Satzung

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. erlässt aufgrund der einschlägigen Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan „155 - Fachhochschule" mit seinen textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 09.12.2019 mit der Begründung in der Fassung vom 09.12.2019 als Satzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Bebauungsplan

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt i.d.OPf.: Flur-Nrn. 4/0 (Teilfl.), 4/2 (Teilfl.), 4/7 (Teilfl.), 4/12, 4/13, 4/14, 4/15 (Teilfl.), 5/1, 17/0, 18/0, 18/1, 20/0, 22/0, 23/2, 24/0 (Teilfl.), 25/0 (Teilfl.), 26/0 (Teilfl.), 27/0 (Teilfl.), 29/0 (Teilfl.), 615/1 (Teilfl.) und 627/0 (Teilfl.).

1.2 Der Bebauungsplan „027 - Sanierungsgebiet I / Schlossviertel", rechtskräftig seit dem 08.09.1983, wird im Geltungsbereich nach Ziffer 1.1 außer Kraft gesetzt.

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

2.1 Die Sondergebiete Hochschule SO 1, SO 2 dienen der Unterbringung der Hochschule sowie Dienstleistungsnutzungen.

Zulässig sind:

- Gebäude, bauliche Anlagen und sonst. Anlagen und Einrichtungen von Hochschulen im Sinne von § 1 Hochschulrahmengesetz
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für soziale Zwecke
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude / - räume
- Gebäude und Räume freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender zulässig, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Stellplätze und Garagen
- Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO
- Ausnahmsweise sind sonstige Bildungseinrichtungen zulässig.

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

6.1 Bei Baumpflanzungen sind nur einheimische und standortgerechte Baumarten zu verwenden. Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

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

1. Fassaden

1.1 Für die Oberpfalz typisch ist das massive Mauerwerk mit einer gleichmäßigen Putzoberfläche als Glattputz, von Hand verrieben oder auch Rauputz (Kalk- oder Mineralputz). Fassaden sind, insbesondere in den Obergeschoßen, als Lochfassaden auszubilden.

1.2 Die Gliederung der Fassade einschließlich der Schaufensterzone im stehenden Format muss grundsätzlich ablesbar bleiben.

1.3 Schaufenster sind in den Proportionen und der Teilung auf das einzelne Gebäude und seine übrigen Öffnungen abzustimmen. Zusammenhängende, großflächige Verglasungen sind zu vermeiden.

1.4 Die Fassade ist als Putzfassade auszubilden, in den Sondergebieten kann die Fassade ausnahmsweise auch als geschlämmte Fassade oder Natursteinfassade ausgebildet werden.
Zum Schutz vor Spritzwasser sind in der Sockelzone Naturstein und andere zurückhaltende, ruhige, matte Materialien (z.B. gestockter Beton) erlaubt. Die Ausbildung eines Sockels in Form anderer Materialien (Fliesen u.ä.) ist nicht erlaubt.

1.5 Volltöne oder grelle Farben sind unzulässig.

2. Fenster - Türen - Tore

2.1 Die Ausführung hat mindestens als 2- flügeliges Fenster zu erfolgen. Bei geringen Breiten kann das Fenster 1- flügelig ausgeführt werden. Sprossenattrappen sind nicht zulässig. In den Sondergebieten sind zusätzlich Festverglasungen ohne Unterteilungen ausnahmsweise zulässig.

2.2 Fenster sind in Holz auszubilden. Bei der Verwendung von Fenstermaterialien wie Kunststoff, Stahl oder Alu sind tiefenversetzte Profile zu verwenden, um ein den Holzfenstern entsprechendes Erscheinungsbild zu erhalten.

4. Balkone, Erker und Wintergärten

4.1 Zum Straßenraum orientierte Balkone und Loggien sind nicht zulässig. In vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Bereichen oder in Sondergebieten können Balkone und Loggien angebracht werden. So genannte Französische Balkone oder Wandloggien sind in Ausnahmefällen auch straßenseitig in Abstimmung mit dem Bauamt möglich.

4.2 Bei Wintergärten sind großflächige Verglasungen ohne Teilungen nicht zulässig. Ebenso sind zum Straßenraum orientierte Wintergärten unzulässig.

4.3 Der Fassade deutlich untergeordnete Erker in einfacher Geometrie sind zulässig. Nicht zulässig sind gerundete oder vieleckige Erker.

4.4 Erker können massiv oder mit schmalen Holz-oder Stahlprofilen ausgeführt werden.

5. Markisen, Jalousetten und Sonnenschutz

5.1 Bei Schaufenstern in den Erdgeschossbereichen sind fensterbreite Markisen möglich, jedoch sind sie in Form und Farbe auf die Fassade abzustimmen. Die Größe der Auslading hat der Verschattung zu dienen, nicht der Überdachung zusätzlicher Verkaufsflächen. Die Festlegung der Größe und Gestaltung der Markise hat im Rahmen der Erteilung einer erforderlichen Sondernutzungserlaubnis zu erfolgen.

5.2 Erforderlicher Sonnenschutz ist je Fenster vorzusehen. Jalousetten- und Rolladenkästen sind in den Sturz zu integrieren.

6. Außenanlagen, Einfriedungen und Eingangsbereiche

6.1 Innenhöfe sind zu begrünen. Nebengebäude und versiegelte Flächen im Innenhofbereich sind auf ein Minimum zu reduzieren.

6.2 Einfriedungen müssen sich in Form und Gestaltung/Material einfügen und dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.

6.3 Eingangstreppen sind in Material, Form und Farbe als Teil der Fassade in die Gestaltung einzubeziehen.

6.4 Durch Rank- und Kletterpflanzen sowie Spalierobst können Hoffassaden und -mauern begrünt werden. Fassadenbegrünungen im öffentlichen Straßenraum müssen sich ins Straßenbild einfügen und sind mit dem Bauamt abzustimmen.

6.5 Für Oberflächenmaterialien sind ortstypische Materialien, wasserdurchlässige Flächen (z. B. nichtgebundenes Pflaster), Beton und andere zurückhaltende Materialien in zurückhaltender Farbgebung zugelassen. Nicht zugelassen ist Betonverbundpflaster.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 20.02.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "155 - Fachhochschule" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 02.05.2018 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 15.05.2018 bis 19.06.2018 durchgeführt.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 10.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.2018 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Weiterhin wurde in der Sitzung die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Umstellung auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde am 12.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung wurde am 12.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.2018 wurde in der Zeit vom 26.06.2019 bis 26.07.2019 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 26.06.2019 bis 26.07.2019 durchgeführt.

Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 07.10.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.10.2019 gebilligt und gleichzeitig dessen erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Erneute Beteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 28.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.10.2019 wurde in der Zeit vom 08.11.2019 bis 20.11.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Beschluss über den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 09.12.2019 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.12.2019 als Satzung beschlossen.

Neumarkt i.d.OPf., den 10. DEZ. 2019

Thomas Thümann
Oberbürgermeister

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 09. DEZ. 2019 dem Satzungsbeschluss des Bau-, Planungs- und Umweltsenates vom 09. DEZ. 2019 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Neumarkt i.d.OPf., den 10. DEZ. 2019

Thomas Thümann
Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 06. MRZ. 2020 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neumarkt i.d.OPf., den 06. MRZ. 2020

Thomas Thümann
Oberbürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 - zuletzt geändert am 4. Mai 2017

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-10 BauNVO)

MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

SO Hochschule — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Hochschule

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,8

(TH) 432,00 m ü. NN — zwingende Traufhöhe einer baulichen Anlage über Normalnull
TH 429,70 m ü. NN — maximale Traufhöhe einer baulichen Anlage über Normalnull
FH 435,50 m ü. NN — maximale Firsthöhe einer baulichen Anlage über Normalnull

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

o — Offene Bauweise
g — Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

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)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen:
Bäume ohne Standortbindung

Erhaltung:
Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

TG — Zweckbestimmung: Tiefgaragen

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

Nutzungsschablone

Feld 1	Feld 2
Feld 3	Feld 4

Feld 1 = Art der baulichen Nutzung
Feld 2 = Bauweise
Feld 3 = Grundflächenzahl
Feld 4 = Dachform

Hauptfirstrichtung

Planunterlage

Bestehende abgemarkte Grundstücksgrenze

4/12 — Nummer des Flurstücks

Hauptgebäude

Nebengebäude

Gewässer

2.2 Das Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind:

- Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten sowie Betriebe in von Bordellen, Bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution
- Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.5 BauNVO)

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie der festgesetzten First- und Traufhöhen.

3.2 Eine Überschreitung der Grundfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig, sofern es sich bei der Überschreitung um die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche handelt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 In den Baugebieten ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen plangraphisch festgesetzt. Die Baulinien und Baugrenzen dürfen ausnahmsweise überschritten werden, sofern es sich um Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche handelt.

4.2 Im SO 1 ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von bis zu 2 m ausnahmsweise zulässig, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile in Form von Zu- und Ausgängen oder Gebäudegelenken (Zwischenbauten) handelt.

5. Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, Art. 6 Abs. 5 BayBO)

Es wird ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H festgesetzt.

2.3 Fenster, Türen und Tore aus glänzenden Materialien, naturbelassenem Alu und aus Kunststoffen mit strukturierter Oberfläche sind nicht erlaubt.

3. Dächer und Dachaufbauten

3.1 Die Dachformen sind plangrafisch festgesetzt. Die Dächer von Nebengebäuden, wie Anbauten, Garagen und Schuppen sind dem Hauptgebäude anzupassen. Die Errichtung von Flachdächern ist nur für untergeordnete Bauteile und nur in Ausnahmefällen in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt möglich. Flachdächer, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

3.3 Die Dacheindeckung ist in naturroter, nicht engobierter oder nicht glasierter Biberschwanzeindeckung auszuführen. In den Sondergebieten ist eine Eindeckung ausnahmsweise auch mit Naturstein zulässig.

3.4 Die Dachränder sind ortstypisch mit knappen Überständen auszuführen. Vorhandene Ortganggesimse sind zu erhalten.

3.5 Dachaufbauten wie Schleppgauben, stehende Gauben und Zwerchgiebel sind als untergeordnete Bauteile möglich und dem Gebäude in Größe und Gestaltung anzupassen.

3.6 Dachgaubenbreiten müssen sich an den darunter liegenden Fenstergliederungen orientieren. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Firstlänge ausmachen. Der Abstand von Dachgauben zum First soll mind. 2,0 m betragen.

3.7 Der Einbau von Dachflächenfenstern ist auf ein Minimum zu reduzieren.

3.8 Dachausschnitte sind nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise in vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Lagen oder in Sondergebieten zugelassen werden.

3.9 Alle technischen Dachaufbauten haben sich der Dachfläche unterzuordnen. Sie sind in Anzahl und Größe auf ein Minimum zu beschränken und nach Möglichkeit flächenbündig zu gestalten.

3.10 Klima- und Lüftungsanlagen sowie Antennen sind vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar anzuordnen. Für letztere sind Ausnahmen nur zulässig, wenn ansonsten kein geordneter Empfang gewährleistet werden kann. Dann ist ihre Anzahl auf eine Anlage je Gebäude zu beschränken.

3.11 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur zulässig, wenn sie unauffällig und vom öffentlichen Raum nicht einsehbar, als zusammenhängende Fläche, in die Dachfläche integriert werden (maximal 9,0 m² pro Dachfläche).

7. Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

7.2 Die Werbe- und Schriftzone ist grundsätzlich dem Erdgeschossbereich einschließlich Brüstungszone des 1.OG zuzuordnen.

7.3 Für jedes Geschäft ist an jeder Gebäudefront nur eine Werbeanlage an der Fassade gestattet. Sie sind als Einzelbuchstaben oder als dekupierte / durchgesteckte Schriftzüge auf Leuchtkästen auszuführen. Die Höhe der Werbeanlage darf maximal 0,40 m betragen, ihre Länge maximal 1/3 der Gebäudefront. Sind mehrere Werbeanlagen zulässig, gilt diese Regelung für die Gesamtlänge der Anlagen. Der Abstand zu Gebäudekanten muss mindestens 0,50 m betragen.

7.4 Senkrecht zur Außenwand angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen je Seite eine Ansichtsfläche von 0,81 m² und eine Gesamtausladung von 0,90 m nicht überschreiten; für Werbeanlagen mit besonderer künstlerischer Gestaltung können Ausnahmen zugelassen werden.

7.5 Blink- oder Wechsellichtanlagen, sowie akustische Werbung sind unzulässig.

7.6 Werbung in Form von Beklebungen sind bis zu einem Beklebungsanteil von 10 % der Glasfläche zulässig.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Rechtsgrundlagen

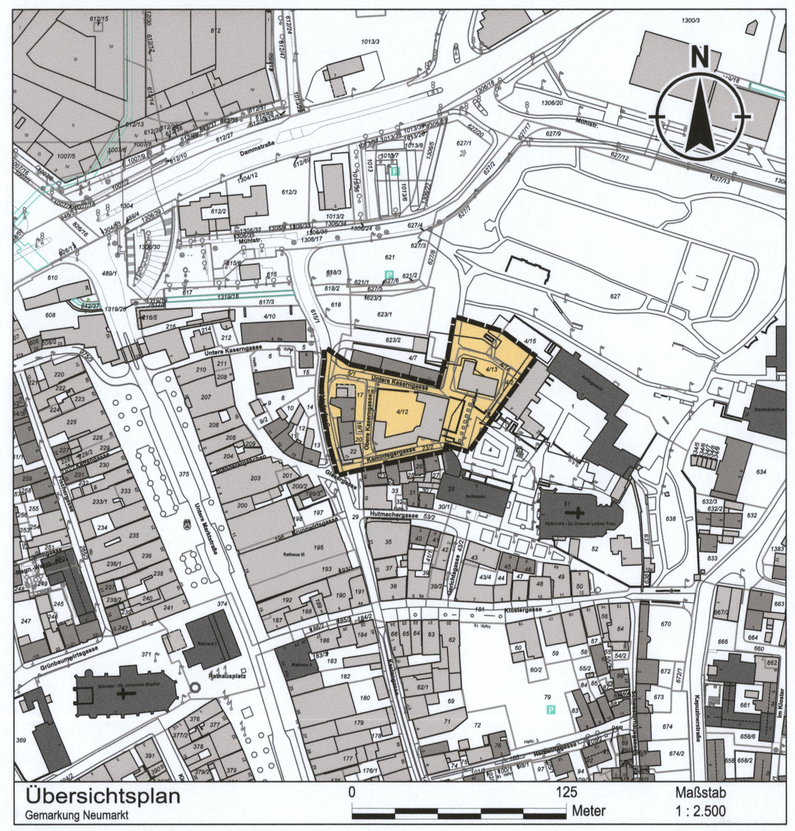
Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "155 - FACHHOCHSCHULE"

155

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



NEUMARKT STADT STADT

Planung:
Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Stadtplanungsamt

Planung:
Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Stadtplanungsamt
92318 Neumarkt i.d.OPf. Tel.: +49 9181 255-152
Rathausplatz 1 Tel.: +49 9181 255-201
Internet: www.neumarkt.de E-Mail: info@neumarkt.de

Stand - Datum
09.12.2019

(Unterschrift)