TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß BauGB und BauNVO)

1. Bebauungsplan
Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt i.d.OPf. mit den folgenden Flurnummern:
1742/7, 1742/19, 1742/20, 1742/24, 1742/29, 1739 (TF), 1742/40, 1742/41, 1742/46, 1742/50 (TF), 1742/55, 1742/56, 1742/57,1742/58 (TF), 1742/59, 1742/60, 1742/61, 1742/68, 1742/75, 1742/76, 1742/77, 1742/78, 1742/79, 1742/96, 1742/97, 1742/104, 1742/105, 1742/106, 1742/107, 1742/108, 1742/109, 1742/125, 1742/126, 1742/127, 1742/128 und 1743(TF).

2 Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt.
Davon abweichend sind folgende Nutzungen nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig:
- Vergnügungsstätten und Tankstellen

3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
3.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse sowie der Traufhöhen (TH) und Oberkanten der Gebäude (OK) über der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bestimmt.
3.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten überschritten werden, wenn diese mit wasserdurchlässigem Belag vorgesehen sind.
3.3 Als oberer Bezugspunkt der Gebäude gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zur äußersten Oberkante der Gebäude (OK). Bei Sattel- und Walmdächern gilt die Firsthöhe als Oberkante der Gebäude.
3.4 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zum Schnittpunkt der Wand mit dem Dachsparren.
3.5 Die OKF darf bezogen auf die Gebäudemitte maximal 0,5 m über der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, dessen Höhe über die im Planblatt dargestellten Höhenbezugspunkte ü. NN zeichnerisch festgesetzt sind.

4 Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksfläche
4.1 In der abweichenden Bauweise sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche durchgehende Baukörper mit einer Länge von über 50 m Länge und auch ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.
4.2 Die Fassaden der Hauptgebäude zur Bahnhofstraße sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal (z.B. durch Vorsprünge, Rücksprünge, Materialwechsel, Zwerchgiebel /-häuser) zu gliedern. Die Baulinien dürfen durch diese fassadengliedernden Elemente max. 1,5 m unter- oder überschritten werden.
4.3 Im MU beinhalten die Baugrenzen grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.
4.4 Terrassen / Freisitze die gewerblichen (gastronomischen) Nutzungen zugeordnet sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Nebenanlagen / Einfriedungen
5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen.
5.2 Die Abgrenzung / Einfriedung der Grundstücke zur Bahnhofstraße hin ist nur zulässig als
- offene / nicht blickdichte Metallzäune in einer Höhe von max. 1,50 m über der angrenzenden Fahrbahnoberkante, mit oder ohne Hinterpflanzung (Hecken) in einer maximalen Höhe von 1,00 m.
- Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m über der angrenzenden Fahrbahnoberkante zulässig.

6 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze / Tiefgaragen
6.1 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.
6.2 Sämtliche oberirdische Stellplätze, Zufahrts- und Zugangsflächen sowie Freisitze / Terrassen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Drainpflaster, Sickersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine). Das Material für die Tragschicht unter den versickerungsfähigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.
6.3 Alternativ sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Tiefgaragen zulässig.

7 Grünordnung
7.1 Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume sind artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste (Pkt. 7 (5)) nachzupflanzen. Die Standorte der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bei Nach- bzw.Neupflanzung nicht lagebindend.
7.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt gärtnerisch angelegter Bereiche sind die vorhandenen Gehölze artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend durch standortgerechte Arten der Pflanzenliste unter Pkt. 7.5 der textlichen Festsetzungen nachzupflanzen. Davon ausgenommen sind notwendige oberirdische Zufahrts- oder Zugangsflächen sowie Freisitze / Terrassen von gastronomischen Nutzungen (vgl. Pkt. 6 (2). Pro Grundstück sind jedoch mind. 50 % der Vorgartenzonen gärtnerisch anzulegen.
7.3 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen gärtnerisch angelegter Bereiche sind mit heimischen und standortgerechten Arten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Davon ausgenommen sind notwendige oberirdische Zufahrts- oder Zugangsflächen sowie Freisitze / Terrassen von gastronomischen Nutzungen (vgl. Pkt. 6 (2). Pro Grundstück sind jedoch 25 % der Vorgartenzonen gärtnerisch anzulegen.
7.4 Die Pflanzung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und fremdländische Arten des Juniperus (Wacholderarten) ist nicht zulässig.
7.5 Pflanzenliste für die im Planblatt als zu erhalten festgesetzten Bäume:
- Acer spec., Ahorn
- Tilia spec., Linde
- Quercus spec., Eiche
- Prunus spec., Kirsche
- Crataegus spec., (Weiß)dorn
- Fraxinus spec., Esche
- Corylus colurna, Baumhasel
- Ostrya carpinifolia, Hopfenbuche
- Sorbus spec., Mehlbeere
- Gleditsia triacanthos, Gleditschie
- Ulmus spec., Ulme
- Robinia pseudoacacia, Scheinakazie

7.6 Bei Abriss oder Umbau der Dachböden der Gebäude in der Bahnhofstraße 8, 10, 14, 16 und 18 sind im Falle von Fledermausbesatz CEF-Maßnahmen festzulegen und umzusetzen.

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

1 Dächer
1.1 Als Deckung für Sattel-, Walm- und Mansarddächer sowie Dachaufbauten sind Ziegel oder Dachpfannen in roten bis rotbraunen Farben zulässig.
Dachaufbauten sind abweichend hiervon auch im Erscheinungsbild ähnliche Blecheindeckungen erlaubt. Glänzende oder reflektierende Metalloberflächen sind unzulässig.
1.2 Bei Mansarddächern mit Flachdach sind die Flachdächer außerhalb von Dachaufbauten und Dachterrassen extensiv zu begrünen und mit trockenheitsresistenten Arten auszustatten. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist mit einer Mindestdicke der Vegetationstragschicht von 8 cm auszuführen.
1.3 Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Eine Einzelgaube darf maximal 2,50 m breit sein. Der Abstand zwischen zwei Dachgauben auf einer Dachseite muss mindestens 1,00 m und der Abstand zwischen Dachgaube und Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Der Schnittpunkt des Dachgaubendaches mit dem Hauptdach muss mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen (Schnittpunkt Dachgaube mit dem Hauptdach).
1.4 Die Dächer von Anbauten, Nebenanlagen / Nebengebäuden, Garagen und Carports sind in Material, Form und Farbe der des Hauptgebäudes anzugleichen. Alternativ sind diese gemäß 1.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als extensiv begrüntes Flachdach bzw. flachgeneigtes begrüntes Pultdach (max. 15° Dachneigung) auszuführen.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen
Die Fassadenflächen der Hauptgebäude sind zu verputzen und entsprechend der Umgebung in gedeckten Farben zu streichen oder als Klinkerfassade in Rottönen zu gestalten. Volltöne und grelle Farben sind nicht zulässig.
Die Traufhöhen sind bei Doppelhäusern aneinander anzugleichen.

3 Werbeanlagen
3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den Gebäuden zulässig. Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen. Sie sind auf 3% der Fassadenfläche zu begrenzen und an zwei Fassadenseiten zulässig. Signalfarben, großflächige Gebäudeanstriche mit Werbesymbolik sind unzulässig. Werbeanlagen sind an Gebäuden in einer Höhe bis maximal 5 m über OKF und mindestens 35 cm unter der Traufe anzubringen.
3.2 Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung, Lichtprojektionen auf Außenwände und in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sowie Leuchtbänder entlang der Dachkante sind unzulässig.
3.3 Fahnenmasten sind als Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig.
3.4 Pylone sind als Werbeanlagen unzulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekanntgemacht werden.

Satzung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen
Neben den im vorliegenden Bebauungsplan hinausgehenden Regelungen für die Gestalt und das Ortsbild gilt die Satzung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen vom 23. Januar 1995 i.d.F. der letzten Änderung vom 21. September 2001.

Bestandsschutz
An rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden / baulichen Anlagen sind Maßnahmen zur Sicherung, zur Erhaltung und zur Modernisierung des Gebäudes zulässig.

Artenschutz
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "160 - Bahnhofstraße" wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (Büro Genista, 02.2019). Gemäß dieser saP sind CEF-Maßnahmen bei einigen Gebäuden hinsichtlich von Fledermausbesatz notwendig. Diese Gebäude müssen bei Betroffenheit (Abriss oder Umbau der Dachböden) nochmals im Dachbodenbereich auf Fledermausvorkommen hin untersucht werden (siehe Begründung Pkt. 4.3.11).

Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 28.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "160 - Bahnhofstraße" sowie die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 23.01.2019 durchgeführt.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 11.03.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2019 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung wurde am 15.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2019 wurde in der Zeit vom 26.03.2019 bis 26.04.2019. öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Gleichzeitig zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 25.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2019 gebilligt und gleichzeitig dessen erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 08.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2019 wurde in der Zeit vom 18.07.2019 bis 02.08.2019 öffentlich ausgelegt.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Gleichzeitig zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Beschluss über den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 16.09.2019 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.09.2019 als Satzung beschlossen.

Neumarkt i.d.OPf., den 17. SEP. 2019

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Siegel

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 16. SEP. 2019 dem Satzungsbeschluss des Bau-, Planungs- und Umweltsenates vom 16. SEP. 2019 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Neumarkt i.d.OPf., den 17. SEP. 2019

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Siegel

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 11. OKT. 2019 ist der Bebauunsplan in Kraft getreten.

Neumarkt i.d.OPf., den 11. OKT. 2019

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Siegel

PLANZEICHENERKLÄRUNG
gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)

MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,7	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß z.B. 0,7
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. III
THmin	minimal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen z.B. 7,6 m
THmax	maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen z.B. 10,6 m
OKmax	maximale Oberkante baulicher Anlagen über OKF z.B. 15,4 m

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

o	offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO)
a	abweichende Bauweise
E/D	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Baulinie (für Hauptgebäude)

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Bindungen für Bepflanzungen, Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt hier: gärtnerisch angelegter Bereich (siehe Pkt. 7.2 der textlichen Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen hier: gärtnerisch angelegter Bereich (siehe Pkt. 7.3 der textlichen Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

426,39 m ü. NN — Höhenbezugspunkt in Meter über NN (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)

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

Ga/Ca — Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebiets (§ 9 Abs. 4 BauNVO)

SD WD MaD+bgFD — Satteldach, Walmdach, Mansarddach mit begrüntem Flachdach (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

35 - 45 ° — Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Firstrichtung, zwingend für Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

PLANUNTERLAGE

Bestehende abgemarkte Grundstücksgrenze

22 — Nummer des Flurstücks 1742/12

16 — Bestehende Hauptgebäude (mit Hausnummer)

Bestehende Nebengebäude

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Regelungen für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

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 Bauleitplan „160 - Bahnhofstraße" in der Fassung vom 16.09.2019. mit der Begründung in der Fassung vom 16.09.2019 als Satzung.

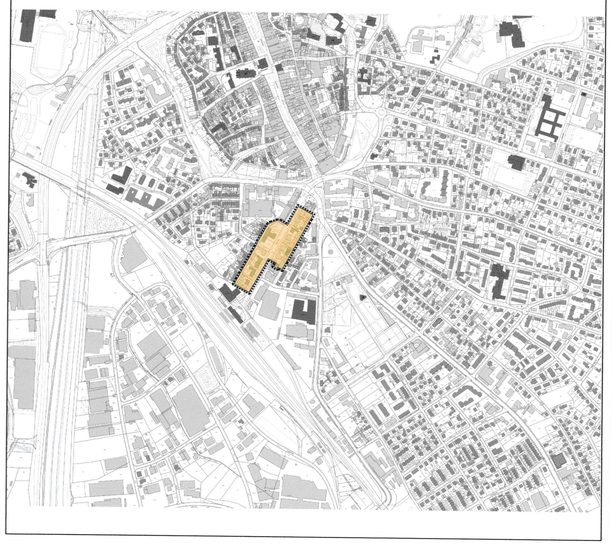
Bebauungsplan "160 - Bahnhofstraße"

160

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

Übersichtsplan
Gemarkung Neumarkt

Maßstab 1:10.000



NEUMARKT i.d.OPf. STARKE STADT Planung: Stadt Neumarkt i.d.OPf. Stadtplanungsamt	Planfertiger: Planungsbüro Vogelsang Glockenhofstr. 28 90478 Nürnberg nuernberg@vogelsang-plan.de VOGELSANG	Stand: 16.09.2019 R. Hoffmann

P:\BEBAUUNGSPLAN\NEUMARKT\160 Bahnhofstraße\20_rechtswirksame Unterlagen\BBP.dwg