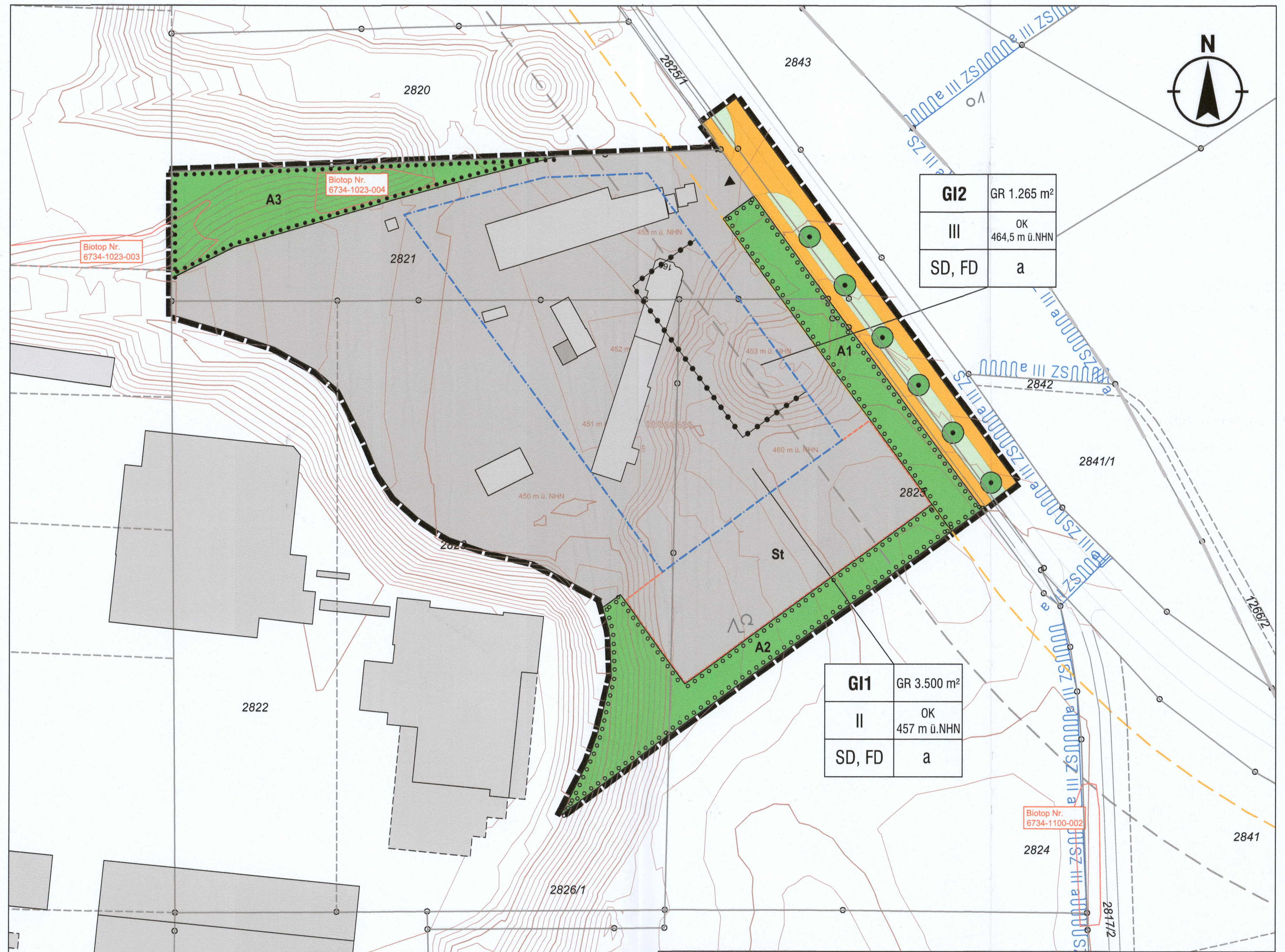


Zeichnerische Festsetzungen

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, § 9 BauNVO)

GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

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

GR	Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
OK	Oberkante bauliche Anlagen ü. NHN als Höchstmaß

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

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

▼ Einfahrt

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 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung Bäume

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

P:\BEBAUUNGSPLAN\NEUMARKT\118 Weissmarter\20_rechtswirksame Unterlagen # BBP_20201207

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

Öffentliches Straßenbegleitgrün

Private Grünfläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des Maßes der Nutzung
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Zweckbestimmung: St - Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

SD, FD — Dachform: Satteldach, Flachdach
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Anbauverbotszone an Staatsstraßen

Bauzone mit Zustimmungspflicht an Staatsstraßen

Biotop Nr. 6734-1100-002 — Biotop Nr. (amtlich kartierte Biotope Bayern)

Biotopfläche (amtlich kartierte Biotope Bayern)

SZ III a — Schutzzone IIIa (Trinkwasserschutzgebiet Neumarkt-Miss)

Planunterlage

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

1846 — Bestehende abgemarkte Flurstücksgrenze mit Flurnummer

Bestehende nicht abgemarkte Flurstücksgrenze

Gemarkungsgrenze

Höhenlinien

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 „118 - Weißmarter“ in der Fassung vom 07.12.2020 mit der Begründung in der Fassung vom 07.12.2020 als Satzung.

Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt i.d.OPf.: Flur-Nr. 2817 (Teilfläche), 2821, 2822 (Teilfläche), 2823 (Teilfläche), 2825 und 2825/1 (Teilfläche).

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt.

2.2 Die Nutzung wird nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO auf Betriebe der standorteigenen Gewinnung und Verarbeitung von Sanden beschränkt.

2.3 Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Vermarktung von Produkten zulässig, die durch den im Gebiet ansässigen Betrieb am Standort hergestellt werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für die Teilflächen GI1 und GI2 aus der Planzeichnung als Grundfläche GR (§16, §19 BauNVO) sowie der Anzahl der Vollgeschosse und der Oberkante der baulichen Anlagen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus dem Baufenster (Baugrenze gem. §23 BauNVO) und den nach BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen. Die Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Bauteilen (i. S. v. Art. 6 Abs. 8 BayBO) zulässig, soweit ein Mindestabstand von 3m zur Grundstücksgrenze sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen (Vorgartensatzung) i.d.F.v. 21.09.2001 eingehalten wird.

4.2 Es wird eine abweichende Bauweise gem. §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Die Gebäudelänge darf bei offener Bauweise bis zu 75 m betragen.

5. Höhe der baulichen Anlagen

5.1 Die Oberkante Eingang Erdgeschoß im GI2 wird auf 452 m ü. NHN (+/- 50 cm) festgesetzt (§18 Abs. 1 BauNVO).

5.2 Bei Satteldächern darf die Oberkante First, bei Flachdächern die Oberkante Dachhaut im Teilbereich GI1 457 m ü. NHN, im Teilbereich GI2 464,5 m ü. NHN nicht überschreiten (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

5.3 Die maximal zulässigen Höhen dürfen durch eine Attika, Geländer sowie technische Aufbauten nach Maßgabe des § 6 Abs. 4 dieser Satzung um 2,50 m überschritten werden.

6. Festsetzung zu Dächern

6.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind Flachdächer und Satteldächer bis 10° Neigung zulässig.

6.2 Dächer sind auf mindestens 70% der Dachfläche mit einer Dachbegrünung auszuführen. Die Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist bei Gebäuden über 20 m² Grundfläche nicht zulässig.

6.3 Von den Festsetzungen unter 6.2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch geeignete grünordnerische Maßnahmen, die über die Festsetzungen der Satzung hinausgehen, auf dem Baugrundstück eine Kompensation im Hinblick auf die Durchgrünung des Gebietes und den klimatischen Ausgleich erzielt wird.

6.4 Technische Aufbauten auf Gebäudedächern müssen von den Dachkanten mindestens um den Betrag ihrer Höhe zurückgesetzt werden. Technische Aufbauten dürfen die zulässige GH um max. 2,50 m überschreiten.

6.5 Dächer dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

7. Stellplätze

Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für Stellplätze (Symbol „St“) sind ausschließlich PKW-Stellplätze zulässig. Stellplätze sind im Übrigen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

8. Gestaltungsfestsetzungen

8.1 Die Fassadenflächen sind in Weiß, hellen Blau-, Grau-, Grün- oder Brauntönen zu halten. Glasflächen, Putzflächen, Betonflächen, Sichtmauerwerk, Naturstein, Holzverkleidungen und plattierte Stahl- und Alubleche sind zulässig. Die Verwendung greller Farben ist nicht zulässig.

8.2 Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen und sind an Gebäuden in einer Höhe bis maximal 5 m über OK Erdgeschoßfußboden und mindestens 35 cm unter der Traufe anzubringen. Sie sind auf 3% der Fassadenfläche zu begrenzen und an 2 Fassadenseiten zulässig. Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung, insbesondere auch die Einrichtung von Werbemasten und großflächige Gebäudeanstriche mit Werbesymbolik sind unzulässig. Das Aufstellen eines Pylones mit einer Ansichtsfläche von max. 1,30 m Breite und 4,50 m Höhe ist im überbaubaren Bereich zulässig.

8.3 Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht direkt sichtbar sein. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung, Lichtprojektionen auf Außenwänden und in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sowie Leuchtbänder entlang der Dachkante sind unzulässig.

8.4 Das Aufstellen von max. 5 Fahnenmasten ist zulässig. Mehrere Fahnenmasten sind an einem Standort zu errichten. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 7 m und ohne Ausleger zulässig.

9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen sind als einfache Metallgitterzäune mit max. 1,80 m Höhe ohne Sockel auszuführen.

9.2 An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind keine Sockel zulässig. Ebenso sind Einfriedungen aus Kunststoffzäunen in grellen Farben unzulässig. Die maximale Zaunhöhe beträgt 1,80 m.

10. Grünordnerische Festsetzungen

10.1 Erhaltungsgebote gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

a) Die beiden amtlich kartierten Biotope (Biotopteilflächen-Nr. 6734-1023-003 + 004) im Norden des Betriebsgeländes auf Fl. Nr. 2821 sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Während der Baumaßnahmen ist die Fläche innerhalb der Umgrenzung für Pflanzbindung bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A3) über die gesamte Länge mit einem Schutzzaun zu versehen, um eine Befahrung oder Lagerung von Materialien zu vermeiden.

Hinweis: Der Schutzzaun ist mit einem Mindestabstand von 1 m und einer Mindesthöhe von 2 m zu errichten.

b) Die Baumreihe östlich des Radwegs parallel zur Regensburger Straße ist einschließlich ausreichender Baumscheiben und Wurzelräumen zu erhalten und zu sichern.

Hinweis: Die Baumreihe ist während der Baumaßnahmen mit einem Schutzzaun mit einer Mindesthöhe von 2 m entlang des Radweges zu versehen.

10.2 Pflanzgebote gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

a) Es sind heimische Gehölze für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen zu verwenden.

b) Als Mindest-Pflanzqualität für Bäume gilt:

Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm.

c) Als Mindest-Pflanzqualität für Sträucher gilt:

verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm.

10.3 Die Stellplätze sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist ein mind. 2 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und mit einem einheimischen Laubbaum zu bepflanzen. Zwischen Stellplatzreihen ist ein 2 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und zu begrünen.

10.4 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichnung im Osten des Betriebsgeländes (A1) sind Sträucher wie folgt zu pflanzen.

Die Strauchreihen sind versetzt zueinander mit einem mittleren Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen

10.5 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichnung im Süden des Betriebsgeländes (A2) sind Sträucher wie folgt zu pflanzen:

Die Strauchreihen sind versetzt zueinander mit einem mittleren Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen. Hierbei dürfen 20 % der Gesamtfläche mit Pflanzbindung für Retentionsmaßnahmen genutzt und von Bepflanzung frei gelassen, jedoch nicht versiegelt werden. Es ist sicherzustellen, dass im Süden eine ausreichende Strauchdichte von 1,5 m besteht, um einen Sichtschutz zu gewährleisten).

10.6 Pflegemaßnahmen:

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

10.7 Artenliste Gehölze:

Um einer Florenverfälschung entgegenzuwirken, sind entsprechend den Standorteigenschaften folgende autochthone Gehölze zu verwenden:

a) Großbäume

Quercus robur, Stiel-Eiche

b) Sträucher

Amelanchier ovalis, Gewöhnliche Felsenbirne

Cornus sanguinea, Roter Hartriegel

Corylus avellana, Haselnuss

Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn

Ligustrum vulgare, Gewöhnlicher Liguster

Prunus spinosa, Schlehe

Rhamnus cathartica, Echter Kreuzdorn

Rosa glauca, Hecht-Rose

Salix caprea, Sal-Weide

Sambucus nigra, Schwarzer Holunder

10.8 Ausgleichs- und artenschutzrechtliche Maßnahmen

a) Vermeidungsmaßnahmen:

1. Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen Mitte November und Mitte Februar des Folgejahres erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
2. Die benachbarten Flächen des Betriebsgeländes, auf denen die Zauneidechse nachgewiesen wurde, sind vor und während der der Baumaßnahmen zu sichern und vor Befahrung oder Ablagerung zu schützen. Eine Schädigung oder Tötung der Individuen ist verboten.

b) CEF-Maßnahmen:

Die CEF-Maßnahmen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 11. Juli 2019 sind anzuwenden.

1. Unter fachkundiger Anleitung sind im Kiefernwaldbestand innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Miss auf den Flurstücken 2778 und 2732, Gmkg. Neumarkt, 15 Fledermauskästen aus Holzbeton (Flachkästen) anzubringen und zu warten.
2. Für den Baumpieper ist ein geeignetes Ersatzhabitat in der weiteren Umgebung zu schaffen (z. B. Auflichtung von Kiefernwaldbeständen). Die Maßnahme muss vor Baubeginn abgeschlossen sein.

c) Zuordnung von Ausgleichsflächen gem. § 1 Abs. 3 BauGB:

Der Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum ist auszugleichen.

Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.-Nr. 2732, Gemarkung Neumarkt, eine Fläche von 9.104 m² zugeordnet, sowie auf Fl.-Nr. 241, Gemarkung Helena, eine Fläche von 2.700 m².

Die Ausgleichsflächen sind bis spätestens 1 Jahr nach Beginn der Bauarbeiten herzustellen.

Eine dauerhafte Sicherung und Erhaltung der durchgeführten Pflanzungen sind nachzuweisen.

Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

11. Wasserwirtschaft

11.1 Die befahrbaren Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind entsprechend der Maßgaben nach § 3 Abs. 1 Nr. 5.1 der Verordnung des Landratsamtes Neumarkt i.d.OPf. über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. und den Gemeinden Deining und Sengenthal für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. - Gewinnungsgebiet Miss auszubilden.

11.2 Die Entwässerung erfolgt nach den Maßgaben nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 der Verordnung des Landratsamtes Neumarkt i.d.OPf. über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. und den Gemeinden Deining und Sengenthal für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. - Gewinnungsgebiet Miss über das eigene Grundstück. Das bereits vorhandene Entwässerungskonzept ist im Rahmen von Baugesuchen entsprechend fortzuschreiben und nachzuweisen.

Hinweise

1. 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.

2. Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb der Schutzzone IIIa des Trinkwasserschutzgebiets Neumarkt-Miss. Sämtliche Nutzungen und Eingriffe unterliegen der Beachtung der Verordnung des Landratsamtes Neumarkt i.d.OPf. über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. und den Gemeinden Deining und Sengenthal für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. - Gewinnungsgebiet Miss v. 16.12.1998 und sind mit dem Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. sowie dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

3. Entwässerung

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist nach § 1 NWFreiV innerhalb von Wasserschutzgebieten nicht anwendbar. Das Versickern von Abwässern aus Niederschlägen bedarf daher der Erteilung einer Genehmigung durch die Kreisverwaltungsbehörde. Die bauliche Ausbildung von Stellplätzen und Oberflächen unterliegt deshalb etwaigen Auflagen, die im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens festgelegt werden. Maßnahmen zur Entwässerung sind unter Beachtung der geltenden Regeln der Technik (DWA A-138, DWA M-153) auszuführen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 28.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "118 - Weißmarter" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 29.01.2019 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 13.03.2019 bis 10.04.2019 durchgeführt.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 11.07.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.07.2019 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung wurde am 11.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.07.2019 wurde in der Zeit vom 20.11.2019 bis 20.12.2019 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 20.11.2019 bis 20.12.2019 durchgeführt.

Beschluss über den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bau-, PLanungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 07.12.2020 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.12.2020 als Satzung beschlossen.

Neumarkt i.d.OPf., den 08. DEZ. 2020 — Thomas Thumann, Oberbürgermeister — Siegel

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 07. 12. 2020 dem Satzungsbeschluss des Bau-, Planungs- und Umweltsenates vom 07. 12. 2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Neumarkt i.d.OPf., den 08. DEZ. 2020 — Thomas Thumann, Oberbürgermeister — Siegel

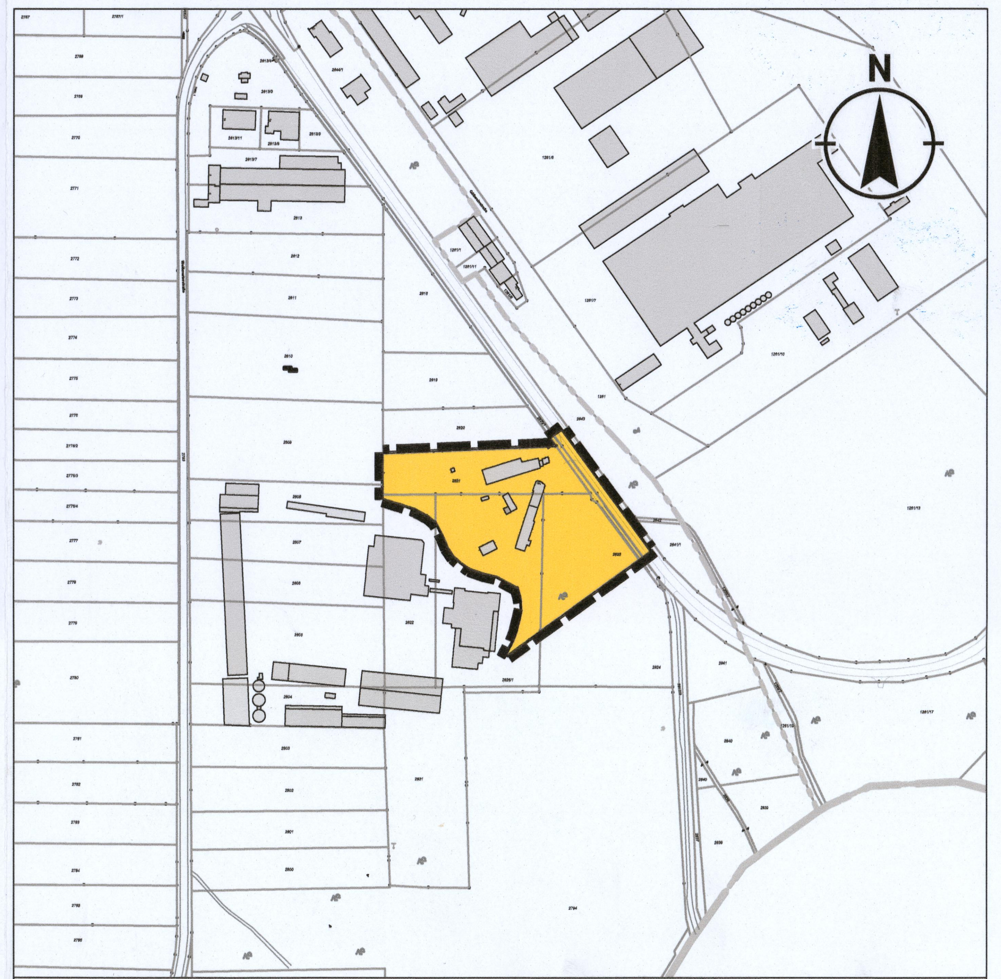
Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 02. MRZ. 2021 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neumarkt i.d.OPf., den 02. MRZ. 2021 — Thomas Thumann, Oberbürgermeister — Siegel

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "118 - Weißmarter"

118

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



Übersichtsplan
Gemarkung Neumarkt
0 — 250 Meter — Maßstab 1 : 5.000

NEUMARKT STARKE STADT — Planung: Stadt Neumarkt i.d.OPf. Stadtplanungsamt	Planung: Stadt Neumarkt i.d.OPf. Stadtplanungsamt, 92318 Neumarkt i.d.OPf., Rathausplatz 1, Tel.: +49 9181 255-152, Tel.: +49 9181 255-201, Internet: www.neumarkt.de, E-Mail: info@neumarkt.de	Stand - Datum 07.12.2020 — Unterschrift