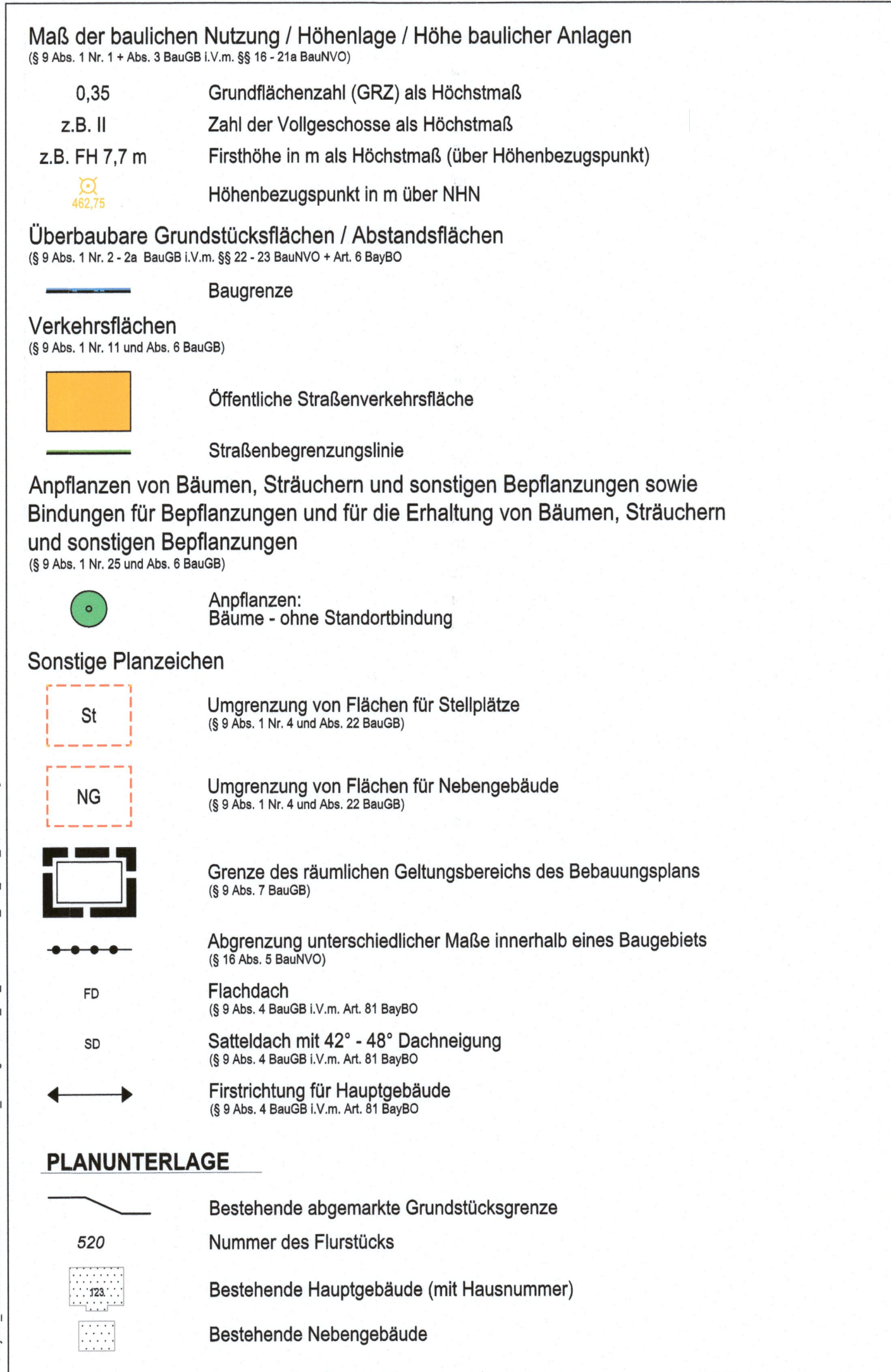
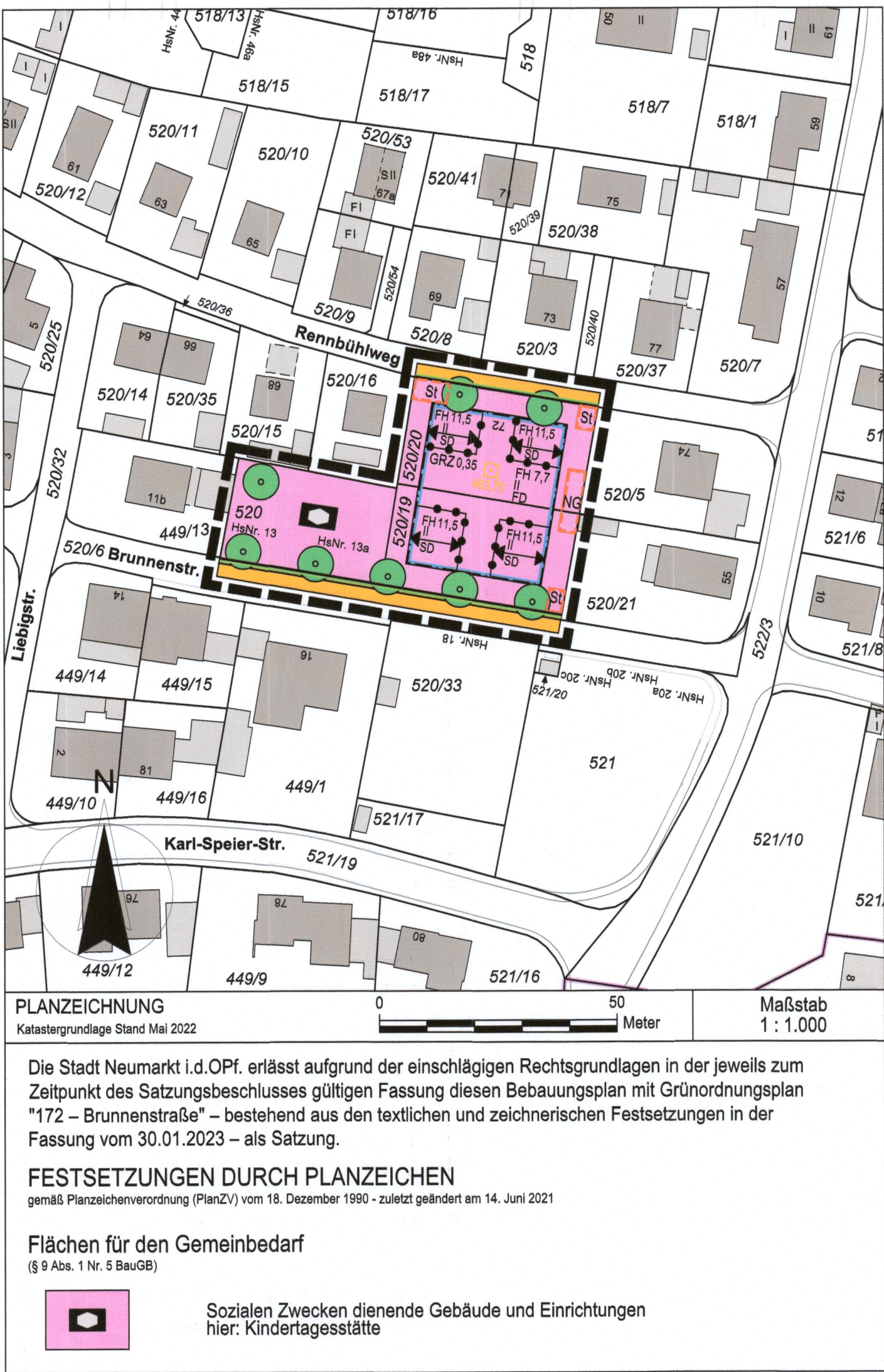




V:\Projekte_Köln\Neumarkt\BSP 172 Brunnenstraße\06_Satzung\PlanBSP - 172_Brunnenstraße_Plan_SATZ_20230128.dwg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gemäß BauGB und BauNVO)

1 Geltungsbereich

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit ca. 0,3 ha umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Labersricht: Flur-Nr.520, 520/19, 520/20, 488 (Teilfl.) und 520/6 (Teilfl.).
- 1.2 Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

2 Flächen für den Gemeinbedarf

- 2.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind bauliche Anlagen für folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Kindertagesstätte mit der Hauptnutzung dienenden Nebengebäuden (z.B. Müll-, Lager- und Abstellräume)
 - zugehörige Nebenanlagen wie z.B. Außensitzbereiche, Spielbereiche und -geräte

3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

- 3.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planblatt bestimmt.
- 3.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen um mehr als 50 von Hundert überschritten werden darf höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6.
- 3.3 Die Höhe der Hauptgebäude ist durch die maximale Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit maximalen Firsthöhen (FH) über dem unteren Höhenbezugspunkt von 462,75 m ü. NHN bestimmt.
- 3.4 Als oberer Bezugspunkt (= Firsthöhe (FH)) ist der höchste Punkt des Daches (= First bei Satteldach) bzw. der oberste Punkt der Attika (bei Flachdach) heranzuziehen.
- 3.5 Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen Nebengebäude (NG) darf die bauliche Anlage / Nebengebäude eine Höhe von 2,80 m über dem o.a. Höhenbezugspunkt von 462,75 m ü. NHN nicht überschreiten.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

- 4.1 Die Baugrenzen beinhalten keine Abstandsflächen; es sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 4.2 In der Fläche für Nebenanlagen Nebengebäude (NG) ist abweichend zu Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO die Errichtung einer baulichen Anlage / eines Nebengebäudes bis maximal 13,50 m Länge entlang der östlichen Grundstücksgrenze zulässig.
- 4.3 Baulich mit dem Hauptbaukörper verbundene Terrassen / Freisitze dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 4 m Tiefe überschreiten.

5 Nebenanlagen / Einfriedungen

- 5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der dafür explizit im Planblatt eingezeichneten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Sitz- und Spiel(platz)flächen sowie Einfriedungen.
- 5.2 Einfriedungen aus Kunststoff sowie Gabionenwände und Sichtblenden sind nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

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

1 Dächer und Dachaufbauten

- 1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind im Planblatt zeichnerisch festgesetzt.
- 1.2 Flachdächer und geneigte, nordexponierte Dachflächen der Hauptgebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm dick sein.
- 1.3 Auf geneigten, nicht nach Norden gerichteten Dachflächen der Hauptgebäude sind technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie flächendeckend zu installieren. Sie sind ohne Aufständering in die Dachfläche zu integrieren.

2 Fassadengestaltung

- 2.1 Für die Fassaden der Hauptgebäude sind die Materialien Putz, Naturstein und Holz zulässig. Glänzende Materialien sowie dunkle und grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.

TEXTLICHE 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 Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen ist ein Beitrag dazu. Von den Bauwilligen wird deshalb erwartet, dass sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen.

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

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.

5 Artenschutz

Gehölzrodungen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der hierfür zulässigen Zeit, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden, also außerhalb der klassischen Vogelbrutzeiten.

Verfahrensverfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 07.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "172 - Brunnenstraße" beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 20.06.2022 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 02.06.2022 bis 24.06.2022 durchgeführt.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 13.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.2022 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung wurde am 27.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.2022 wurde in der Zeit vom 07.10.2022 bis 09.11.2022 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 07.10.2022 bis 09.11.2022 durchgeführt.

Beschluss über den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 30.01.2023 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 30.01.2023 als Satzung beschlossen.

Neumarkt i.d.OPf., den 31. JAN. 2023

Thomas Thumann
Oberbürgermeister



Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 30.01.2023 dem Satzungsbeschluss des Bau-, Planungs- und Umweltsenates vom 30.01.2023 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Neumarkt i.d.OPf., den 31. JAN. 2023

Thomas Thumann
Oberbürgermeister



Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 17. FEB. 2023 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neumarkt i.d.OPf., den 17. FEB. 2023

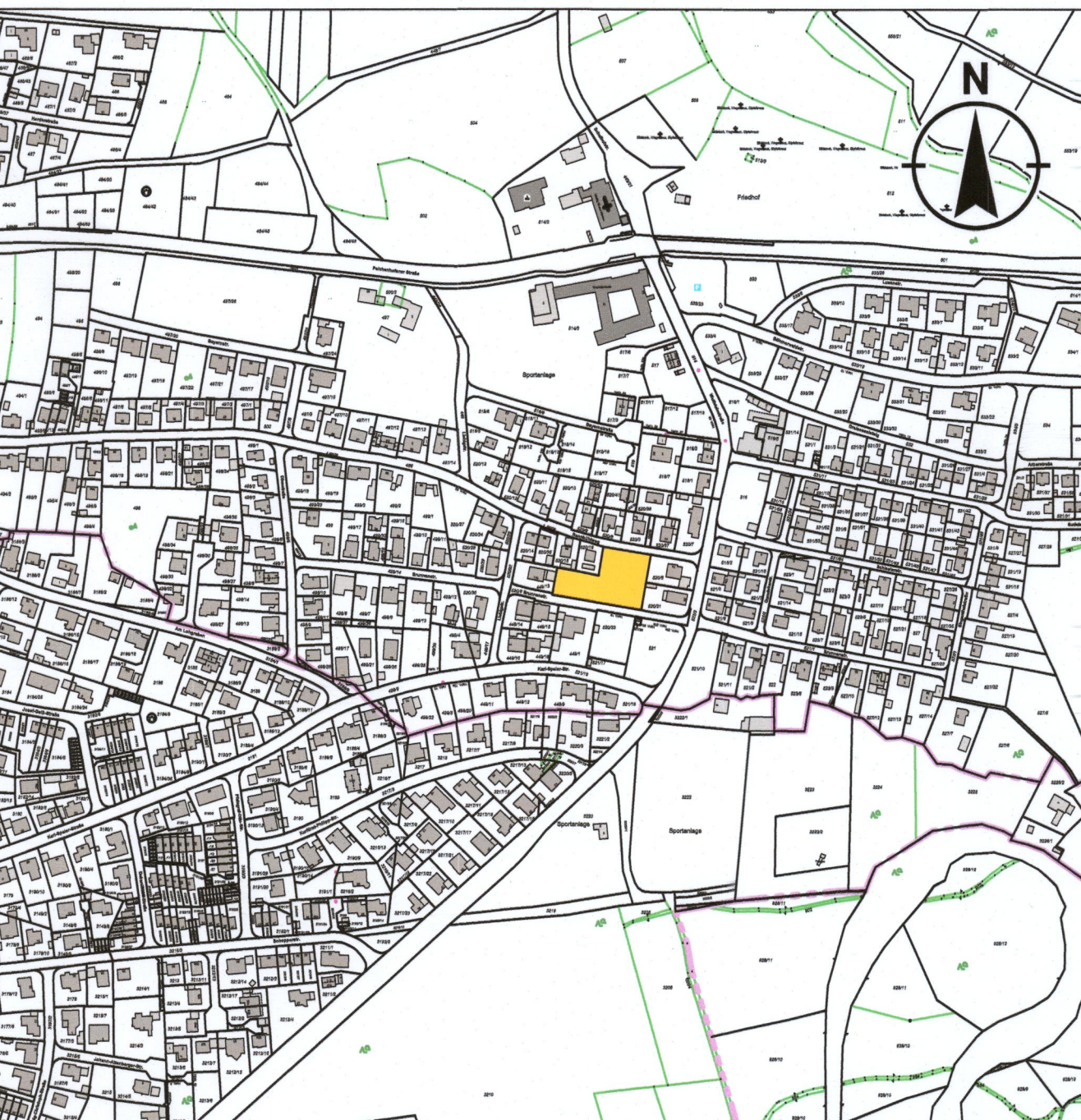
Thomas Thumann
Oberbürgermeister



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "172 - Brunnenstraße"

172

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



NEUMARKT
STARKE STADT

Planung:
Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Stadtplanungsamt

VOGELSANG

Planfertiger:
Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

Stand - Datum
30.01.2023

R. Hoffmann
Unterschrift