächern und Mansarddächern mit begrüntem Flachdach maximal 75° Dachneigung betragen. Flachdächer sind in einer Dachneigung von 0° bis 7° zulässig.

Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 20.02.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "157 - Hotel Bahnhofstraße / Holzgartenstraße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 11.04.2018 durchgeführt.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 24.05.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.05.2018 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Weiterhin wurde in der Sitzung die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Umstellung auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde am 28.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung wurde am 28.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.05.2018 wurde in der Zeit vom 05.06.2018 bis 05.07.2018 öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Gleichzeitig zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 11.03.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2019 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die Verkleinerung des Geltungsbereichs beschlossen.

Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 01.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2019 wurde in der Zeit vom 10.04.2019 bis 10.05.2019 öffentlich ausgelegt.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Gleichzeitig zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Beschluss über den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 25.06.2019 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.06.2019 als Satzung beschlossen.

Neumarkt i.d.OPf., den 26. JUNI 2019
Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.06.2019 dem Satzungsbeschluss des Bau-, Planungs- und Umweltsenates vom 26. JUNI 2019 Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Neumarkt i.d.OPf., den 26. JUNI 2019
Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 12. AUG. 2019 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neumarkt i.d.OPf., den 13. AUG. 2019
Thomas Thumann
Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)

MU Urbanes Gebiet
(§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 2,7 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
z.B. 2,7

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B. 0,8

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. II

TH zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
z.B. 10,1 m

OK Oberkante baulicher Anlagen Höchstmaß
z.B. 15,0 m

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

Baugrenze

Baulinie

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgarage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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

Erhaltung:
Bäume

Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für (oberirdische) Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebiets
(§ 9 Abs. 4 BauNVO)

Höhenbezugspunkt in Meter über NN
(§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)

MaD Mansardgiebeldach (Mansarde maximal 75° Dachneigung)
(§ 9 Abs. 4 i.V.m. Art. 81 BayBO)

MaD+bgFD Mansarddach mit begrüntem Flachdach (Mansarde maximal 75° Dachneigung)
(§ 9 Abs. 4 i.V.m. Art. 81 BayBO)

SD, WD Satteldach, Walmdach zulässig (mindestens 25° Dachneigung)
(§ 9 Abs. 4 i.V.m. Art. 81 BayBO)

bgFD begrüntes Flachdach
(§ 9 Abs. 4 i.V.m. Art. 81 BayBO)

PLANUNTERLAGE

Bestehende abgemarkte Grundstücksgrenze

Nummer des Flurstücks

Bestehende Hauptgebäude (mit Hausnummer)

Bestehende Nebengebäude

- Als Deckung für Sattel-, Wal-, Mansarddächer sowie Dachaufbauten sind Ziegel oder Dachpfannen in roten bis rotbraunen Farben zulässig. Für Dachaufbauten sind abweichend hiervon auch im Erscheinungsbild ähnliche Blecheindeckungen erlaubt. Glänzende oder reflektierende Metalloberflächen sind unzulässig.
- Die Bereiche von Flachdächern außerhalb von Dachaufbauten und Dachterrassen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit trockenheitsresistenten Arten auszustatten. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist mit einer Mindestdicke der Vegetationstragschicht von 8 cm auszuführen.
- Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben und technischen Anlagen zulässig. Eine Einzelgaube darf maximal 2,50 m breit sein. Der Abstand zwischen zwei Dachgauben muss mindestens 1,00 m und der Abstand zwischen Dachgaube und Ortgang muss mindestens 1,25 m betragen.
- Dachaufbauten sind über der Decke des obersten Geschosses nur für die Unterbringung technischer Anlagen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Decke des Geschosses zulässig. Die Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.
- Gestaltung der baulichen Anlagen**
Die Fassadenflächen sind zu verputzen und entsprechend der Umgebung in gedeckten Farben zu streichen oder als Klinkerfassade in Rottönen zu gestalten. Naturstein, Holzverkleidungen und plattierte Stahl- und Alu-Bleche sind zur Fassadengliederung zulässig.
- Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen. Sie sind auf 3% der Fassadenfläche zu begrenzen und an zwei Fassadenseiten zulässig. Signalfarben, großflächige Gebäudeanstriche mit Werbesymbolik sind unzulässig. Werbeanlagen sind an Gebäuden in einer Höhe bis maximal 5 m über OKF und mindestens 35 cm unter der Traufe anzubringen.
 - 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 abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sowie Leuchtbänder entlang der Dachkante sind unzulässig.
 - Fahnenmasten und Pylone sind als Werbeanlagen unzulässig.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

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

Satzung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen

Neben den im vorliegenden Bebauungsplan hinausgehenden Regelungen für die Gestalt und das Ortsbild gilt die Satzung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen vom 23. Januar 1995 i.d.F. der letzten Änderung vom 21. September 2001.

Bebauungsplan "157 - Hotel Bahnhofstraße / Holzgartenstraße"

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

