

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.

- 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.

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.

- 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 Schleppegauben, 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).

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 Ausladung 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 Rollladenkästen 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.

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 Beklebunganteil 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)