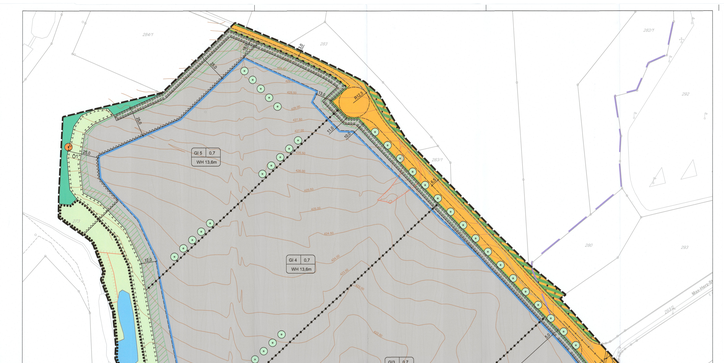



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

## ZEICHERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß BauGB und BauNVO)

### Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

| | |
|---|---|
| GI | Industriegebiet (§ 9 BauNVO) |
| GI 5 | 0,7 | = Art der baulichen Nutzung |
| WH 13,0m | | = Grundflächenzahl |
| | | = Wandhöhe als Höchstmaß in Metern |

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

E Baugrenze

### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

landwirtschaftlicher Weg

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

RW Regenrückhaltebecken

Wasserfläche

### Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Ö1/Ö2 Für das kommunale Ökokonto gesicherte Flächen

A1 Dem Bebauungsplan zugeordnete Flächen

Erhaltung: Bäume

Erhaltung: Biotoptbäume

Anpflanzen: Bäume ohne Grundstück

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Straßenbegrenzung

### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; § 9 Abs. 8 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 33 BNatSchG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes BP Nr. 054 "Industriegebiet Haberstein"

Unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Maße in Metern (als Hinweis)

Böschungsfläche, zu begrünen (vgl. textliche Festsetzung I 10.3 und 10.4)

Freizuhaltende Sichtfelder (Schenkellänge 200m)

Fahrbahnrand, geplant

Anbauverbotszone entlang Bundesstraße

## PLANUNTERLAGE

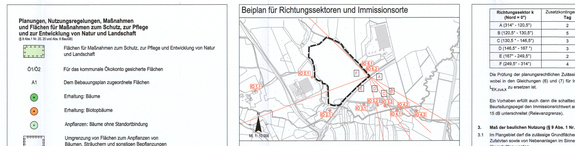
Bezugssystem ETRS89 / UTM

Nummer des Flurstücks

Grundstücksgrenze

Gebäude, Bestand

Höhenlinien, Bestand




## Beiplan für Richtungssektoren und Immissionsorte

IO 1.1 Gughof 1
IO 2.1 Haberweinzlei 1
IO 3.1 Fridlmühle 1
IO 3.2 Fridlmühle 2
IO 3.3 Fridlmühle 3
IO 4.1 Bodenmühle 1
IO 4.2 Bodenmühle 2
IO 5.1 Berger (Grundstücksgrenze)
IO 6.1 Haberleithe (Grundstücksgrenze)
IO 6.2 Haberleithe (Grundstücksgrenze)

## Begründung

Das Bauamt Neumarkt i.d.OPf. erstellt aufgrund der einschlägigen Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan "050 - Habersmühle 7" mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 15.02.2021 mit der Begründung in der Fassung vom 15.02.2021 als Satzung.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Baugestaltungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß BauGB und BauNVO)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Baugestaltungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß BauGB und BauNVO)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 11 und 9 BauNVO)**

1.1 Industriegebiet
In Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, unzulässig.

1.2 In Industriegebiet ist die Lagerung von Gegenständen als Hauptnutzung der Nutzung des Baugrundstückes nicht zulässig.

2.1.3 Die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO textlich ausnahmsweise zulässigen sonstigen Betriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Emissionskontingente (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO)
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Werte (Emissionskontingente $L_{EK}$) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | Zusätzlich verfügbares Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB | |
|---|---|---|
| | Tag (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) | Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) |
| GI 1 | 64 | 40 |
| GI 2 | 64 | 40 |
| GI 3 | 67 | 50 |
| GI 4 | 67 | 56 |
| GI 5 | 72 | 51 |

Für die in der Planzeichnung gezeichneten Richtungssektoren A bis F mit dem Ursprung x = 681130 / y = 5464247 (UTM-Koordinaten, Zone 32) erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,SEK}$ um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$:

| Richtungssektor X (Nord in 0°) | Zusatzkontingent $L_{EK,ZUS}$ in dB für Richtungssektor | |
|---|---|---|
| | Tag | Nacht |
| A (314° - 120,0°) | 2 | 2 |
| B (120,0° - 130,0°) | 5 | 5 |
| C (130,0 ° - 146,0°) | 3 | 3 |
| D (146,0° - 187 °) | 3 | 2 |
| E (187° - 240,0°) | 2 | 2 |
| F (240,0° - 314°) | 4 | 4 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (8) und (7) für immissionsarme ( im Richtungssektor A $L_{EK}$, durch $L_{EK} + L_{EK,ZUS}$ für alle Richtungssektoren zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel der Immissionen an der maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterien).

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

3.1 Im Plangebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe bezieht sich auf das Gelände. Als Bezugspunkt gelten 40 cm überschreiten werden.

3.3 Innerhalb des Industriegebietes GI 2 ist ein Mast mit einer maximalen Höhe von 40 m und einem maximalen Durchmesser von 1,50 m zulässig, vorgelagerte sich textliche Festsetzung I.8.3.

3.4 Ausnahmsweise sind aus betriebstechnischen Gründen untergeordnete Anlagen mit einer maximalen Höhe von 22,0 m und auf einer Fläche von insgesamt 75 m² innerhalb des Industriegebietes GI 2 zulässig, vorgelagerte sich textliche Festsetzung I.5.4.

3.5 Bezugspunkt für die Einhaltung der Bauabstände Wand- und Anlagenhöhe ist das tatsächliche, anstehende Gelände - vorgelagerte sich textliche Festsetzung I.15.1.

3.6 Dachaufbauten, die über die jeweils höchst zulässigen Wandhöhe liegen, sind nur zulässig, soweit sie die Grundflächenzahl um maximal 10 Prozent überschreiten. Sie müssen, abgesehen von ihren Zugängen, direkte Lichtöffnungen 2,0 m von der Vorderkante der Attika zurückrücken und dürfen die Wandhöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,50 m überschreiten.

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

4.1 Es gilt die offene Bauweise festgesetzt mit der Abweichung, dass Gebäude bis zu einer Länge von 200 m zulässig sind.

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

5.1 Die überbaubare Fläche ist durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

5.2 Zwischen Böschungsoberkante entlang der Straße des Industriegebietes und Gebäuden sowie Stellplätzen und Internen Erschließungsstraßen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

5.3 Der gemäß I.3.3. zulässige Mast im Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in einem Abstand von mindestens 80 Meter zum Mittelstreifen der Bundesstraße B 299 zulässig.

5.4 Die gemäß I.3.4. zulässigen untergeordneten Anlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einem Abstand von mindestens 80 Metern zum bestehenden Fahrbahnrand der Bundesstraße B 299 zulässig.

5.5 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 50% der Grundstücksfläche des Baugrundstücks, Vorkehrungen über § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht in den Grünflächen zulässig, sofern die Summe ihrer Grundflächen 50 m² nicht überschreitet.

5.6 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 Grundstücksfläche frei wählbar.

**6. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)**

Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) mit der Abstandsfläche der Anwendung.

**7. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

7.1 Die Grundstücksgrenzen sind mit einer Zufahrten von der Straße nach Ungerhofmühl zulässig - mit einer Breite von bis zu 13 m in Abstimmung mit dem Amt einer Breite von bis zu 20 m in Abstimmen Bereich. Der Nachgewiesene Sichtbereich ist zu sichern. Die Zufahrten sind nicht zu verschließen. Eine Einschränkung auf den Grundstücken ist dabei so zu gestalten, dass die öffentlichen Flächen nicht für Rangierbewegungen genutzt werden.

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

Telekommunikations- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, in den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand für die Verlegung der Infrastrukturpartner zur Verfügung gestellt.

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

9.1 Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

9.2 Fußtäuflige Wege und wasserdurchlässige Bauweise mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen oder durt entlastende Oberflächenwasser zu versickern. Die Versickerung und Erfüllung der technischen Unwelthinsicht und der Bemessung sind nicht ausgeschlossen.

9.3 Das Niederschlagswasser der Dachflächen im Plandersich sowie der Verkehrsflächen ist in Regenrückhaltebecken einzuleiten und mit Gefälle versickern (gedrosselt) in die Pflasch bzw. ohne gepflegte Vorflut einzuleiten.

**10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

10.1 Innerhalb der festgesetzten und Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer im folgenden festgesetzten Höhenlage zulässig, sofern dies aus wasser- und bodenschutzrechtlichen Gründen einer Genehmigung nicht entgegensteht. Innerhalb der Industriegebiete GI 5 bis GI 4 sind Auffüllung und Abgrabung bis zu einer Höhenlage von 425,00 m über NHN zulässig. Innerhalb des Industriegebietes GI 3 bis GI 1 sind Auffüllung und Abgrabung von 427,00 m über NHN und Abgrabungen bis zu einer Höhenlage von 425,00 m über NHN.

10.2 Böschungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den Industriegebieten GI 4 und GI 3 Böschungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

10.3 Innerhalb des Industriegebietes sind Böschungen mit einem maximalen Neigungsverhältnis von 1:2, in Ausnahmefällen 1:1,5 und innerhalb der privaten Grundstücksfläche vorzusehen. Der Böschungsfuß bzw. die Böschungsoberkante muss einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

10.4 Böschungsflächen sind zu begrünen und mit gebietseigenem Saatgut mit mindestens 30% Kräuteranteil anzusäen.

## 11. Grünordnerische Festsetzungen, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1 Im Plangebiet ist je 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum nach Pflanzliste unter I.11.5 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Baumfällungen innerhalb der zulässigen Baukörper können nicht angerechnet werden.

11.2 Werden Gehölze nach I.13 nicht bzw. nicht in ausreichendem Maß entfernt, ist für jeden angefangenen 1m² Fläche ein Ersatzbaum nach Pflanzliste unter I.11.5 zu pflanzen. Ist das Maß des standortgerechter Laubbaum nicht ausreichend, ist zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Baumfällungen über notwendiger Stellplätzen können nicht angerechnet werden.

11.3 Die gesamte Freifläche ist mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Gehölzen gemäß Pflanzliste unter I.11.5 anzupflanzen.

11.4 Die an Gebäuden und Stellplätzen angrenzenden Grünflächen sind mit Pflanzen und Gehölzen gemäß Pflanzliste unter I.11.5 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11.5 Pflanzliste für standortgerechte, heimische Gehölze (Sorten möglich)

Bäume I. Ordnung (grundzwüchsige Bäume) für Stellplatzflächen und grundstücksnige Freiflächen

| | |
|---|---|
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea |
| Esskastanie | Castanea sativa |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Silber-Weide | Salix alba |

Bäume II. und III. Ordnung (klein- und mittelwüchsige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden, etc.

| | |
|---|---|
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Hasel | Corylus avellana |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia |
| Robinin | Obstwiesen-Kirsche |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Stadt-Birne | Pyrus calleryana 'Chanticleer' |
| Hybrid-Birne | Betula pendula |
| Wildobst | Obstwiesen-Kirsche |

- Flur Nr. 190, Gmkg. Deuerwang: Gemeinde Velburg, auf einer Fläche von 7.300 m² Entwicklungziel ist ein naturnaher Laubwaldbestand mit krautreichem Waldmantel (auf 2.850 m² der Gesamtfläche).

2.2 Innerhalb der Fläche A1 ist ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise zulässig. Maximal 12% der Fläche dürfen zu diesem Zweck befestigt werden. Wegeflächen sind in wassergebundener Bauweise auszuführen.

2.3 Entwicklungziel für die Fläche Ö1 Innerhalb des Gesamtgebietes (Gesamtfläche 2.598 m²) ist die Entwicklung eines Kleeb- und Ufersaum mit Kleinstrukturen wie Asthaufen und Totholzelementen sowie die Gestaltung zusätzlicher Biotopstrukturen wie Feldgehölze und anderer Feuchtbiotopen nach Maßgabe des Umweltberichtes auf einer Fläche von 2.598 m².

2.4 Entwicklungziel für die Fläche Ö2 Innerhalb des Gesamtgebietes (Gesamtfläche 2.330 m²) ist artenreiches, extensiv genutztes Grünland mit isolierten Feld-Blumen nach Maßgabe des Umweltberichtes auf einer Fläche von 1.820 m².

2.5 Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für bestimmte Tierarten bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustands der betroffenen Populationen sind folgende CEF- bzw. FCS-Maßnahmen umzusetzen:

- Erlass weiterer gehender (potenzieller) Baumquartiere bzw. -Höhlen durch Aufhängung von 14 Fledermauskästen auf dem Flst. Nr. 930 (Gmkg. Peisternichen, Stadt Neumarkt i.d.OPf.) und 11 Fledermauskästen auf Flst. Nr. 273 (Gmkg. Mühlen, Stadt Neumarkt i.d.OPf.) (FCS-Maßnahme)
- Anbringen von 4 Vogelnistkästen für verlorengegangene Biotopstätte auf Flst. Nr. 273 (Gmkg. Mühlen, Stadt Neumarkt i.d.OPf.) (CEF-Maßnahme)
- Neuanlegen von Ersatzgewässer aus der Sandlitzer Nutzung und Anreicherung von Tümpel als Ersatz für Laichentfalle des Mühlen, Klein- und Grünspecks auf dem Flst. Nr. 503 (Gmkg. Peisternichen, Stadt Neumarkt i.d.OPf.) und Flst. Nr. 273 (Gmkg. Mühlen, Stadt Neumarkt i.d.OPf.). Die Maßnahme muss unter Ausschluss Begleitung auf einer Fläche von mindestens 7,2 ha durchgeführt werden. (FCS-Maßnahme)
- Schaffung von geeigneten Habitaten für die Feldlerche für zwei Brutpaare auf dem Flst. Nr. 190 (Gmkg. Deuerwang, Gem. Velburg) und für ein Brutpaar auf dem Flst. Nr. 525 (Gmkg.Reichenschwand, Gem. Bergnerstadt) (CEF-Maßnahme)

Alle CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Baufeldräumung bzw. bis zum Beginn des anschließenden Brutzeitraumes nach Maßgabe der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) umzusetzen. Die Umsetzung der FCS-Maßnahmen ist mit der UNB und der CEF-Maßnahmen sind nach Maßgabe der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung umzusetzen.

## 6. Bepflanzungsrechtliche Vorschriften

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

**1. Freiflächengestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

1.1 Auf allen Baugrundstücken sind alle Gebäude sowie Nebenanlagen mit dem Hauptgebäude als gestalterische Einheit auszuführen.

1.2 Im Plangebiet sind Flachdächer sowie flachgeneigte Satel- und Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 12° zulässig.

1.3 Die Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 12° sind auf mindestens 50% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Dies gilt nicht für Gebäude, deren Grundfläche kleiner als 20 m² ist.

Ausnahmen sind aus betriebsbedingten Gründen für Betriebe der Lebensmittelproduktion zulässig.

Werden Dächer nicht in ausreichenden Maß begrünt, ist I.11.2 zu beachten.

Die Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschlägiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

1.4 Dächer dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

**2. Garagen, Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Stauräume und Nebenanlagen**

2.1 Die erforderlichen Stellplätze sind auf den eigenen Grundstück herzustellen.

2.2 Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der nach Maß der Nutzung zulässigen Grundfläche zulässig. Es dürfen nicht mehr als 50% der Grundstücksfläche als Stellplätze/Hofe, Verkehrsfläche oder Lagerflächen angelegt werden.

2.3 Stellplätze sind nur außerhalb des Bereiches zwischen bebauter Fahrbahnrand der Bundesstraße B 299 und der gemäß I.3.1. festgesetzten Baugrenze Gebäude zulässig.

2.4 Stellplätze sind mit Rasen-, Beton- und Straßenpflanzen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist ein mind. 2 m breite Pflanzstreifen, der den Vorgaben eines Pflanzumfanes entspricht, vorzusehen und mit einem einheimischen Laubbaum gemäß Pflanzliste unter I.11.5 zu bepflanzen. Zwischen Stellplatzgrünen ist ein 2 m breiter Pflanzstreifen, der den Vorgaben eines Pflanzumfanes entspricht, vorzusehen und zu begrünen.

Pflanzsum

Zur Sicherung eines ausreichenden Pflanzumanes für Bäume und Sträucher Pflanzgräben anzulegen. Es Baumbaum, an denen die Anbindung unbedenklich unbedenkliche Baumschetten nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem deckfähigen Gitter versehene Baumscheibe mindestens 10 m² und eine Mindestbreite von 2,0 m aufweisen. Die Pflanzbereiche müssen mindestens 12,0 m² und eine Mindestbreite von 1,5 m haben. Die Pflanzbereiche sind gegen Überfahren zu schützen.

Abgrenzungen

Abgrenzungen sind durch einen standortgerechten Baum in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Einsetzung erfolgt in dem gleichen Ort vorzunehmen.

2.5 Für Einzelhandelsbetriebe sind Stellplätze mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen auf mindestens 1 Stellplatz je 30 m² Verkaufsfläche zulässig.

Jeder Fahrradstellplatz muss direkt zugänglich sein. Die Fläche eines Fahrradstellplatzes ist mindestens 2,1 m² groß sein. Diese Fläche kann bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird.

Die Zahl der erforderlichen Fahrradstellplätze bemisst sich wie folgt:

- Büro / Verwaltung: 1 Abstellplatz je 300 m² anzurechnende Nutzfläche
- Handel / Lager: 1 Abstellplatz je 500 m² anzurechnende Nutzfläche
- Logistiken / Lagerhalle: 1 Abstellplatz je 3.000 m² anzurechnende Nutzfläche
- Kraftfahrzeugwerkstatt: 2 Abstellplätze je Werkstatt-Stellplatz

## 3. Gestaltungsvorschriften

3.1 Anzustreben sind einfache, klare und harmonisch proportionierte Baukörper. Eine dem Baukörper angemessene, stetiebare Horizontal- und Vertikalgliederung der Fassade ist durch Elemente der Baukonstruktion und/oder durch Anordnung und Proportionierung der Wandöffnungen herzustellen. Sofern bei Fassaden parallel zur Bundesstraße B 299 eine Fassadenlänge von 50 m überschritten wird, ist die Fassade durch Vorsprünge und Rücksprünge (z.B. Materialwechsel, Fensterband, Vor- und Zurücksprünge, Balkone) zu gliedern.

3.2 Glasflächen, Profilblechen, Betonfertigteilen, Sichtmauerwerk, Naturstein, Holzverkleidungen und plattierte Stahl- und Alu-Bleche sind zulässig. Grelle Farben sind bereits zulässig.

3.3 Der Mast gemäß I.3.3 ist nur in Grauitönen zulässig.

Werbeanlagen

3.4 Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten 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 8 m über der Oberkante der Fahrbahnoberfläche Richtung Ungerhofmühl, gemessen in Bezug auf den nächsten Bundesstraße mitzusehen. Der Blickpunkt ist Richtung anzulegen. Signalfarben, aggressive und auffällige Werbung, insbesondere durch die Einrichtung von Werbewänden und großflächige Gebäudeelemente mit Werbeprodukten sind unzulässig.

Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 10 m nicht überschreiten. Die Anzahl der Werbeanlagen ist auf 2 Stück begrenzt. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 5,00 m² nicht überschreiten. Die Gestaltung der Fassade zu Werbezwecken ist bis zu maximal 15 m² ein maximal 2 Fenster zulässig. Die Aufteilung von Wechselverbrauchsgütern (wie Pfitsenverweider o.dgl.) ist nicht zulässig.

## 4. Sonnenkollektoren

Das Bauamt Neumarkt setzt für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Der Einsatz erneuerbarer Energien, der Einsatz von Photovoltaik und der Einbau von Solaranlagen ist grundsätzlich zulässig und ein Beitrag dazu. Von den Bauherren wird erwartet, dass sie ihr Bauvorhaben mit Solarenergie ausrüsten. Der Einsatz erneuerbarer Energien und die Einsatz von Photovoltaik und der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.01.2020 einstimmig bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 27.01.2020 durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist bis Schreiben vom 12.05.2020 und mit Frist bis 15.05.2020 angeschrieben.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 26.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.10.2020 gebilligt und gleichzeitig diesen öffentlichen Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung und Umweltbericht bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.10.2020 wurde in der Zeit vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat mit Schreiben vom 12.11.2020 und mit Frist bis 18.12.2020 stattgefunden.

Beschluss über den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 15.02.2021 die von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägungsvorschläge (Stellungnahmen) der Öffentlichkeit und der Behörden behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.02.2021 als Satzung beschlossen.

Neumarkt i.d.OPf., den 15. FEB. 2021

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.02.2021 dem Satzungsbeschluss des Bau-, Planungs- und Umweltsenats vom 15.02.2021 zugrunde liegt und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Neumarkt i.d.OPf., den 16. FEB. 2021

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

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

Neumarkt i.d.OPf., den 12. MRZ. 2021

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

## Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Die Stadtrat hat in der öffentlicher Sitzung vom 28.01.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "050 Habersmühle 7" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.01.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 27.01.2020 durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist bis Schreiben vom 12.05.2020 und mit Frist bis 15.05.2020 angeschrieben.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 26.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.10.2020 gebilligt und gleichzeitig diesen öffentlichen Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung und Umweltbericht bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.10.2020 wurde in der Zeit vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat mit Schreiben vom 12.11.2020 und mit Frist bis 18.12.2020 stattgefunden.

Beschluss über den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 15.02.2021 die von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägungsvorschläge (Stellungnahmen) der Öffentlichkeit und der Behörden behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.02.2021 als Satzung beschlossen.

Neumarkt i.d.OPf., den 15. FEB. 2021

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.02.2021 dem Satzungsbeschluss des Bau-, Planungs- und Umweltsenats vom 15.02.2021 zugrunde liegt und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Neumarkt i.d.OPf., den 16. FEB. 2021

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

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

Neumarkt i.d.OPf., den 12. MRZ. 2021

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

## Bebauungsplan

"050 - Habersmühle I"

050

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

Übersichtsplan
Gemarkung Mühlen

Maßstab 1:5000

Stadtgrundlage Stand 15.01.2020
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Bezugssystem ETRS89 / UTM

NEUMARKT
Die Bayerische Perle
Stadtentwicklung
Stadtplanung

Planfertiger:
GROSSER-GEISER
& PARTNER PB GmbH
Großweidenmühlstraße 28a b 90419 Nürnberg

15.02.2021
Datum

Unterschrift