



Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. erlässt aufgrund der einschlägigen Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan "152 Erweiterung Pölling-Dahmit" mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 11.03.2019 mit der Begründung in der Fassung vom 11.03.2019 als Satzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß BauGB und BauNVO)

1. Geltungsbereich
Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke mit den Flurnummern der Gemarkung Pölling: 1311/1 (Teilfläche), 1314 (Teilfläche), 1315.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)
2.1 Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Flurnutzungsplan entwickelt, der ebenfalls geändert wird.
2.2 Es wird Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.
2.3 Nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind Vergnügungstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 nicht zulässig.
2.4 Sämtliche Betriebe mit Nachtarbeit (in der Zeit von 22.00 - 07.00 Uhr) sind unzulässig.
2.5 Die Lagerung von Gegenständen als Hauptzweck der Nutzung des Baugrundstückes ist nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Geschossflächenzahl GFZ (lt. § 20 BauNVO), der Grundflächenzahl GRZ (lt. § 19 BauNVO), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Grundstücksflächen.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine offene Bauweise festgelegt mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)
5.1 Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern (Baugrenze) und den nach BayBO einzuhaltenden Abstandflächen. Die Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Bauteilen (i. S. v. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO) zulässig, soweit ein Mindestabstand von 3m zur Grundstücksgrenze sowie die Vorgartensatzung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. eingehalten wird.
5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind diese in die Hauptgebäude zu integrieren.
5.3 Die Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche frei wählbar

6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
6.1 Im Planbereich ist je 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
6.2 Entlang der Pöllinger Hauptstraße ist eine Zreihige Gehölzpflanzung mit Arten der Artenlisten anzulegen.
6.3 Auf einer 5 m breiten privaten Grünfläche am nördöstlichen Rand der Erweiterungsfäche ist eine vierreihige Baum-Strauch-Pflanzung anzulegen.
6.4 Artenliste:
Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestpflanzgröße:
Baumarten,
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanz, Stammumfang 18 - 20 cm.
Acer campestre „Eisrijk“ Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus monogyna Weißdorn
Juglans regia Walnuss
Pyrus communis Wild-Birne
Quercus robur Stiel-Eiche
Sobus aria Mehlbeere
Tilia cordata Winter-Linde
Ulmus „Clusius“ Ulme

2.9 Je angefangene 2.500 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Fahnenmastes zulässig. Mehrere Fahnenmasten auf einer Parzelle sind in Gruppen zusammenzufassen. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 7 m und ohne Ausleger zulässig.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
3.1 Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzschlüssel auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
3.2 Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der nach Maß der Nutzung zulässigen Grundfläche zulässig.
3.3 Private Stellplätze sind mit max. 2 Zu- und Abfahrten vom eigenen Grundstück aus anzufahren.
3.4 Stellplätze sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist ein mind. 2m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und mit einem einheimischen Laubbau oder 4 Sträuchern zu bepflanzen. Zwischen Stellplatzreihen ist ein 2m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4. Einfriedungen
4.1 Alle Einfriedungen sind als offene Einfriedungen auszuführen.
4.2 Zulässig sind alle Arten von Einfriedungen mit Ausnahme von Kunststoffzäunen in grellen Farben. Maschendrahtzäune an den Straßenseiten dürfen nur mit Heckeninterpflanzung errichtet werden.
4.3 Zaunhöhe: max. 1,50 m über Gehsteigoberkante
4.4 Es sind keine Sockelmauern zulässig, um die Passierbarkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

II. HINWEISE

1. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekannt gemacht werden. Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Funde bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.

2. Sonnenkollektoren
Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Der Einsatz erneuerbarer Energien, der Einsatz von Photovoltaik und der Einbau solarer Wasssererwärmungsanlagen ist ein Beitrag dazu. Von den Bauwilligen wird deshalb erwartet, dass sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen. Der Einsatz erneuerbarer Energien und der Einsatz von Photovoltaik werden angeregt.

3. Örtliche Satzungen
Auf die Satzung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen wird hingewiesen.
Auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Großen Kreisstadt Neumarkt i.d.OPf. sowie die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Großen Kreisstadt Neumarkt i.d.OPf. wird hingewiesen.

4. Oberbodenschutz
Zum Schutz des Bodens werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollen nicht befahren werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

5. Artenschutz
Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten.

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 29.06.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "152 - Erweiterung Pölling-Dahmit" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 25.04.2018 durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 20.10.2017 bis 01.12.2017 durchgeführt.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 10.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.09.2018 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung wurde am 12.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.09.2018 wurde in der Zeit vom 21.11.2018 bis 21.12.2018 öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 21.11.2018 bis 21.12.2018 durchgeführt.

Beschluss über den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 11.03.2019 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.03.2019 als Satzung beschlossen.

Neumarkt i.d.OPf., den 12. MRZ. 2019
Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.03.2019 dem Satzungsbeschluss 11.03.2019 des Bau-, Planungs- und Umweltsenates vom 11.03.2019 Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Neumarkt i.d.OPf., den 12. MRZ. 2019
Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 13. SEP. 2019 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neumarkt i.d.OPf., den 16. SEP. 2019
Thomas Thumann
Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG
gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
(gemäß BauGB und BauNVO)

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

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 1,4
Geschosßflächenzahl
z.B. GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß
(§ 8 BauNVO)

GRZ 0,7
Grundflächenzahl
z.B. GRZ mit Dezimalzahl

II
Zahl der Vollgeschosse
z.B. als Höchstmaß

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

a
Abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

BD 26
Bodendenkmäler (mit Nummer)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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 = Geschosßflächenzahl
Feld 5 = Bauweise

PLANUNTERLAGE

Bestehende abgemarkte Grundstücksgrenze

Nummer des Flurstücks

Bestehende Gebäude

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Raumordnungsverordnung (ROV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV)
- 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (18. BImSchV)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLPtG)
- Bayerisches Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

II. Bauplanungsrechtliche Vorschriften
(Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dächer

1.1 Auf allen Baugrundstücken sind Produktions-/Lagergebäude mit Bürogeschossen sowie Nebenanlagen mit dem Hauptgebäuden als gestalterische Einheit auszuführen.

1.2 Dachform: Satteldach mit max. 38° Dachneigung oder Flachdächer. Für Betriebsgebäude sind außerdem Sheddächer zulässig.

1.3 Dachdeckung: Für Satteldächer größer 28° Neigung sind nur Ziegel oder Dachpfannen als Deckung zulässig. Bei Dachneigungen bis 28° sind zusätzlich Titanzinkblech oder im Erscheinungsbild ähnliche Falzblecheindeckungen, Wellplatten und andere farblich zurückhaltende, graugrundiige Baustoffe. Bitumen o.ä. und glänzende oder reflektierende Metalloberflächen sind unzulässig.

1.4 Dächer dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

1.5 Dachgauben und eingeschnittenen, sog. „negative“, Gauben sind grundsätzlich unzulässig.

2. Gestaltungsfestsetzungen

2.1 Anzustreben sind einfache, klare und harmonisch proportionierte Baukörper. Eine dem Baukörper angemessene, ablesbare Horizontal- und Vertikalgliederung der Fassade ist durch Elemente der Baukonstruktion und/oder durch Anordnung und Proportionierung der Wandöffnungen herzustellen. Sofern eine Fassadenlänge von 50 m überschritten wird, ist nach 25 m Länge eine optisch wirksame Fassadenzäsur (z.B. Materialwechsel, Fensterband, Vor- und Zurücksprünge, Begrünung) zu integrieren.

2.2 Glasflächen, Putzflächen, Betonflächen, Sichtmauerwerk, Naturstein, Holzverkleidungen und plattierte Stahl und Alu-Bleche sind zulässig. Grelle Farben sind keinesfalls zulässig.

2.3 Fenster sind überwiegend als stehende Rechtecke auszubilden. Eine Häufung unterschiedlicher Fensterformate ist zu vermeiden. Großflächiges Hinterlegen von Fensterscheiben mit Werbung ist unzulässig.

2.4 Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten 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 1 m über OK Erdgeschossfußboden und mindestens 35 cm unter der Traufe anzubringen. Signalfarbe, aggressive und auffällige Werbung, insbesondere auch die Einrichtung von Werbemasten, ist unzulässig. Großflächige Gestaltung der Fassade zu Werbezwecken ist bis zu 3% der jeweiligen Fassadenfläche an maximal 2 Seiten zulässig.

2.5 Ab 4.000 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Pylones mit einer Ansichtsfläche von max. 1,30 m Breite und 4,50 m Höhe im überbaubaren Bereich zulässig, sofern sich der höchste Punkt des Pylones weniger als 4,50 m über Geländeerbkante befindet.

2.6 Leuchtwerbung in greller blendender Form, als Blink- oder Laufschrift-/zeichen, Leuchtbänder entlang der Dachkante und das helle Anstrahlen von Gebäudewänden ist ebenso unzulässig, wie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Lasersstrahlen (u.a. Skybeamer). Leuchtfächern dürfen auf maximal 2 Gebäudeselten vorgesehen werden. Je Gebäudeselte dürfen die Leuchtfächern 4 qm nicht überschreiten.

2.7 Senkrecht zur Gebäudewand ausgebildete Werbeträger dürfen max. 0,9 m ausladen und eine Fläche von 0,8 qm nicht überschreiten.

2.8 Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbetbotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbetbotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig.

Übersichtsplan
Gemarkung Pölling

Maßstab 1 : 5.000

M. 1:5000

Bebauungsplan
"152 - Erweiterung Pölling-Dahmit"

152

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

NEUMARKT
STADT NEUMARKT

Planfertiger:
TBMARKERT
Stadtplaner/Landschaftsarchitekten PartG mbB
Pillenreuther Str.34, 90459 Nürnberg
Internet: www.tb-markert.de E-Mail: info@tb-markert.de

11.03.2019