



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenerklärung (PlanZV)

Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,7
z.B. 0,7

max. zulässige Höhe baulicher Anlagen
z.B. 458,00 m über Normal Null

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Regelungen des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Bachlauf

Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 20, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Trafostation

unterirdische Hochspannungsleitung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone
Feld 1 = Baugebiet
Feld 2 = Grundflächenzahl
Feld 3 = Gebäudeoberfläche
Feld 4 = Schallkontingente

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

PLANUNTERLAGE

Bestehende abgemarkte Grundstücksgrenze

Nummer des Flurstücks

Bestehende Hauptgebäude

Bestehende Nebengebäude

Satzung

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. erlässt aufgrund der einschlägigen Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung "Plan 144 - Pölling Dahmit - II" mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 27.06.2023 mit der Begründung in der Fassung vom 27.06.2023 als Satzung.

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß BauGB und BauNVO)

1. Geltungsbereich

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit ca. 3,16 ha umfasst folgende Flurstücke oder deren Teilefläche mit den Flurstückennummern: 1311, 1311/14, 1321/11, 1321/12, 1322, 1322/1, 1323, 1323/3, 1323/4, 1324 und 1324/8 alle Gem. Pölling.

1.2 Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist in die Teilgebiete GE 1 und GE 2 nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 BauNVO gegliedert.

2.2 Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in der Planzeichnung für die Teilgebiete festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten.

2.3 Ebenso unzulässig sind:

- Vergnügungstätten aller Art (z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Erotik-Shops, Bordelle oder bordellähnliche Betriebe etc.)
- Einzelhandelsbetriebe sowie Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen.
- Der Verkauf an den Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art in deutlichem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und im Umfang deutlich untergeordnet ist. Die Größe der Verkaufsstätte beträgt maximal 150 m², bezogen auf das jeweilige Baugrundstück.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Für das Baugebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Plangebiet festgesetzt.

3.2 Im Plangebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Bei der Ermittlung der GRZ ist zu beachten, dass die Flächen GE 1 und GE 2 einschließlich der öffentlichen Grünfläche mit Plangebiet herangezogen werden.

3.3 Für das Baugebiet wird die maximale Höhe baulicher Anlagen (OK max. in Metern über NN) gemäß Plangebiet festgesetzt. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf auf höchstens 10% der gesamten Dachfläche ausnahmsweise durch technische Aufbauten (insbesondere Kamine, Fahrschächte, Antennen, etc.) um maximal 2,0 m gegenüber der Oberkante der nächstgelegenen Außenwand überschritten werden. Aufbauten, die die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen überschreiten müssen, abgesehen von ihren Zugängen, von den Außenwänden um mindestens 2,0 m zurückversetzt werden.

Saterragen sind von der Flächenbegrenzung ausgenommen. Sie müssen von den Außenwänden jedoch um mindestens 1,0 m zurückversetzt werden.

4. Bauweise / überbaubare Grundstückfläche

4.1 Es gilt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2 Die bebauten Grundstückflächen ergibt sich aus dem Baufenster (Baugrenzen) und den nach BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen.

4.3 Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Sie sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

4.4 Die Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien sind innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche frei wählbar.

5. Garagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze und Zufahrten

5.1 Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzchlüssel auf eigenem Grundstück im Geltungsbereich nachzuweisen. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig. Gleiches gilt für unterirdische Stellplätze.

5.2 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 Laubbäum gemäß Plangebiet (Hinweise Nr. 7) zu bepflanzen. Zwischen Stellplätzen ist ein 2 m breiter Pflanzstreifen, der den Vorgaben eines Pflanzraumes entspricht, vorzusehen und zu begrünen. 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 dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von 16,0 m² und eine Tiefe von mind. 1,0 m haben. Die Baumscheiben sind gegen Überfluten zu schützen. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Baum in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

5.3 Es sind Fahrradstellplätze auf dem Grundstück herzustellen. Dabei ist mindestens die Hälfte der geforderten Fahrradstellplätze zu überdecken.

Hinsichtlich der Handwerks- und Gewerbebetriebe richtet sich der Bedarf nach der Nutzfläche oder der Zahl der Beschäftigten. Diese betragen:

- Büro / Verwaltung: 1 Abstellplatz je 120 m² anzurechnende Nutzfläche
- Läden: 1 Abstellplatz je 110 m² Verkaufsfäche
- Handwerks- und Industriebetrieb: 1 Abstellplatz je 100 m² anzurechnende Nutzfläche oder je 3 Beschäftigten
- Lagerraum / Lagerplatz: 1 Abstellplatz je 1.000 m² anzurechnende Nutzfläche
- Kraftfahrzeugwerkstatt: 0,25 Abstellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand
- Tankstelle: 1 Abstellplatz je 120 m² Verkaufsfäche.

Die Fläche eines Fahrradstellplatzes muss mindestens 1,5 m² aufweisen. Diese Fläche kann bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird. Die Abstellflächen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder über Treppen mit Schieberinnen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Sie können auch im Freien liegen, müssen aber wettergeschützt sein, wenn eine Dauerbelagung (bei Abstellanlagen Beschäftigte) zu erwarten ist. Es muss gewinnbringend sein, die Fahrräder diebstahlresistiv anschließen zu können.

6. Immissionsschutz

6.1 Verkehrsgeschäfte

6.1.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen [Nach DIN 4109 sind dies Wohnräume einschließlich Wohnkellern bzw. Wohnküchen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien, Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, Büroräume, Praxisräume, Stützräume und ähnliche Arbeitsräume.] sind gesamte bewerkte Bau-Schallwärmehüllen (RW-ges) der Außenbauteile einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden.

RW-ges ≥ 36 dB für Büroräume oder ähnliches

Die DIN 4109 kann über das Stadtplanungsamt der Stadt Neumarkt i. d. OPf., Rathausplatz 1, 92318 Neumarkt i. d. OPf. in der Planaufgabe eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

6.1.2 Bei der Anordnung von Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaffspersonen sowie Betriebsleiter ist der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen anhand einer schalltechnischen Untersuchung zu erbringen.

6.1.3 Gebäudeteile mit Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Bauteilungspegeln von mehr als 49 dB(A) Nacht sind durch fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten zu schützen. Diese werden erforderlich, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlufteingangs (> 49 dB(A)) ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite (≤ 49 dB(A) Nacht) belüftet werden können.

6.1.4 Abweichend von Absatz (3) sind in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kassienfenster, Kalkglocken o. Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel (L_{in}) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.

II. Anlagengeräusche

6.2 Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten.

6.2.2 Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente	LEK tags und nachts in dB(A) m ²	LEK nachts [dB(A)]
Teilfläche	67	52
GE 1 (0,333 m ²)	67	52
GE 2 (14,21 m ²)	69	54

Die resultierenden Immissionskontingente sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist zulässig, d. h. ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_{in} im Immissionsbereich nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.

Diese Untersuchungen sind zusammen mit den Planunterlagen vorzulegen. Bei Vorhaben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

III. Baunordungsrechtliche Vorschriften

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

1. Dächer und Dachaufbauten

1.1 Auf den Baugrundstücken sind alle Gebäude und 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 15° zulässig. Die Dächer der Gebäude im Plangebiet sind auf mindestens 60% der Dachfläche, bezogen auf die Dachgrundfläche, mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm dick sein. Dies ist bereits bei Stahl- und Konstruktion zu berücksichtigen. Dies gilt nicht für Gebäude, deren Grundfläche kleiner als 20 m² ist.

1.4 Die Dächer der Gebäude im Plangebiet können solarthermische Energieerzeugung (Photovoltaik, Solarthermie) zur Verfügung gestellt werden. Dachbegrünung und solarthermische Energieerzeugung kann zusammen genutzt werden. Dächer dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

2. Gestaltungsfestsetzungen

2.1 Anzubringen sind einfache, klare und harmonisch proportionierte Baukörper. Eine dem Baukörper angemessene, ablesbare Horizontal- und Vertikallgliederung der Fassaden 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 Fassadenzäsure (z. B. Materialwechsel, Fensterband, Vor- und Zurücksprünge) zu integrieren.

2.1 Glasflächen, Putzflächen, Betonflächen, Sichtmauerwerk, Naturstein, Holzverkleidungen und platierte Stahl- und Alu-Bleche sind zulässig.

3. Werbeanlagen

3.1 Allgemeine Regelungen zu Werbeanlagen und deren Gestaltung

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stellen 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 Erdgeschossfußboden und mindestens 35 cm unter der Traufe anzubringen. Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung, insbesondere auch die Einrichtung von Werbemasten und großflächige Gebäudenseiten mit Werbebotschaften sind unzulässig. Großflächiges Hinterlegen von Fensterscheiben mit Werbung ist unzulässig. Eine großflächige Gestaltung der Fassade zu Werbezwecken ist beabsichtigt und unzulässig an maximal 3 Fassaden zulässig. Die Gestaltung der nicht überbaubaren Freiflächen nicht bereits durch Plangebiete geregelt ist, sind Ansaaten oder Anpflanzungen von Gräsern, Stauden und Blüten vorzunehmen. Stängelröhre und Schottergärten sind nicht zulässig.

3.2 Werbeplyone / Einfarhtschilde

Das Aufstellen eines Plyones ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Werbeplyone dürfen eine Höhe von max. 4,5 m gegenüber dem umgebenden Gelände haben und max. 1,3 m breit sein.

3.3 Leuchtbild- und Akustikwerbung

Leuchtbildwerbung in greller blendender Form, als Blink- oder Laufschriftzeichen, Leuchtbänder entlang der Dachkante und das helle Anstrahlen von Gebäudewänden ist ebenso unzulässig, wie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen (u.a. Skyline). Leuchtbildern dürfen auf maximal 2 Gebäudeseiten vorgesehen werden. Je Gebäudeseite dürfen die Leuchtbildern max. 9% der Fassadenfläche nicht überschreiten. Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig.

3.4 Fahnenmasten und Großplakate

Je angefangene 8.000 m² Grundstückfläche 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 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als einfache Metallgitterzäune mit max. 1,80 m Höhe auszuführen. Die Zäune sind ohne Sockel zu errichten. Bei der Errichtung von Zäunen ist ein Mindestmaß an Bodenfreiheit von 15 cm zu gewährleisten. Sofern aufgrund des Sicherheitskonzeptes des anliegenden Betriebes eine lückenhafte, unmaulierte Zaunanlage mit Übersteg-/ Unterstegschutz erforderlich ist, ist alle 10 m eine Durchschlupfmöglichkeit für Kleintiere vorzusehen.

4.2 Die Einfriedungen innerhalb der Schreidekreise an Straßen dürfen 0,8 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen.

4.3 Die Einfriedung mit Hecken aus Laubgehölzen ist - ungeachtet der Zaunhöhenbeschränkungen - möglich (Wuchshöhe bis 2,0 m, Abstand 0,5 m nach AG BGB).

5. Beleuchtung

5.1 Für die Außenbeleuchtung sind Nafrüdnärrumpf/Niederdrucklampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum oder LED-Leuchten mit warmer Weißer Farbtemperatur (2200 K) und entsprechend geringem Blau- und UV-Lichtanteil sowie einem geringen Abstrahlwinkel (Radwegoptik) zu verwenden.

6. Wasserrwirtschaft

6.1 Aus der Straßenbaumreihe GALK (Deutsche Gartennamensleiterkonferenz, Arbeitskreis Stadtbäume) werden folgende geeignete stadtklimafeste Bäume empfohlen:

Spezies	Höhe
Stiel-Eiche (Quercus robur)	H 4xv STU 18-20
Splz-Ahorn (Acer platanoides)	H 4xv STU 18-20
Esche (Fraxinus excelsior)	H 4xv STU 18-20
Hochstamm-Eberesche (Sorbus aucuparia)	Hai 2zv 150-200
Esche (Fraxinus excelsior)	Hai 2zv 150-200
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Hai 2zv 150-200
Hainbuche (Carpinus betulus)	Hai 2zv 150-200
Stiel-Eiche (Quercus robur)	Hai 2zv 150-200
Vogel-Kirsche (Prunus avium)	Hai 2zv 150-200
Winter-Linde (Tilia cordata)	Hai 2zv 150-200
Sträucher	
Hartnagel (Cornus sanguinea)	Str 2zv 60-100
Hassel (Corylus avellana)	Str 2zv 60-100
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Str 2zv 60-100
Houlander (Sambucus nigra)	Str 2zv 60-100
Pflaferhülchen (Eriomyrum europaeus)	Str 2zv 60-100
Zweigriffiger Weidstern (Crataegus oxyacantha)	Str 2zv 60-100

7. Leitungen

Sämtliche Telefon- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Denkmalschutz, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DMSG und müssen der Unteren Denkmalbehörde 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 Bebauungsplans 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 in den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.

2. Wasserverschattung

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

2.2. Wassergefährdende Stoffe

Baugewebe für bauliche Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden bzw. Produktionswasser oder Sonderabfälle entstehen, sind mit dem Wasserrisikoprüfungsinstrument bzw. zur Stellungnahme vorzulegen.

3. Sonnenkollektoren

Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Der Einbau solarer Brauchwasserwärmepumpen ist ein Beitrag dazu. Von den Bauwilligen wird deshalb erwartet, dass sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen.

4. 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 Immissionskontingente enthalten oder unterschreiten können. Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallschwingungsverhältnisse (Errechnung aller Zusatzpflanzungen aus Luftschalltopf, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionsanteile) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm). Für ggf. innerhalb von Gewerbeflächen gelegene Immissionsorte gehören die Geräuschkontingente nicht. Die Beurteilung ist nach TA Lärm durchzuführen.

5. Örtliche Satzungen

Auf die Satzung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen ist zur Abgrenzung von Werbeanlagen wird hingewiesen.

Auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Großen Kreuzstadt Neumarkt i.d.OPf. sowie die Betrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungsanlage der Großen Kreuzstadt Neumarkt i.d.OPf. wird hingewiesen.

6. Oberbodenschutz

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belagte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzubauen und in geeigneten Meten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrößen gemäß DIN 18915 sind zu beachten.

7. Grünordnung

Bei der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sind die folgenden Pflanzlisten zu beachten:

1. Gehsteifläche Gehölze

Spezies	Höhe
Stiel-Eiche (Quercus robur)	H 4xv STU 18-20
Splz-Ahorn (Acer platanoides)	H 4xv STU 18-20
Esche (Fraxinus excelsior)	H 4xv STU 18-20
Hochstamm-Eberesche (Sorbus aucuparia)	Hai 2zv 150-200
Esche (Fraxinus excelsior)	Hai 2zv 150-200
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Hai 2zv 150-200
Hainbuche (Carpinus betulus)	Hai 2zv 150-200
Stiel-Eiche (Quercus robur)	Hai 2zv 150-200
Vogel-Kirsche (Prunus avium)	Hai 2zv 150-200
Winter-Linde (Tilia cordata)	Hai 2zv 150-200
Sträucher	
Hartnagel (Cornus sanguinea)	Str 2zv 60-100
Hassel (Corylus avellana)	Str 2zv 60-100
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Str 2zv 60-100
Houlander (Sambucus nigra)	Str 2zv 60-100
Pflaferhülchen (Eriomyrum europaeus)	Str 2zv 60-100
Zweigriffiger Weidstern (Crataegus oxyacantha)	Str 2zv 60-100

2. Stadtklimafeste Bäume

geeignete stadtklimafeste Bäume empfohlen:

Spezies	Höhe
Splz-Ahorn (Acer platanoides)	H 4xv STU 18-20
Säulenhainbuche (Carpinus betulus Fastigiata)	H 4xv STU 18-20
Gleditsie (Gleditsia triacanthos Skyline)	H 4xv STU 18-20
Zen-Eiche (Quercus emris)	H 4xv STU 18-20
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia Brouwers)	H 4xv STU 18-20
Winter-Linde (Tilia cordata)	H 4xv STU 18-20

8. Baumschutz

Bei der Bauausführung sind die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichnerverordnung (PlanZV)
- Raumordnungsverordnung (ROV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV)
- 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (18. BImSchV)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLPG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DMSG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) BayBO)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 06.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans 144 - Pölling Dahmit - II beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 28.06.2022 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 05.07.2022 bis 08.08.2022 durchgeführt.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in der öffentlichen Sitzung vom 12.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2022 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung wurde am 14.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2022 wurde in der Zeit vom 27.12.2022 bis 30.01.2023 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 27.12.2022 bis 30.01.2023 durchgeführt.

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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in der öffentlichen Sitzung vom 2.7.2023 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 2.7.2023 als Satzung beschlossen.

Neumarkt i.d.OPf., den **2. JUNI 2023**

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom **2.7.2023** dem Satzungsbeschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom **7. JUNI 2023** zu Grunde liegt und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Neumarkt i.d.OPf., den **2. JUNI 2023**

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am **2. SEP. 2023** ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neumarkt i.d.OPf., den **2. SEP. 2023**

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Bebauungsplan "144 - Pölling Dahmit - II"

144

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

Übersichtsplangemarkung Neumarkt

Maßstab 1:5.000

Planfertiger: Bökenbrink, Planer & Berater

Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloß-Str. 9
90562 Kallreuth
Info@boekenbrink.com
www.boekenbrink.com

Stand: 27.06.2023

90562 Kallreuth
Tel: 0911/3682572
Fax: 0911/3682570

Unterschrift