BEBAUUNGSPLAN „050 – Habersmühle I“

Satzung

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. erlässt aufgrund der einschlägigen Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan "050 – Habersmühle I" mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 15.02.2021 mit der Begründung in der Fassung vom 15.02.2021 als Satzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gemäß BauGB und BauNVO)

1. Geltungsbereich

- 1.1 Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet wird der Bebauungsplan "050 – Habersmühle I" aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.
- 1.2 Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 14,5 ha und beinhaltet folgende Grundstücke: 240 (tlw.), 240/5 (tlw.) und Nr. 273 (tlw.) Gemarkung Mühlen.

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

- 2.1 Industriegebiet
Im Industriegebiet sind Gewerbebetriebe im Sinne des § 9 Baunutzungsverordnung mit nachfolgenden Einschränkungen zulässig:
 - 2.1.1 Nicht zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe sowie andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen
 - Gebrauchtwagenhändler
 - 2.1.2 Im Industriegebiet ist die Lagerung von Gegenständen als Hauptzweck der Nutzung des Baugrundstückes nicht zulässig.
 - 2.1.3 Die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.2 Emissionskontingente (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	Tag (6:00 Uhr – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr – 6:00 Uhr)
GI 1	64	40
GI 2	64	40
GI 3	67	50
GI 4	67	56
GI 5	70	51

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis F mit dem Ursprung $x = 681130 / y = 5464547$ (UTM-Koordinatensystem, Zone 32) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$.

Richtungssektor k (Nord = 0°)	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ in dB für Richtungssektor	
	Tag	Nacht
A (314° - 120,5°)	2	9
B (120,5° - 130,5°)	5	5
C (130,5° - 146,5°)	3	4
D (146,5° - 167°)	3	2
E (167° - 249,5°)	2	0
F (249,5° - 314°)	4	4

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, \text{zus}, k}$ zu ersetzen ist.

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).

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

- 3.1 Im Plangebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe darf bei Gebäuden mit Pultdach ausnahmsweise um 40 cm überschritten werden.
- 3.3 Innerhalb des Industriegebietes GI 2 ist ein Mast mit einer maximalen Höhe von 40 m und einem maximalen Durchmesser von 1,50 m zulässig, vergleiche auch textliche Festsetzung I.5.3.
- 3.4 Ausnahmsweise sind aus betriebsbedingten Gründen untergeordnete Anlagen mit einer maximalen Höhe von 22,0 m und auf einer Fläche von insgesamt 75 m² innerhalb des Industriegebietes GI 2 zulässig, vergleiche auch textliche Festsetzung I.5.4.

3.5 Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Wand- und Anlagenhöhe ist das hergestellte, anstehende Gelände – vergleiche auch textliche Festsetzung I.10.1.

3.6 Dachaufbauten, die über der jeweils höchst zulässigen Wandhöhe liegen, sind nur zulässig, soweit sie der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen. Sie müssen, abgesehen von ihren Zugängen, allseits um mindestens 2,0 m von der Vorderkante der Attika zurücktreten und dürfen die Wandhöhe des Hauptbaukörpers um nicht mehr als 2,50 m überschreiten.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Abweichung, dass Gebäude bis zu einer Länge von 200 m zulässig sind.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

5.1 Im Plangebiet sind die Gebäude zunächst straßenbegleitend innerhalb der Industriegebiete GI 1 und GI 2 zu errichten.

5.2 Zwischen Böschungskanten entlang der Ränder des Industriegebietes und Gebäuden sowie Stellplätzen und internen Erschließungsstraßen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

5.3 Der gemäß I.3.3. zulässige Mast ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in einem Abstand von mindestens 60 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße B 299 zulässig.

5.4 Die gemäß I.3.4. zulässigen untergeordneten Anlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einem Abstand von mindestens 80 Metern zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße B 299 zulässig.

5.5 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind in die Hauptgebäude zu integrieren. Abweichend davon sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der Bauverbotszonen, zulässig, sofern die Summe ihrer Grundflächen 50 m² nicht überschreitet.

5.6 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. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden bezüglich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.

7. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Im Industriegebiet sind insgesamt zwei Zufahrten von der Straße nach Ungenricht zulässig - mit einer Breite von bis zu 13 m im südlichen Bereich und mit einer Breite von bis zu 20 m im nördlichen Bereich. Der festgesetzte Pflanzstreifen darf hierfür unterbrochen werden. Die Erschließung auf den Grundstücken ist dabei so zu gestalten, dass die öffentlichen Flächen nicht für Rangierbewegungen genutzt werden.

8. Unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1 Telekommunikations- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. In den öffentlichen Verkehrsflächen werden Räume für die Verlegung aller Infrastruktursparten zur Verfügung gestellt.

9. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 9.1 Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- 9.2 Fußläufige Wege und ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) herzustellen oder dort anfallende Oberflächenwasser sind seitlich zu versickern, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes und der Barrierefreiheit nicht entgegenstehen.
- 9.3 Das Niederschlagswasser der Dachflächen im Planbereich sowie der Verkehrsflächen ist in Regenrückhaltebecken einzuleiten und von dort zeitverzögert in die Pilsach bzw. eine geeignete Vorflut einzuleiten.

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 10.1 Innerhalb der Industriegebiete sind Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer im folgenden festgesetzten Höhenlage zulässig, sofern dies aus wasser- und bodenschutzrechtlichen Gründen einer Genehmigung nicht entgegensteht. Innerhalb der Industriegebiete GI 1 bis GI 4 sind Auffüllung und Abgrabung bis zu einer Höhenlage von 425,00 m über NHN zulässig. Innerhalb des Industriegebietes GI 5 sind Auffüllungen bis zu einer Höhenlage von 427,00 m über NHN und Abgrabungen bis zu einer Höhenlage von 425,00 m über NHN zulässig.
- 10.2 Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den Industriegebieten GI 4 und GI 5 sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- 10.3 Innerhalb des Industriegebietes sind Böschungen mit einem maximalen Neigungsverhältnis von 1:2, in Ausnahmefällen 1:1,5 und innerhalb der privaten Grundstücksfläche vorzusehen. Der Böschungsfuß bzw. die Böschungsoberkante muss einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
- 10.4 Böschungsflächen sind zu begrünen und mit gebietseigenem Saatgut mit mindestens 30% Kräuteranteil anzusäen.

11. Grünordnerische Festsetzungen, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 11.1 Im Planbereich ist je 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum nach Pflanzliste unter I.11.5 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Baumpflanzungen über notwendigen Stellplätzen können nicht angerechnet werden.
- 11.2 Werden Dächer nach II.1.3 nicht bzw. nicht in ausreichendem Maß extensiv begrünt, ist je 150 m² fehlender Dachbegrünung über die Festsetzungen nach I.11.1 sowie II.2.4 hinaus ein standortgerechter Laubbaum nach Pflanzliste unter I.11.5 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Baumpflanzungen über notwendigen Stellplätzen können nicht angerechnet werden.
- 11.3 Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste unter I.11.5 anzupflanzen.
- 11.4 Die den Rändern des Geltungsbereiches zugewandten Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge sind auf mindestens 50% ihrer gesamten Länge mit Kletter- bzw. Rankpflanzen wie

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Glyzinie	<i>Wisteria sinensis</i>
Parthenocissus spec.	<i>Wilder Wein in Arten</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

zu begrünen.

Durchgehende bodengebundene Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 50 cm sind anzustreben.

Der durchwurzelbare Bodenraum je Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 2 m ist ein Kletter- bzw. Rankgehölz zu pflanzen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

11.5 Pflanzliste für standortgerechte, heimische Gehölze (Sorten möglich)

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume) für Stellplatzflächen und großräumige Freiflächen

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>

Bäume II. und III. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden, etc.

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Stadt-Birne	<i>Pyrus calleryana 'Chanticleer'</i>
Weiß-Birke	<i>Betula pendula</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Abpflanzungen, Rahmenpflanzungen, etc.

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Weide	<i>Salix spec.</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Wild-Rosen	<i>Rosa spec.</i>

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:

Mindestgrößen und Qualitäten: Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen

I. Ordnung: Stammumfang 18 - 20 cm

II. und III. Ordnung: Stammumfang 14 – 16 cm

Sträucher

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, mit Ballen

1 Stück pro 1,5 m²

12. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Sammelzuordnung).

Zur Kompensation der neuen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Maßgaben des Umweltberichts auf folgenden Flächen durchgeführt.

- Fläche A1 innerhalb des Geltungsbereiches (Gesamtfläche 8.075 m²) auf einer Fläche von 7.106 m²: Entwicklungsziel ist eine naturnahe Hochstaudenflur feuchter Standorte sowie ein Gewässerbegleitgehölz im Bereich von periodisch wasserführenden Graben- und Muldenbereichen, sowie artenreiche extensive Wiesenflächen mit Laubbäumen, vergleiche auch textliche Festsetzung I 12.2.
- Flst. Nr. 1244 und 1244/2, Gmkg. Dasswang sowie Flst. Nr. 592 Gmkg. Darshofen, beide Gemeinde Seubersdorf, (gesamte Flurstücksfläche 51.875 m²) auf einer Fläche von insg. 42.575 m²: Entwicklungsziel ist ein naturnaher Laubwaldbestand mit krautreichem Waldmantel (auf 14.818 m² der Gesamtfläche), die Entwicklung artenreicher extensiver Wiesenflächen mit Lesesteinhaufen sowie Magerrasenflächen.
- Flst. Nr. 1894, Gmkg. Rudenshofen, Stadt Parsberg, (gesamte Flurstücksfläche 19.104 m²) auf einer Fläche von 18.104 m²: Entwicklungsziel ist ein naturnaher Laubwaldbestand mit krautreichem Waldmantel (auf 1.900 m² der Gesamtfläche), die Entwicklung artenreicher extensiver Wiesenflächen mit Lesesteinhaufen, Strauchpflanzungen sowie Magerrasenflächen.
- Flst. Nr. 190, Gmkg. Deusmauer, Gemeinde Velburg, auf einer Fläche von 7.300 m²: Entwicklungsziel ist ein naturnaher Laubwaldbestand mit krautreichem Waldmantel (auf 2.800 m² der Gesamtfläche).

12.2 Innerhalb der Fläche A1 ist ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise zulässig. Maximal 12% der Fläche dürfen zu diesem Zweck befestigt werden. Wegeflächen sind in wassergebundener Bauweise auszuführen.

12.3 Entwicklungsziel für die Fläche Ö1 innerhalb des Geltungsbereiches (Gesamtfläche 2.598 m²) ist ein artenreicher Kraut- und Ufersaum mit Kleinstrukturen wie Asthaufen und Totholzstämmen sowie die Etablierung von (Land-)Röhrichten und anderer Feuchtvegetation nach Maßgabe des Umweltberichtes auf einer Fläche von 2.598 m².

12.4 Entwicklungsziel für die Fläche Ö2 innerhalb des Geltungsbereiches (Gesamtfläche 2.330 m²) ist artenreiches, extensiv genutztes Grünland mit solitären Feld-Bäumen nach Maßgabe des Umweltberichtes auf einer Fläche von 1.929 m².

12.5 Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für bestimmte Tierarten bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustands der betroffenen Populationen sind folgende CEF- bzw. FCS-Maßnahmen umzusetzen:

- Ersatz verloren gehender (potenzieller) Baumquartiere bzw. -höhlen durch Aufhängung von 14 Fledermauskästen auf dem Flst. Nr. 533 (Gmkg. Pelchenhofen, Stadt Neumarkt i.d.OPf.), und 11 Fledermauskästen auf Flst. Nr. 273 (Gmkg. Mühlen, Stadt Neumarkt i.d.OPf.) (FCS-Maßnahme)
- Anbringen von 4 Vogelnistkästen für verlorengehende Biotopbäume auf Flst. Nr. 273 (Gmkg. Mühlen, Stadt Neumarkt i.d.OPf.) (FCS-Maßnahme)

- Herausnahme von Waldgebieten aus der forstlichen Nutzung und Anreicherung von Totholz als Ersatz für Lebensräume des Mittel-, Klein- und Grünspechts auf dem Flst. Nr. 533 (Gmkg. Pelchenhofen, Stadt Neumarkt i.d.OPf.) und Flst. Nr. 273 (Gmkg. Mühlen, Stadt Neumarkt i.d.OPf.). Die Maßnahme muss unter fachlicher Begleitung auf einer Fläche von mindestens 7,2 ha durchgeführt werden. (FCS-Maßnahme)
- Schaffung von geeigneten Nistplätzen für die Feldlerche für zwei Brutpaare auf dem Flst. Nr. 190 (Gmkg. Deusmauer, Gem. Velburg) und für ein Brutpaar auf dem Flst. Nr. 525 (Gmkg. Reichertshofen, Gem. Sengenthal) (CEF-Maßnahme)

Alle CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Baufeldfreimachung bzw. bis zum Beginn des darauffolgenden Brutzeitraums nach Maßgabe der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) umzusetzen und müssen funktional wirksam sein. Die FCS-Maßnahmen sind nach Maßgabe der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung umzusetzen.

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

1. Festsetzungen zu Dächern

- 1.1 Auf allen Baugrundstücken sind alle Gebäude sowie Nebenanlagen mit dem Hauptgebäude als gestalterische Einheit auszuführen.
- 1.2 Im Plangebiet sind Flachdächer sowie flachgeneigte Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 12° zulässig.
- 1.3 Die Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 12° sind auf mindestens 50% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Dies gilt nicht für Gebäude, deren Grundfläche kleiner als 20 m² ist.

Ausnahmen sind aus betriebsbedingten Gründen für Betriebe der Lebensmittelproduktion zulässig.

Werden Dächer nicht in ausreichendem Maß begrünt, ist I.11.2 zu beachten.

Die Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

- 1.4 Dächer dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

2. Garagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Stauräume und Nebenanlagen

- 2.1 Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzschlüssel auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- 2.2 Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der nach Maß der Nutzung zulässigen Grundfläche zulässig. Es dürfen nicht mehr als 50% der Grundstücksfläche als Stellplatzfläche, Verkehrsfläche oder Lagerflächen angelegt werden.
- 2.3 Stellplätze sind nur außerhalb des Bereiches zwischen befestigtem Fahrbahnrand der Bundesstraße B 299 und den gemäß I.5.1. straßenbegleitenden Gebäuden zulässig.
- 2.4 Stellplatzflächen sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist ein mind. 2 m breiter Pflanzstreifen, der den Vorgaben eines Pflanzraumes entspricht, vorzusehen und mit einem einheimischen Laubbaum gemäß Pflanzliste unter I.11.5 zu bepflanzen. Zwischen Stellplatzreihen ist ein 2 m breiter Pflanzstreifen, der den Vorgaben eines Pflanzraumes entspricht, vorzusehen und zu begrünen.

Pflanzraum

Zur Sicherung eines ausreichenden Pflanzraumes für Bäume sind folgende Pflanzgrößen einzuhalten: An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16,0 m² und eine Tiefe von mindestens 1,0 m haben. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern.

Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Baum in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

- 2.5 Es sind Fahrradstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen, dabei ist mindestens die Hälfte der geforderten Fahrradabstellplätze zu überdachen.

Jeder Fahrradabstellplatz muss direkt zugänglich sein. Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 1,5 m² groß sein. Diese Fläche kann bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird.

Die Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze bemisst sich wie folgt:

- Büro / Verwaltung: 1 Abstellplatz je 300 m² anzurechnende Nutzfläche
- Handwerks- und Industriebetrieb: 1 Abstellplatz je 500 m² anzurechnende Nutzfläche
- Lagerraum / Lagerplatz: 1 Abstellplatz je 3.000 m² anzurechnende Nutzfläche
- Kraftfahrzeugwerkstatt: 0,2 Abstellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand

3. Gestaltungsfestsetzungen

- 3.1 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 bei Fassaden parallel zur Bundesstraße B 299 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.
- 3.2 Glasflächen, Putzflächen, Betonflächen, Sichtmauerwerk, Naturstein, Holzverkleidungen und plattierte Stahl- und Alu-Bleche sind zulässig. Grelle Farben sind keinesfalls zulässig.
- 3.3 Der Mast gemäß I.3.3 ist nur in Grautönen zulässig.

Werbeanlagen

- 3.4 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 5 m über der Oberkante der Fahrbahnoberfläche Richtung Ungenricht, gemessen im Bereich der Werbeanlage und mindestens 35 cm unter der Traufe anzubringen. Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung, insbesondere auch die Einrichtung von Werbemasten und großflächige Gebäudeanstriche mit Werbesymbolik sind unzulässig. Großflächiges Hinterlegen von Fensterscheiben mit Werbung ist unzulässig. Großflächige Gestaltung der Fassade zu Werbezwecken ist bis zu maximal 15 m² an maximal 2 Fassaden zulässig. Die Aufstellung von Wechselwerbeanlagen (wie Prismenwender o.dgl.) ist nicht zulässig.
- 3.5 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 Laserstrahlen (u.a. Skybeamer). Leuchtflächen dürfen auf maximal 2 Gebäudeseiten vorgesehen werden. Je Gebäudeseite dürfen die Leuchtflächen 4 m² nicht überschreiten.
- 3.6 In Grundstücken, die mindestens eine Größe von 4.000 m² Grundstücksfläche aufweisen, 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 OK der nächstgelegenen, öffentlichen Fahrbahnoberfläche, gemessen im Bereich des Pylones, befindet.
- 3.7 Der Mast gemäß I.3.3 darf nicht als eigenständige Werbeanlage oder zur Anbringung von Werbetafeln und Schildern genutzt werden.
- 3.8 Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig.

- 3.9 Je angefangene 10.000 m² 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.

4. Einfriedungen

- 4.1 Alle Einfriedungen sind als offene, sockellose Einfriedungen auszuführen.
- 4.2 Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 2,00 m.
- 4.3 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als einfache Metallgitterzäune mit Heckenhinterpflanzung zu errichten.
- 4.4 Einfriedungen aus Kunststoffzäunen in grellen Farben sind nicht zulässig.
- 4.5 Die Hinterpflanzung mit Hecken aus Laubgehölzen ist – ungeachtet der Zaunhöhenbeschränkungen – möglich (Wuchshöhe bis 2,0 m, Abstand 0,5 m nach AGBGB).

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) auffindet, ist gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verpflichtet, dies unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

2. Fassadengestaltung

Die Fassadenflächen sind bevorzugt in Weiß, matten Grautönen mit einem Hellbezugswert (HBW) von mindestens 30 oder Weiß in Kombination mit Pastellfarben zu halten.

3. Wasserwirtschaft

Zur sparsamen Verwendung von Trinkwasser soll auch die Nutzung von in Zisternen gesammeltem, Regenwasser vorgesehen werden.

Wassergefährdende Stoffe

Baugesuche für bauliche Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, bzw. Produktionswasser oder Sonderabfälle entstehen, sind mit dem Wasserwirtschaftsamt ab-zustimmen bzw. zur Stellungnahme vorzulegen.

4. 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 Brauchwassererwärmungsanlagen 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.

5. Oberbodenschutz

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischen zu lagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten.

6. 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. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.

7. Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern“ ist lediglich eine Holzentnahme zur Sicherung der Verkehrspflicht entlang der Wegeflächen zulässig.

8. Immissionsschutz

Bei der Genehmigung eines Vorhabens soll für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Gewerbefläche nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Emissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm). Für die innerhalb von Gewerbeflächen gelegenen Immissionsorte gelten die Geräuschkontingente nicht. Die Beurteilung dort ist nach TA Lärm durchzuführen.

9. 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.

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 (BayLplG)
- Bayerisches Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)