

BEBAUUNGSPLAN „162 – 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 "162 – Am Altweihergraben" mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 04.11.2019 mit der Begründung in der Fassung vom 04.11.2019 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. 1691, 1692, 1693 und teilweise 1702, 1716, 1717 und 1718.

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 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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 0,3 auf den Parzellen der Einfamilienhäuser: 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 31, 32, 35, 36, 37, 38, 41, 44, 47, 50, 51 und 52.

Die GRZ beträgt 0,4 auf den Parzellen der Mehrfamilien- und Doppelhäuser: 1, 2, 7, 8, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 39, 40, 42, 43, 45, 46, 48 und 49.

3.3 Die GFZ beträgt 0,5 im Wohngebiet.

3.4 Es sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig.

Bei den Parzellen 16, 17, 18, 19, 22, 31, 32, 36, 38, 41, 44, 47, 50 und 52 ist das zweite zulässige Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss zu errichten (I+D).

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Darüber hinaus sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu je acht Wohneinheiten auf den Parzellen 1, 2, 28 und 30 zulässig. Die Parzellen 23, 24, 25 und 26 haben die Sonderform eines Kettenhauses.

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)

6.1 Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist parallel zur Längsseite der Gebäude herzustellen. Doppelhäuser gelten hierbei als eine bauliche Anlage.

6.2 Die Gebäude sind vorzugsweise mit der in der Planzeichnung vorgeschlagenen Hauptfirstrichtung herzustellen. Alternativ kann die Hauptfirstrichtung auch senkrecht hierzu gewählt werden.

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

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Pro Mehrfamilienhaus sind maximal 8 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 „Am Altweihergraben“ ist im Trennsystem zu entwässern. Auf den privaten Grundstücken kann das Niederschlagswasser von bebauter Fläche durch Regenrückhaltebecken in einer Größenordnung von 1 m³ je 20 m² versiegelter Fläche gesammelt und gedrosselt abgeleitet werden.

9.2 Pkw-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Ausnahmen sind für behindertengerechte Stellplätze zulässig.

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 und Lebensraumverbesserung sowie zur Ortsrandgestaltung.

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 in den Grünflächen verwendet werden.

Grünflächen am Südwest- und Südostrand (Pflanzgebot A):

An der Südwest- und Südostseite werden heimische, standortgerechte Bäume 1. Ordnung (geeignete Bäume siehe Abs. 4a) und heimische Sträucher (geeignete Arten siehe Abs. 4d) gepflanzt. Dabei ist je angefangenen 500 m² Fläche mindestens ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Strauchpflanzungen sind gruppenweise auf mindestens 25 % der Grünfläche vorzunehmen.

Durchgrünung des Wohngebiets (Pflanzgebot B):

Die Durchgrünung des Wohngebiets auf öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraßen erfolgt durch Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung (geeignete Bäume siehe Abs. 4b) 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 C):

Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten soll möglichst landschaftsgerecht mit regional-typischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen. Für Baumpflanzungen werden ausschließlich standortgerechte, heimische bzw. regionaltypische Baumarten verwendet (geeignete Arten siehe Abs. 4a, 4b und 4c). Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. 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 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei Sträucher zu pflanzen.

10.4 Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestpflanzgröße:

a) Heimische Bäume 1. Ordnung (zu Pflanzgebot A und C)

| | | |
|-------------|---------------------|-----------------------|
| 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 |

b) Bäume 2. Ordnung (zu Pflanzgebot B und C)

| | | |
|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 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 |

c) Obstbäume (zu Pflanzgebot C)

| | | |
|--|------------------|-----------------|
| 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. Hauszwetschge) | | |

d) Heimische Sträucher (zu Pflanzgebot A und C)

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 C)

| | | |
|--------------------|-------------------------|------------|
| 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 m².

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 BauGB)

- 11.1 Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen nach § 13 BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.
- 11.2 Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 festgesetzt. Die Maßnahmen werden durchgeführt auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 530, Gemarkung und Gemeinde Berggau, das die Stadt Neumarkt i.d.OPf. aus ihrem Eigentum bereitstellt. Festgesetzt wird eine zweischürige Mahd nicht vor Anfang Juni nach der Brut der Feldlerche und ab Mitte September. Die konkrete Durchführung von Mahd bzw. Pflege ist an die örtlichen Bedürfnisse der Feldlerche anzupassen.

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.
- 1.2 Dachform:
Zulässig sind symmetrische Satteldächer. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 60 cm und am Ortsgang max. 40 cm betragen.

- 1.3 Dachneigung und Kniestock:
Bei Z=II ist zulässig:
Kniestock max. 0,5 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette
Dachneigung 24° - 33°, alle Dachflächen gleiche Dachneigung
Auf den Parzellen 1,2,28 und 30 darf die Dachneigung 24°- 42° betragen
Bei Z=I+D ist zulässig:
Kniestock max. 0,75 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette
Dachneigung 24° - 42°, alle Dachflächen gleiche Dachneigung
- 1.4 Gauben:
Die Gesamtbreite aller Gauben darf je Dachseite ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten, wobei die max. Breite einer Gaube 5,0 m beträgt.

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 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 Baugrenzen überschreiten, sofern die erforderliche Abstandsfläche eingehalten wird und die Vorgartensatzung nicht entgegensteht.
- 3.5 Bei genehmigungsfreien Nebengebäuden ist zur Eingrünung ein Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.

4. Einfriedungen

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.

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. Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes sollten Schlafräume auf der der Bundesstraße abgewandten Seite angeordnet werden. Ansonsten wird passiver Schallschutz z.B. durch Schallschutzfenster empfohlen. Für Schlafräume, in denen eine Stoßlüftung nicht möglich ist, sind geeignete Lüftungseinrichtungen in der Fassade erforderlich.

6. 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.

7. 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)