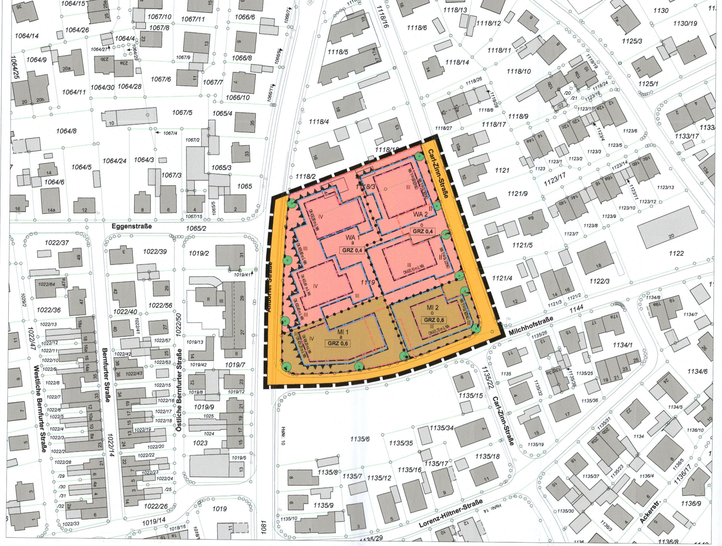


Planzeichenerklärung

1. Planzeichen für Festsetzungen

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

- Allgemeins Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)
- IX-E/E H≤ 16 — Maximale Höhe der Oberkante einer baulichen Anlage über Normalnull (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO)
- Baugrenze Dachgeschoss
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Grünordnung

- anzupflanzende Bäume (Straßenbegleitgrün)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrten
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten
- Zufahrtsbereich
- Bereich ohne Zufahrt
- Fassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

2. Planzeichen für nachrichtliche Übernahmen

- 5 — Flurstücksgrenze
- 5 — Flurstücksnummer
- Hauptgebäude mit Hs.Nr.
- Nebengebäude

Satzung

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen verbindlichen Bebauungsplan "166 - Milchhofstraße" i. d. F. vom __.__.2021 mit Begründung i. d. F. vom __.__.2021 als Satzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß BauGB und BauNVO)

1. Geltungsbereich
1.1 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt i. d. OPf.: Flur-Nr. 1118/3, 1119, 1081 (Teilf.), 1118/16 (Teilf.) und 1144 (Teilf.)
1.2 Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Art der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß der Abgrenzung im Plangebiet gilt:
2.1 Allgemeines Wohngebiet: Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.
2.2 Mischgebiet: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten, sowie Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sind unzulässig.
2.3 Im Mischgebiet MI 1 dürfen ausschließlich Büros als schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 auf Höhe des Erdgeschosses sowie im 1. und 2. Obergeschoss entstehen. Im Dachgeschoss (3. Obergeschoss) sind darüber hinaus auch Wohnnutzungen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planeintrag der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossfläche (GF), der Höhe der baulichen Anlagen und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.
3.2 Eine Überschreitung der Grundfläche ist bis zu 50 vom Hundert zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, sofern es sich bei der Überschreitung um die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt.
3.3 In den allgemeinen Wohngebieten ist insgesamt eine Geschossfläche von max 6.540 m² zulässig, in den Mischgebieten ist insgesamt eine Geschossfläche von max 3.770 m² zulässig
3.4 Die Flächen von Tiefgaragen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt, sofern Sie vollständig unter der Geländeoberfläche liegen und gärtnerisch angelegt sind.
3.5 Die maximal zulässige Wandhöhe ist durch Planeintrag bestimmt. Gemessen wird bis zur Oberkante der Attika.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
4.1 Gemäß Planeintrag gilt:
- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO: entlang der Altdorfer Straße sind die Baukörper im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss als durchgehender Baukörper zu errichten.

4.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)
5.1 In dem Baugebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen plangrafisch festgesetzt.
5.2 Überdachung von Tiefgaragenein/fahrten, sowie Nebenanlagen für Fahrradabstellplätze und Mülbehälter auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind unter Einhaltung der Vorgartensatzung zulässig.

6. Unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
6.1 Telefon- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
7.1 Die Rückhaltevorrichtung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
7.2 Pkw-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Ausnahmen sind für behindertengerechte Stellplätze zulässig.
7.3 Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Nur wenn nachgewiesen wird, dass dies technisch nicht möglich ist, kann eine Einleitung in das Kanalnetz erfolgen. Eine entsprechende Rückhaltung und Drosselung ist dann erforderlich. Zur Genehmigung der Einleitung ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

8. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
8.1 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortheimischer oder standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen. Die Pflanzung von Tannen, Fichten und großwüchsigen, nicht heimischen Koniferen (z.B. Thujen oder Scheinzypressen) kann nicht angerechnet werden und sollte unterbleiben. Baumpflanzungen über Stellplätzen können angerechnet werden.
8.2 Werden Dächer nach II.1.1 nicht bzw. nicht in ausreichendem Maß extensiv begrünt, ist je 150 m² fehlender Dachbegrünung über die Festsetzung nach I. 8.1 hinaus ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Baumpflanzungen über Stellplätzen können nicht angerechnet werden.
8.3 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht muss mindestens 80 cm betragen. Innerhalb der Grünflächen sind Wege, z.B. zur Erschließung der Gebäude, Kinderspielflächen, zulässige Nebengebäude, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig. In Teilbereichen (z.B. Durchgängen) kann begründet von der Mindestüberdeckung abgewichen werden, 50 cm dürfen jedoch nicht unterschritten werden.
8.4 Baumpflanzungen
Wird der Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen unterschritten, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu treffen.
8.5 Bei Ausfall von neu zu pflanzenden und vorhandenen Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

9. Artenschutz
9.1 Gehölzrodungen dürfen nur in der hierfür zulässigen Zeit, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden, also außerhalb der klassischen Vogelbrutzeiten.
9.2 Der Abriss der Gebäude muss vor Beginn des Eintreffens der Mauersegler stattfinden, insb. müssen die oberen Gebäudeteile unter dem Dach mit den dazugehörigen Dachverschalungen bis Mitte April abgebaut sein.
9.3 Als vorgezogene ökologische Ausgleichsmaßnahme wird bestimmt, dass 5 Ersatznisthilfen eingerichtet werden, vorzugsweise im Bereich der neuen Gebäude. Bei der Maßnahme ist eine Expertenbeteiligung notwendig.

10. Immissionsschutz
10.1 Außenwohnbereiche
Das Errichten schutzbedürftiger Außenwohnbereiche wie beispielsweise Terrassen und Balkone ist im Anschluss an die in Abbildung 1 farblich (rot: EG, 1. und 2. OG sowie grün: Dachgeschoss im WA 1; blau: EG, 1. und 2. OG sowie rosa: Dachgeschoss im MI 1) markierten Fassaden unzulässig. Alternativ sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche in den farblich markierten Fassadenbereichen zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen wie beispielsweise verglaste Wintergärten/Loggien sichergestellt ist, dass auf diesen im allgemeinen Wohngebiet ein Verkehrslärmbeurteilungspegel von 62 dB(A) unterschritten, sowie im Mischgebiet der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV ($IGW_{Nr.16}$ = 64 dB(A)) eingehalten wird.

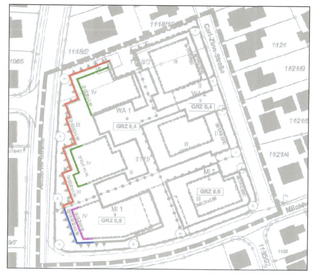


Abbildung 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden an denen Außenwohnbereiche geschützt werden müssen

10.2 Passiver Schallschutz
Die Anordnung lüftungstechnisch notwendiger Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN4109 in den in Abbildung 2 farblich (rot: EG, 1. und 2. OG sowie grün: Dachgeschoss im WA 1; blau: EG, 1. und 2. OG sowie rosa: Dachgeschoss im MI 1) markierten Fassaden ist unzulässig. Lüftungstechnisch notwendige Außenbauteile sind über eine schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass diese nicht in den farblich markierten Fassadenbereichen zu liegen kommen.
Sofern im Einzelfall eine lärmabgewandte Grundrissorientierung nicht umsetzbar ist, sind lüftungstechnisch notwendige Außenbauteile an den vorstehend genannten Fassaden nur in Verbindung mit entsprechend dimensionierten baulichen Maßnahmen wie beispielsweise verglaste Wintergärten/Loggien zulässig, durch welche die Einhaltung des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV (WA 1: $IGW_{Nr.16/Nacht}$ = 59/49 dB(A); MI 1: $IGW_{Nr.16/Nacht}$ = 64/54 dB(A)) sichergestellt wird.
Sämtliche schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN4109, die über ein Außenbauteil in den in Abbildung 2 farblich gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung hinreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsöffnungssystemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

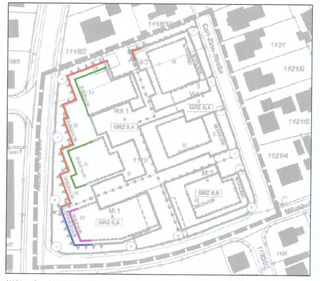


Abbildung 2: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

10.3 Bauweise der Tiefgarage
Die (Teil-) Einhausung der Tiefgaragenrampe ist nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und innenseitig schallabsorbierend auszuführen. Das Garagentor sowie Entwässerungsrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräusche bei der Überfahrt der Entwässerungsrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagentors entstehen. Die Fahrbahnoberfläche der Ein- und Ausfahrt ist zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.

8. Örtliche Bauvorschriften
(Art. 8 BayBO i.V.m. § 9Abs. 4 BauGB)

1. Dächer
1.1 Die Dächer sind als Flachdächer auszuführen und sind auf mindestens 60% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Dies gilt nicht für Gebäude, deren Grundfläche kleiner als 20 m² ist.
Werden Dächer nicht in ausreichendem Maß begrünt, ist die Festsetzung I.8.2 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.
Für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können abweichende Formen zugelassen werden (Glasvordächer, Terrassenüberdachungen, etc.)
1.2 Technische Aufbauten (Lüftung, Fahrstühle, etc.) sind zulässig, soweit sie nicht an der Gebäudeaußenwand ausgeführt werden.
1.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen zulässig, sofern sie einen Abstand von mind. 1,5 m zur Traufe einhalten.

2. Stellplätze
2.1 Die erforderlichen gemeinschaftlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzschlüssel auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf den Grundstück nachzuweisen. Zufahrten über den Gehweg sind nur an den festgesetzten Stellen zulässig.
2.2 Stellplatzflächen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist ein mind. 2,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und mit einem einheimischen Laubbaum der Qualität gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.
2.3 Es sind Fahrradstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen, dabei ist mindestens die Hälfte der geforderten Fahrradstellplätze zu überdachen. Die Fläche eines Fahrradstellplatzes muss 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 Fahrradstellplätze bemisst sich wie folgt:
- Wohngebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten: 2 Abstellplätze je Wohneinheit
- Büro / Verwaltung: 1 Abstellplatz je 120 m² anzurechnender Nutzfläche
- Läden: 1 Abstellplatz je 110 m² Verkaufsfläche

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Freiflächen, Einfriedungen
3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
3.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu erhalten. Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist im Rahmen des Baueintrags durch einen Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
3.3 Die Freiflächen sowie die Stellplatzanlagen sind durch die dargestellten Baumpflanzungen zu gestalten. Für die Pflanzung der Bäume sind Pflanzgruben von mind. 8 m³ oder durchwurzelbare Bodenbereichen (Baumbeete) von mind. 12 m² entsprechend FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2005) anzulegen. In Ausnahmefällen kann eine technische Maßnahme wie Baumrigole angewendet werden. Die Baumbeete sind gegen Überfahren zu sichern. Die dargestellten Baumstandorte können bzgl. Leitungsverläufe etc. ortsnah verschoben werden. Die Gesamtzahl und die regelmäßige Anordnung der Bäume sind jedoch einzuhalten.

4. Werbeanlagen
4.1 Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
4.2 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 OK der Decke der nächsten Etage anzubringen. Fahnenmasten sind nur im Bereich der Werbeanlage und mindestens 35 cm unter der Traufe anzubringen. Signalfarben, aggressive und auffringliche Werbung, insbesondere auch die Einrichtung von Werbemasten und großflächige Gebäudeansteiche mit Werbesymbolik sind unzulässig. Großflächiges Hinterlegen von Fensterscheiben mit Werbung ist unzulässig. Großflächige Gestaltung der Fassade zu Werbezwecken ist bis zu 5% der jeweiligen Fassadenfläche an maximal 2 Seiten zulässig.
4.3 Leuchtwerbung in greller blendender Form, als Blink- oder Lauflschrift-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.
4.4 Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum vertreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig.
4.5 Pylone sind als Werbeanlagen unzulässig.

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 Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekannt gemacht werden. Sollten dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans neue Funde bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bei Bauarbeiten (sowohl Abbrucharbeiten, als auch Erdarbeiten) archäologische Funde auftreten, zum Beispiel Baureste der mittelalterlichen Häuser, Brunnen, Latrinen usw., die als Bodendenkmäler gesetzlichen Schutz genießen.

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

Art. 8 Abs.1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten die zu den Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Für alle Baumaßnahmen ist deshalb bei der Außenstelle Regensburg des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Keplerstraße 1, 93047 Regensburg, Tel. 0941/53153, eine bodendenkmalpflegerische Erlaubnis einzuholen. Es wird empfohlen, die bodendenkmalpflegerische Relevanz der beabsichtigten Maßnahmen mehrere Monate vor dem geplanten Baubeginn abzuklären.

2. 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.

3. Fassadengestaltung
Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk oder in Holz auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Metall oder Beton sind unzulässig. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilungen zulässig.

4. Schallschutznachweis nach DIN 4109
Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 zu erfüllen.

5. Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Stadt Neumarkt i. d. Oberpfalz, Rathausplatz 1, 92318 Neumarkt i. d. Oberpfalz zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassungen:
- 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)

6. Oberbodenschutz
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der beliebte 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.

7. Artenschutz
Ungeachtet der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben sind bei sämtlichen Baumaßnahmen die Bestimmungen des Artenschutzes zu beachten. Insbesondere hingewiesen wird auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten hat daher eine Begehung durch qualifiziertes Personal zu erfolgen, um sicherzustellen, dass keine Eingriffe in Lebens-, Ruhe- und Fortpflanzungsstätten erfolgen. Ggf. sind vor Beginn der jeweiligen Periode geeignete Ersatzmaßnahmen (z.B. Nistkästen oder Ähnliches) zu treffen.

8. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
- Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
- Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

9. Leitungsverlegung und Baumschutzabstände
Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Den Versorgungsträgern sind ausreichende Trassen kostenfrei zur Verfügung zu stellen. Auf die besondere Sorgfaltspflicht des bauausführenden Unternehmens wird hingewiesen: Die Firmen haben sich, rechtzeitig, vor Beginn der Bauarbeiten, mit der Kabellage und der örtlichen Gegebenheit vertraut zu machen. Jeder, der beabsichtigt, Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten durchzuführen, hat die Erkundungs- und Sicherungspflicht nach DVGW-Regelwerk GW 315, DIN 18 300 und VBG 37 § 16 einzuhalten. Er muss vor Durchführung der Arbeiten Auskunft über die Lage der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Ver- und Entsorgungsanlagen einholen.
Weiterhin hat die bauausführende Firma die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundungs maßnahmen wie Ortung, Querschläge, Suchschütze o.Ä. über die tatsächliche Lage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbes. Abschnitt 3, zu beachten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Verursacher vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen.

10. Pflanzliste

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 24.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "166 - Milchhofstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 09.03.2021 bis 12.04.2021 durchgeführt.

Informationsmöglichkeit für die Öffentlichkeit (§13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
Die Informationsmöglichkeit für die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 19.03.2021 bis 07.04.2021 durchgeführt.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 20.07.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2021 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung wurde am 29.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2021 wurde in der Zeit vom 09.08.2021 bis 09.09.2021 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 09.08.2021 bis 09.09.2021 durchgeführt.

Beschluss über den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 14.12.2021 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.2021 als Satzung beschlossen.

Neumarkt i.d.OPf., den 15. DEZ. 2021
Thomas Thumann, Oberbürgermeister

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 14. DEZ. 2021 mit dem Satzungsbeschluss des Bau-, Planungs- und Umweltsenates vom 14. DEZ. 2021 in Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Neumarkt i.d.OPf., den 15. DEZ. 2021
Thomas Thumann, Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 22. APR. 2022 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

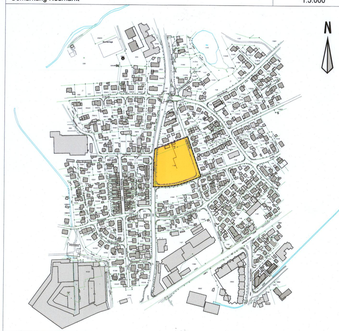
Neumarkt i.d.OPf., den 22. APR. 2022
Thomas Thumann, Oberbürgermeister

Bebauungsplan "166 - Milchhofstraße"

166

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

Übersichtsplan Gemarkung Neumarkt — Maßstab 1:5.000



NEUMARKT STARKE STADT
Planung
Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Stadtplanungsamt

Planfertiger: Bökenbrink, Planen & Beraten
Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloßstraße 9
90562 Kalchreuth
info@boekenbrink.com
www.boekenbrink.com
Tel: 0911/3682572
Fax: 0911/3682570

Stand: 14.12.2021
Unterschrift