



A. Planwerk

Festsetzungen durch Planzeichen gem. PlanZVO

- Bauliche Nutzung**
- Baugrenze
- Grünflächen**
- öffentliche Grünflächen
 - private Grünflächen
 - Grünfläche mit Gehölzbestand
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Wasserfläche (Bach)
 - Freilegung des verrohrten Baches
 - Entwässerungsgraben
 - Regenrückhalteulde
 - Versickerungsmulde
- Schutz und Pflege der Landschaft**
- Pflanzgebot für Einzelbäume und Strauchpflanzungen
 - Pflanzbindung für Einzelbäume und Strauchpflanzungen
 - Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne der § 18 und 19 BNatSchG (in Verbindung mit §1a BauGB):
- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- mögliche Anordnung von Bäumen
- Drainage (schematisch)
- Höhenlinien Bestand
- Flurstücksgrenze Bestand

B. Textteil

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Stellplätze

- (1) Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- (2) Stellplatzflächen für PKW sind durch Baum- und Strauchreihen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze bzw. 70 m² Stellplatzfläche ist ein großkroniger Laubbaum (STU 18/20) zu pflanzen, wobei die Werte bei Rasenpflaster bei 7 Stellplätzen und 100 m² und bei Schotterrasen bei 10 Stellplätzen und 130 m² liegen. Sie sind in mindestens 2 m x 2 m große und 1 m tiefe Baumgruben oder in einen durchgehenden Grünstreifen mit mindestens 1,5 m Breite zu pflanzen.
- (3) Zur Verringerung der Bodenversiegelung wird bei PKW-Stellplatzflächen die Verwendung wasserundurchlässiger Beläge nur in Fahrbahnen zugelassen. Ansonsten sind durchlässige Beläge, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasenpflaster und Schotterrasen vorzusehen.

2. Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind als einfache Metallgitter- oder Maschendrahtzäune mit max. 1,80 m Höhe auszuführen. Beton- oder Mauersockel sind nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit max. 0,25 m. zulässig.
- (2) Der Zaun ist (zwischen privaten Grundstücksflächen beidseitig) mit mind. 3 m breiten Hecken entsprechend der Artenliste zu hinterpflanzen.
- (3) Öffnungen in der Umzäunung zur Bundesstraße hin sind unzulässig.

3. Wasserwirtschaft

- (1) Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- (2) Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zu sammeln, über Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern oder an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- (3) Auf die Verwendung von Tausalz sollte zum Schutz des Bodens, des Wassers, der Bäume und Sträucher im öffentlichen und privaten Bereich verzichtet werden.
- (4) Bauwerksdrainagen sowie vorhandene Drainagen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden dem Bach im Westen des Gebietes zugeführt.
- (5) Die Entwässerung der Betriebsgrundstücke ist so zu gestalten, dass von befestigten Flächen und Dachflächen auch bei Starkregen kein Abfluss in den Bach am Nordwestrand des Plangebietes erfolgt.

B. Textteil

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Erhaltungsgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Gehölze an der Bundesstraße (bis auf einen Baum im Bereich der ausgebauten Straße nach Ungenricht) sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dasselbe gilt für den Bach im Westen des Bearbeitungsgebietes einschließlich eines Pufferstreifens von mindestens 2,00 m.

4.2 Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Alle genannten Gehölzpflanzungen auf öffentlichen und gewerblichen Grundstücken sind entsprechend der Artenliste anzulegen. Die Pflanzmaßnahmen auf gewerblichen Flächen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen. Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Pflanzungen so zu pflegen, dass durch Bäume und Sträucher keine Sichthindernisse entstehen. Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

Pflanzgebot A - Baumpflanzungen mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen
An den im Plan eingetragenen Standorten sind standortgerechte Laubbäume I. Wuchsordnung entsprechend der Artenliste a) zum Aufbau straßenbegleitender Baumreihen zu pflanzen. Alle Bäume im öffentlichen Raum entlang von Straßen sind im Zuge des Straßenbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung zu pflanzen (Pflanzengröße: Stü 20/25). Sie sind in mindestens 2 m x 2 m große und 1 m tiefe Baumgruben oder in einen durchgehenden Grünstreifen mit mindestens 2,5 m Breite zu setzen. Wo der vorgeschriebene Abstand zu Leitungen nicht eingehalten werden kann, sind Wurzelschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Pflanzgebot B - Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf gewerblichen Flächen
Bei Inmuzzungnahme eines Gewerbegrundstückes ist pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. Wuchsordnung entsprechend der Artenliste a) oder b) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot C - Flächige Gehölzpflanzungen auf gewerblichen Flächen
Entlang der östlichen, nördlichen und westlichen Baugelbteigsgrenze sind standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Artenliste Teil b) und c) zur landschaftlichen Einbindung des Industriegebietes zu pflanzen.

4.3 Artenliste der zu verwendenden Bäume und Sträucher

- a) Bäume I. und II. Wuchsordnung für den Straßenraum (Hst Stü 20/25)
- | | |
|--|--|
| Spitz-Ahorn - Acer platanoides 'Summershade' | Esche - Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie' |
| - Acer platanoides 'Eurostar' | Kaiser-Linde - Tilia x vulgaris 'Pallida' |
| Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus | |
- b) Bäume I. und II. Wuchsordnung für Baugrundstücke
- | | |
|---|--|
| I. Wuchsordnung (Hst Stü 20/25):
Spitz-Ahorn - Acer platanoides
Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus
Esche - Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche - Quercus robur
Winter-Linde - Tilia cordata
Sommer-Linde - Tilia platyphyllos | II. Wuchsordnung (H Stü 18/20):
Feld-Ahorn - Acer campestre
Hainbuche - Carpinus betulus
Wild-Äpfel - Malus sylvestris
Zitter-Pappel - Populus tremula
Vogelkirsche - Prunus avium
Traubenkirsche - Prunus padus
Vogelbeere - Sorbus aucuparia |
|---|--|
- c) Sträucher und Bäume für Ortsrandeinguindung und Waldrand
- | | |
|--|---|
| Roter Hartiegl - Cornus sanguinea
Hasel - Corylus avellana
Weißdorn - Crataegus monogyna
Schlehe - Prunus spinosa
Faulbaum - Rhamnus frangula
Rose - Rosa canina
Sal-Weide - Salix caprea
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Kreuzdorn - Rhamnus catharticus
Schw. Holunder - Sambucus nigra
Gew. Schneeball - Viburnum opulus | Spitz-Ahorn - Acer platanoides
Schwarz-Erle - Alnus glutinosa
Sand-Birke - Betula pendula
Hainbuche - Carpinus betulus
Wild-Äpfel - Malus sylvestris
Zitter-Pappel - Populus tremula
Vogelkirsche - Prunus avium
Traubenkirsche - Prunus padus
Stiel-Eiche - Quercus robur
Vogelbeere - Sorbus aucuparia |
|--|---|

4.4 Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der § 18 und 19 BNatSchG (in Verbindung mit §1a BauGB)

(1) Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Sinne von § 18 und 19 BNatSchG erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Ergänzte Fassung)" von 2003.

(2) Zusätzlich zu den im Plan dargestellten Ausgleichsflächen (ca. 0,77 ha) werden außerhalb des Planungsgebietes folgende Ausgleichsflächen festgelegt:

- Planexterner Ausgleich 1: Fl.-Nr. 533 (Teilfläche) Gmk. Pelchenhofen
- Planexterner Ausgleich 2: Fl.-Nr. 1918 (Teilfläche) Gmk. Möning, Stadt Freystadt siehe hierzu jeweils Pläne "Bestand" und "Maßnahmen"

(3) Der Grünordnungsplan und alle Ausgleichsflächen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Folgende Pläne sind Bestandteil des Grünordnungsplanes:

- Bestand und Konfliktanalyse
- Planexterner Ausgleich 1: Bestand
- Planexterner Ausgleich 1: Maßnahmen
- Planexterner Ausgleich 2: Bestand
- Planexterner Ausgleich 2: Maßnahmen

5. Freiflächengestaltungsplan

Zu Bauanträgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 500 vorzulegen, der die Einbindung in die Umgebung sowie die Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen und des Arbeitsumfeldes regelt. Er ist aus den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu entwickeln.

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB:
Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 26.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
Neumarkt i. d. OPf., den _____ Oberbürgermeister
2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB:
Die vorgesehene Bürgerbeteiligung wurde am 01.04.2004 im Rahmen eines Erörterungstermines durchgeführt.
Neumarkt i. d. OPf., den _____ Oberbürgermeister
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB:
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 01.04.2004 im Rahmen einer Ämterkonferenz durchgeführt.
Neumarkt i. d. OPf., den _____ Oberbürgermeister
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss:
Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 22.04.2004 den Bebauungsplan einschl. Begründung in der Fassung vom _____ genehmigt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
Neumarkt i. d. OPf., den _____ Oberbürgermeister
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:
Die öffentliche Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom _____ wurde in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
Neumarkt i. d. OPf., den _____ Oberbürgermeister
6. Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB:
Der Stadtrat hat am _____ in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom _____ mit Begründung in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Neumarkt i. d. OPf., den _____ Oberbürgermeister
7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB:
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____ ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Neumarkt i. d. OPf., den _____ Oberbürgermeister

NR 084

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET HABERSLEHLA"

STADT NEUMARKT I. D. OPF.
LANDKREIS NEUMARKT I. D. OPF.
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

LAGEPLAN M 1 : 10.000
GEMARKUNG MÜHLEN

STADTBAUAMT
NEUMARKT I. D. OPF.
STADTPLANUNGSAMT
NEUMARKT, DEN 22.04.2004

PLANFERTIGER:
FETSCH, LÖSCH & PARTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
DRAHTHAMMERSTRASSE 24a, 92224 AMBERG
TEL.: 09621/77140, FAX: 74851
E-MAIL: FETSCH-LOESCH-PARTNER@T-ONLINE.DE