

## **BEBAUUNGSPLAN „161 – Erschließung Am Altweihergraben“**

### **Satzung**

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. erlässt aufgrund der einschlägigen Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan "161 – Erschließung Am Altweihergraben" mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 29.04.2020 mit der Begründung in der Fassung vom 29.04.2020 als Satzung.

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen** (gemäß BauGB und BauNVO)

##### **1. Geltungsbereich**

- 1.1 Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Woffenbach: Flur-Nr. Teilfl. 1716, Teilfl. 1717, Teilfl. 1718, 1770, Teilfl. 1770/1 und Teilfl. 1770/3.
- 1.2 Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

##### **2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)**

Es wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

##### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)**

- 3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Höhe der baulichen Anlagen und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.
- 3.2 Die GRZ beträgt 0,6.
- 3.3 Die GFZ beträgt 0,8.
- 3.4 Es sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig.

##### **4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

##### **5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)**

In dem Baugebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen plangrafisch festgesetzt. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO.

##### **6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist parallel zur Längsseite der Gebäude herzustellen.

**7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Auf den Parzellen 1 und 2 sind neben gewerblicher Nutzung jeweils maximal zwei Wohnungen zulässig.

**8. Unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Telefon- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. In den öffentlichen Verkehrsflächen werden ausreichende Räume für die Verlegung aller Infrastruktursparten zur Verfügung gestellt.

**9. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 9.1 Das Baugebiet „Erschließung Am Altweihergraben“ ist im Trennsystem zu entwässern. Auf den privaten Grundstücken kann das Niederschlagswasser von bebauter Fläche durch Regenrückhaltebecken in einer Größenordnung von 1 m<sup>3</sup> je 20 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.
- 9.2 Pkw-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Ausnahmen sind für behindertengerechte Stellplätze zulässig.
- 9.3 Das Regenrückhaltebecken ist mit allseits flachen Böschungen in Erdbauweise auszubilden und durchfahrbar zu gestalten. Die Zufahrt zum Becken wird in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt.

**10. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 10.1 Die Grünordnung ist in die planzeichnerische Darstellung eingearbeitet. Diese enthält Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Ortsrandgestaltung und zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“).

10.2 Öffentliche Grünflächen:

Zur Ortsrandeingrünung werden auf öffentlichen Grünflächen Baum- und Strauchpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Arten autochthoner Herkunft des Herkunftsgebiets Schwäbische und Fränkische Alb durchgeführt. Die gehölzbegleitenden Säume werden als artenreiche Blumenwiesen mit standortgerechtem, gebietsheimischem Saatgut des Herkunftsgebiets angesät. Beim Bodenaushub anfallende Steine sollen als Lesesteinhaufen zur Verbesserung der Biotop- und Strukturvielfalt an den Rändern der Grünflächen verwendet werden.

Grünfläche am Regenrückhaltebecken (Pflanzgebot A):

Zwischen dem Regenrückhaltebecken im Nordwesten und den Baugrundstücken wird eine artenreiche Blumenwiese mit standortgerechtem, gebietsheimischem Saatgut des Herkunftsgebiets Schwäbische und Fränkische Alb angelegt. Auf der Grünfläche werden Obstbäume regionaler Sorten gepflanzt (geeignete Obstbäume siehe Abs. 4a).

Grünflächen am Südwestrand des Baugebietes (Pflanzgebot B):

An der Südwestseite des Baugebietes werden heimische, standortgerechte Bäume 1. Ordnung (geeignete Bäume siehe Abs. 4b) und heimische Sträucher (geeignete Arten siehe Abs. 4d) gepflanzt. Dabei ist je angefangenen 500 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Strauchpflanzungen sind gruppenweise auf mindestens 25 % der Grünfläche vorzunehmen.

Durchgrünung des Baugebietes (Pflanzgebot C):

Die Durchgrünung des Baugebietes auf öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraße erfolgt durch Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung (geeignete Bäume siehe Abs. 4c) sowie Ansaat mit geeignetem standortgerechtem Saatgut bzw. Pflanzung von bodendeckenden

Gehölzen und Stauden. Die Pflanzung durchgängiger Baumreihen sollte sich dabei auf eine Art aus der Liste beschränken.

10.3 Private Grünflächen (Pflanzgebot D):

Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten soll möglichst landschaftsgerecht mit regionaltypischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen. Für Baumpflanzungen werden ausschließlich standortgerechte, heimische bzw. regionaltypische Baumarten verwendet (geeignete Arten siehe Abs. 4a, 4b und 4c). Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum als Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Standortansprüchen der Bäume auszuwählen. Die Pflanzung von Tannen, Fichten und nicht heimischen Koniferen (z.B. Thujen und Scheinzypressen) sowie von Arten und Formen mit Buntlaubigkeit, Säulen-, Pyramiden-, Hänge- und Drehwuchs kann nicht angerechnet werden und sollte unterbleiben. Strauchpflanzungen sollen ebenfalls mit heimischen, standortgerechten oder regionaltypischen Arten erfolgen (geeignete Arten siehe Abs. 4d und 4e). Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens zwei Sträucher zu pflanzen.

10.4 Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestpflanzgröße:

a) Obstbäume (zu Pflanzgebot A und D)

Apfel	Malus domestica	H 3xv StU 10-12
(Wildarten und geeignete Sorten z.B. Dülmener Rosenapfel, Kaiser Wilhelm)		
Birne	Pyrus communis	H 3xv StU 10-12
(Kultur-Birne und geeignete Sorten z.B. Gute Graue, Mollebusch, Mme Verte)		
Zwetschge	Prunus domestica	H 3xv StU 10-12
(geeignete Sorte z.B. Hauszwetsche)		

b) Heimische Bäume 1. Ordnung (zu Pflanzgebot B und D)

Spitzahorn	Acer platanoides	H 3xv aewSt StU 14-16
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	H 3xv aewSt StU 14-16
Esche	Fraxinus excelsior	H 3xv aewSt StU 14-16
Stieleiche	Quercus robur	H 3xv aewSt StU 14-16
Winterlinde	Tilia cordata	H 3xv aewSt StU 14-16

c) Bäume 2. Ordnung (zu Pflanzgebot C und D)

Feldahorn	Acer campestre	H 3xv aewSt StU 12-14
Felsenbirne (Hochstamm)	Amelanchier lamarckii	H 3xv aewSt StU 12-14
Hainbuche	Carpinus betulus	H 3xv aewSt StU 12-14
Rotdorn	Crataegus laevigata 'Paul S.'	H 3xv aewSt StU 12-14
Zierapfel	Malus in Sorten	H 3xv aewSt StU 12-14
Mehlbeere	Sorbus aria agg.	H 3xv aewSt StU 12-14
Eberesche	Sorbus aucuparia	H 3xv aewSt StU 12-14
alle Obstbäume		H 3xv StU 10-12

d) Heimische Sträucher (zu Pflanzgebot B und D)

Großsträucher über 4 m Höhe:

Haselnuss	Corylus avellana	Str 125-150
Weißdorn	Crataegus monogyna	Str 125-150
Schlehe	Prunus spinosa	Str 125-150
Flechtweide	Salix viminalis	Str 125-150
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Str 125-150
Traubenholunder	Sambucus racemosa	Str 125-150

Normalsträucher bis 4 m Höhe:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Str 80-100
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Str 80-100
Liguster	Ligustrum vulgare	Str 80-100
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Str 80-100
Hundsrose	Rosa canina	Str 80-100
Apfelrose	Rosa rubiginosa	Str 80-100
Himbeere	Rubus ideaus	Str 80-100
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Str 80-100
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Str 80-100

e) Regionaltypische Gartensträucher (zu Pflanzgebot D)

Felsenbirne	Amelanchier laevis	Str 80-100
Sommerflieder	Buddleja davidii	Str 80-100
Deutzie	Deutzia gracilis	Str 80-100
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius	Str 80-100
Johannisbeere	Ribes nigrum	Str 80-100
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum	Str 80-100
Flieder	Syringa vulgaris	Str 80-100

Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten. Nicht zulässig sind unbepflanzte Steingärten mit einer Flächengröße über 5 m<sup>2</sup>.

Sicherstellung des Pflanzraumes:

Oberbodenbedarf:	Bäume	Baumgrube	150 x 150 x 80 cm
	Sträucher	Auftrag	40 cm
	Rasen	Auftrag	25 cm

- 10.5 Bei Ausfall von neu zu pflanzenden und vorhanden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 10.6 Bei der Verlegung von Versorgungskabeln der OBAG oder anderer Leitungsträger ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind, in Abstimmung mit den Leitungsträgern, geeignete Zusatzmaßnahmen zu treffen.

**11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 11.1 Die erforderlichen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die der Bebauungsplan „161 – Erschließung Am Altweihergraben“ vorbereitet, werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG). Der Ausgleichsbedarf beträgt 1.554 m<sup>2</sup>. Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt. Die Maßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan detailliert beschrieben.
- 11.2 Die im Norden des Geltungsbereichs festgesetzten Grünflächen und das Regenrückhaltebecken werden auf 3.119 m<sup>2</sup> Fläche durch Ansaat und Pflege zu artenreichen Extensiv- und Feuchtwiesen entwickelt.

**II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**  
(Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

**1. Dächer**

- 1.1 Dacheindeckung:  
Die Dacheindeckung hat mit roten bis rotbraunen Pfannen oder Ziegeln zu erfolgen. Für gewerblich genutzte Gebäude sind darüber hinaus auch Deckungen aus Titanzinkblech oder im Erscheinungsbild ähnlichen und farblich zurückhaltenden Falzblechdeckungen oder Wellplatten zulässig.
- 1.2 Dachform:  
Zulässig sind symmetrische Satteldächer. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 60 cm und am Ortgang max. 40 cm betragen. Ausnahmsweise sind bei erdgeschossigen, höhenmäßig untergeordneten Gebäudeteilen, Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung auf 60% der Dachfläche zulässig.
- 1.3 Dachneigung und Kniestock:

Kniestock max. 0,5 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette  
Dachneigung 24° - 35°, alle Dachflächen gleiche Dachneigung.

- 1.4 Gauben:  
Dachgauben sind bei einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Ansichtsfläche der Dachgauben darf 15% der Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche je Dachgaube darf 3 qm nicht überschreiten. Die Gaubeneindeckung soll in Material und Farbe wie das Hauptdach ausgeführt werden.

## **2. Fassadengestaltung**

Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilungen zulässig.

## **3. Garagen und Nebenanlagen**

- 3.1 Auf allen Parzellen sind Garagen in Dachform und -eindeckung dem Hauptgebäude anzugleichen. Garagen und erdgeschossige Nebengebäude können darüber hinaus auch als extensiv begrüntes Flachdach ausgeführt werden.
- 3.2 Stellplätze und der erforderliche Stauraum vor den Garagen sind offen zu halten. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen und Carports mindestens 6,0 m.
- 3.3 Bei Garagen mit Satteldach ist die Dachneigung aneinander gebauter Grenzgaragen aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Maßgeblich ist die zuerst genehmigte Garage.
- 3.4 Wintergärten und untergeordnete Bauteile mit einer Bautiefe bis zu 2,0 m können errichtet werden und dabei die südliche und westliche Baugrenze überschreiten, sofern die erforderliche Abstandsfläche eingehalten wird und die Vorgartensatzung nicht entgegensteht.
- 3.5 Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

## **4. Einfriedungen und Aussenanlagen**

- 4.1 Es sind nur offene Einfriedungen und insgesamt bis zu einer Höhe von 1,0 m über Gehsteigoberkante zulässig. Mauern oder Zäune mit Sockeln sind unzulässig. Auf eine entsprechende Sichtdurchlässigkeit ist zu achten. Außerdem sind die Materialien und Bauteile so zu wählen, dass eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet ist.
- 4.2 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhe der angrenzenden Wege und öffentlichen Flächen bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen.
- 4.3 Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

## **5. Werbeanlagen**

- 5.1 Allgemeine Regelungen zu Werbeanlagen:  
Werbeanlagen auf Baugrundstücken sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Sie dürfen über die Traufabschlüsse und Oberkante von Gebäude nicht hinausragen. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.  
Bewegliche Werbeträger (z.B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung, Durchfahrtshöhen).

- 5.2 Leucht- und Akustikwerbung:  
Beleuchtete Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten erlaubt.  
Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig (u.a. Skybeamer).  
Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig.
- 5.3 Fahnenmasten und Werbepylone:  
Fahnenmaste und Werbepylone sind nicht zulässig.
- 5.4 Gestaltung:  
Die Werbeanlagen dürfen maximal 3% der Fassadenfläche einnehmen und sind beleuchtet an zwei Seiten des Gebäudes zulässig.  
Fenster- und Schaufensterbeklebungen mit einem Beklebunganteil über 10% der Fensterfläche sind unzulässig.  
Die maximale Höhe der Oberkante der Werbeanlagen beträgt 3,5 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses bzw. zwischen dem EG- Fenster und 1. OG-Fenster.  
Slogans, Tätigkeitsfelder und andere Aufzählungen sind in den Fassadenwerbungen unzulässig.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **1. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bodendenkmäler.

## **HINWEISE**

### **1. Landwirtschaft**

Die Bewirtschaftung, der um das Baugebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen, bleibt weiterhin erhalten. Der Geltungsbereich grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Es sind daher Immissionen von Lärm, Staub und Geruch hinzunehmen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung üblich und unvermeidbar sind.  
Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Flurstraße ab der Straße Am Letten als Erschließungsstraße ausgebaut. Alle weiteren, derzeit vorhandenen Feldwege bleiben für die landwirtschaftliche Benutzung bestehen.

### **2. Denkmalschutz**

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf art. 8 Abs. 1-2 DSchG wird hingewiesen.

### **3. 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.

#### 4. 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.

#### 5. 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.

#### 6. Artenschutz

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren baulichen und gärtnerischen Maßnahmen zu beachten. Insbesondere dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Raumordnungsverordnung (ROV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV)
- 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (18. BImSchV)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Bayerisches Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)