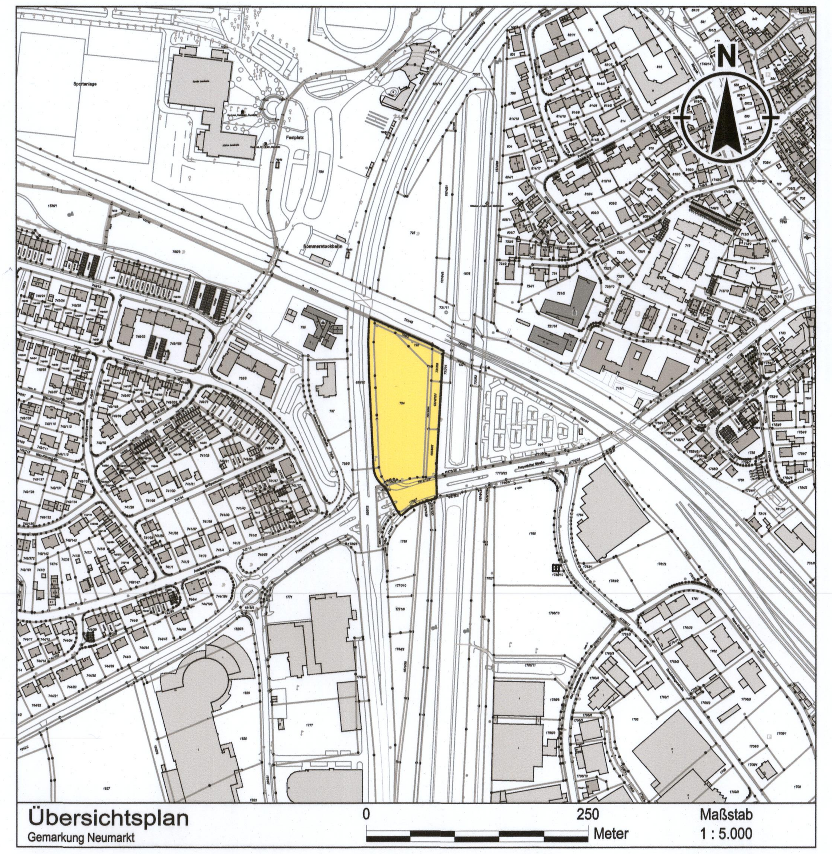
Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan
"164 - Neue Hauptfeuerwache"

164

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



Übersichtsplan
Gemarkung Neumarkt

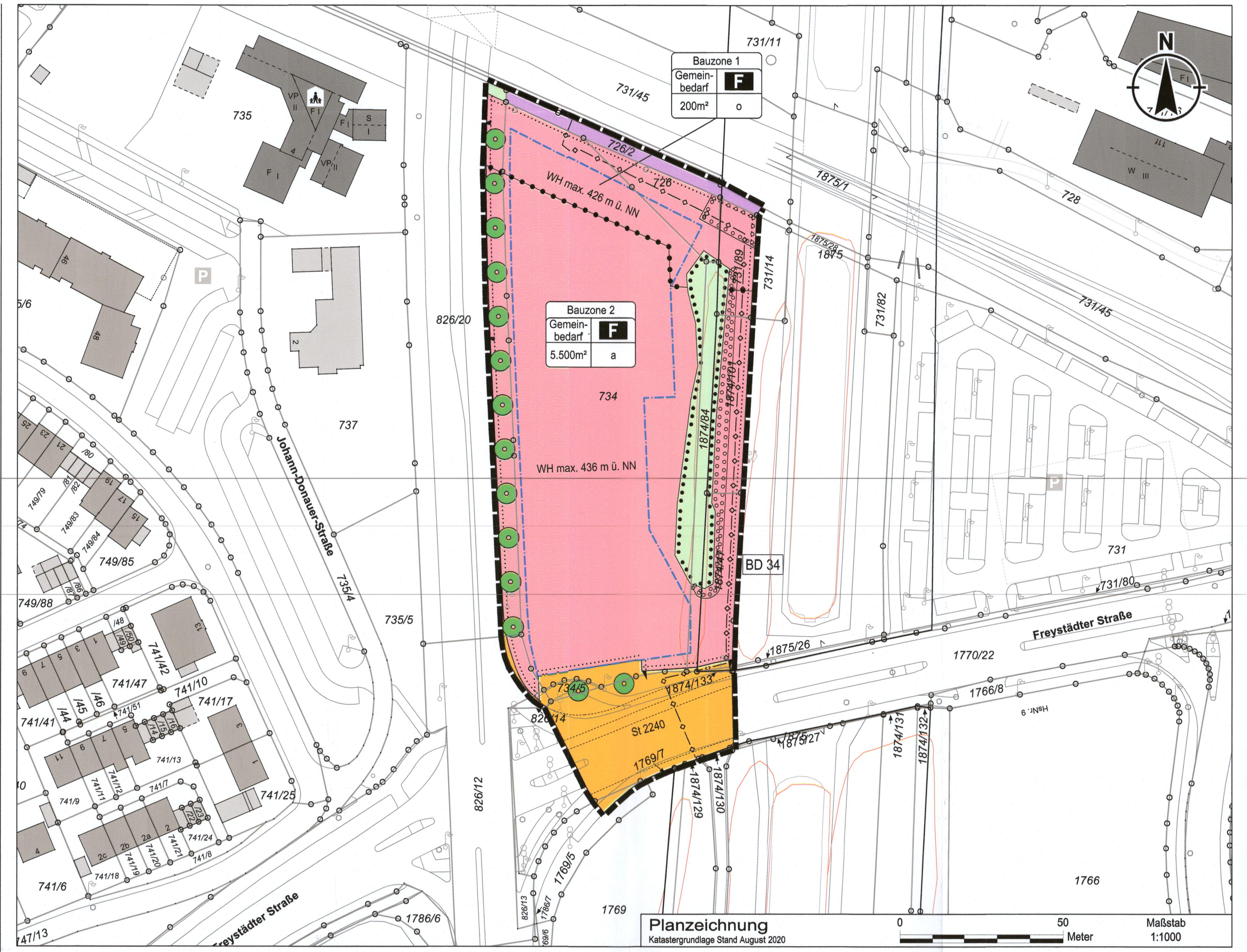
NEUMARKT STARKE STADT

Planung:
Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Stadtplanungsamt

Planung:
Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Stadtplanungsamt
92318 Neumarkt i.d.OPf. Tel.: +49 9181 255-152
Rathausplatz 1 Tel.: +49 9181 255-201
Internet: www.neumarkt.de E-Mail: info@neumarkt.de

Stand - Datum
11.10.2021

Unterschrift



Zeichnerische Festsetzungen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 - zuletzt geändert am 4. Mai 2017

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WH — Wandhöhe in m über NN als Höchstmaß

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

- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise

Fläche für den Gemeinbedarf
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- F — Feuerwehr

Hauptverkehrsflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- Bahnfläche

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtsbereich

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch

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

- Grünfläche

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

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Bäume ohne Standortbindung

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen,

BD 34 — Zweckbestimmung: Bodendenkmäler
hier: Erdbauten des Ludwig-Donau-Main-Kanals

Weitere Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablone

Feld 1	
Feld 2	Feld 3
Feld 4	Feld 5

Feld 1 = Bauzone
Feld 2 = Fläche für den Gemeinbedarf
Feld 3 = Einrichtung und Anlagen
Feld 4 = Grundfläche
Feld 5 = Bauweise

Nachrichtliche Übernahme

- Biotop laut Biotopkartierung

Planunterlage

- Bestehende abgemarkte Grundstücksgrenze
- 1715 — Nummer des Flurstücks
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- St 2240 — Staatsstraße 2240

Textliche Festsetzungen

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 „164 - Neue Hauptfeuerwache" in der Fassung vom 11.10.2021 mit der Begründung in der Fassung vom 11.10.2021 als Satzung.

§ 1
Geltungsbereich des Bebauungsplans

(1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt i.d.OPf.: Fl.-Nr. 726, 726/2 Teilfläche, 731/89, 734, 734/5, 826/12 Teilfläche, 826/14 Teilfläche, 826/20 Teilfläche, 1769/5 Teilfläche, 1770/22 Teilfläche, 1874/47, 1874/84, 1874/101, 1874/130 Teilfläche, 1874/133, 1875/27 Teilfläche.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

(1) Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB). Die Fläche dient der Unterbringung der Hauptfeuerwache mit Fahrzeughallen, Werkstätten, Umkleideräume, Übungsturm, Übungsflächen, Räumen für Verwaltung / Aufenthalt und Ausbildung sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planzeichnung als Grundfläche GR (§16, §19 BauNVO) sowie der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen.

(2) Die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 durch Stellplätze und deren Zufahrten wird in geringfügigem Ausmaß von max. 5% (GRZ 0,84) zugelassen (§19 Abs. 4 Satz 2, 3 BauGB).

§ 4
Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern (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. 6 BayBO) zulässig, soweit ein Mindestabstand von 3 m 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.

(2) Innerhalb der Bauzone 1 sind nur versetzbare Bauten zulässig, z.B. Container (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

(3) Die Grundfläche baulicher Anlagen in der Bauzone 1 darf in Summe 200 m² nicht überschreiten (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

(4) Die Nutzung nach Absatz 2 und 3 ist nur solange zulässig, bis die Inanspruchnahme der Fläche für Zwecke des Eisenbahnverkehrs erfolgt (§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Als Inanspruchnahme gilt der Abschluss eines Verfahrens zur überörtlichen Verkehrswegeplanung (z.B. Planfeststellungsverfahren). Für nicht in Anspruch genommene Anteile des Nutzungsbereichs der Bauzone 1 gelten Absatz 2 und 3 auch nach Eintritt der Bedingung fort.

(5) In Bauzone 2 wird die Überschreitung der Baugrenzen mit Elementen oder Installationen für die Fassadenbegrünung gem. §23 Abs. 3 Satz 3 BauGB bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen.

(6) Für Bauzone 2 wird eine abweichende Bauweise gem. §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Die Gebäudelänge darf bei offener Bauweise mehr als 50 m betragen.

§ 5
Höhe der baulichen Anlagen

(1) In Bauzone 1 darf bei Pultdächern die Oberkante First, bei Flachdächern die Oberkante Dachhaut 426 m ü. NHN nicht überschreiten (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Für Bauzone 2 gilt analog die Grenze von 436 m ü. NHN.

(2) In Bauzone 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch eine bauliche Anlage (Übungsturm) bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 450 m ü. NHN auf einer Grundfläche von maximal 50 m² ausnahmsweise zulässig.

§ 6
Festsetzungen zu Dächern

(1) Innerhalb des Geltungsbereichs sind Flachdächer und Pultdächer bis 18° Neigung zulässig.

(2) Bei Gebäuden über 50 m² Grundfläche sind Flachdächer auf mindestens 70% der Dachfläche mit einer Dachbegrünung auszuführen. Die Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

(3) Bei Pultdächern sind Dachziegel, Dachpfannen sowie Titanzinkblech oder im Erscheinungsbild ähnliche Falzblecheindeckungen, Wellplatten und andere farblich zurückhaltende, graugrundige Baustoffe zulässig. Schäbig wirkende Deckungen wie z.B. Bitumen o.Ä. und glänzende oder reflektierende Metalloberflächen sind unzulässig.

(4) Technische Aufbauten auf Gebäudedächern müssen von den Dachkanten mindestens um 2,0 m zurückgesetzt werden. Technische Aufbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um maximal 2,0 m auf höchstens 10% der gesamten Dachfläche überschreiten. Solaranlagen sind von diesen Beschränkungen ausgenommen.

(5) Dächer dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

§ 7
Stellplätze und Nebenanlagen

(1) Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(2) Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 8
Gestaltungsfestsetzungen

(1) Fassadenflächen sind holzsichtig, betonsichtig oder in hellen Farbtönen zu halten. Die Verwendung von Signalfarben ist bei vorliegendem Betriebserfordernis in untergeordnetem Flächenumfang zulässig. Glasflächen, Putzflächen, Betonflächen, Sichtmauerwerk, Naturstein, Holzverkleidungen und plattierte Stahl- und Alu-Bleche sind zulässig.

(2) Bei Überschreitung einer Fassadenlänge von 50 m ist je angefangenen 25 m Länge eine optisch wirksame Fassadenzäsur (z.B. Materialwechsel, Fensterband, Vor- und Zurücksprünge, Begrünung) zu integrieren.

(3) Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze auf Multifunktionsflächen bis zu insgesamt 400 m² Größe, die aufgrund der Betriebsabläufe und des Boden- und Grundwasserschutzes separat entwässert werden müssen.

§ 9
Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind als einfache Metallgitterzäune mit max. 1,8 m Höhe ohne Sockel auszuführen. Die Verwendung greller Farben ist nur in untergeordnetem Maße zulässig, wenn dies betriebsbedingt erforderlich ist.

(2) Die Einfriedung des Baugrundstücks ist im Norden zur Abgrenzung von den Bahnanlagen obligatorisch, im Übrigen fakultativ.

§ 10
Immissionsschutz

(1) Zur Beurteilung der Lärmsituation innerhalb des Geltungsbereichs wurde durch das Büro IBAS eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Den in der Untersuchung abgegrenzten Kontingentierungsflächen wurden Emissionskontingente zugewiesen. Die Abgrenzungen sind der Planunterlage zu entnehmen.

(2) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	Tag (6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
Fläche für Gemeinbedarf, Feuerwehr	62	48

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis E mit dem Ursprung x = 678.200 m, y = 5.461.050 m erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente L_{EK}, zus:

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB	
	Tag	Nacht
A	3	5
B	7	5
C	9	8
D	0	2
E	1	0
F	0	2
G	3	4

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

§ 11
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(1) Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 61$ dB(A) und bei Büronutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 66$ dB(A) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, Teil 1 "Mindestanforderungen" in Verbindung mit Änderung A1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017, sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a (ermittelt nach E DIN 4109-1/A1:2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel La für die Tag- bzw. Nachtzeit sind in der Anlage zum IBAS-Bericht 20.11364-b02b vom 14.06.2021 dargestellt.

(2) Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017)	*Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.*	*Für Büroräume und Ähnliches*
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches; Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) von $L_a \geq 58$ dB(A) zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen vor dem Fenster) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung oder zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind.

§ 12
Grünordnerische Festsetzungen

(1) Erhaltungsgebote gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:

a) Der in der Planzeichnung dargestellte Gehölzriegel ist dauerhaft zu erhalten und durch geeignete Vorkehrungen gegen Beeinträchtigungen in Bau und Betrieb der Hauptfeuerwache zu schützen.

b) Bauliche Maßnahmen und Einwirkungen auf den Untergrund sind innerhalb eines Radius von 4 m um den jeweiligen Standort der zu erhaltenden Bäume zu unterlassen.

(2) Pflanzgebote gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

a) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sind standortgerechte Gehölze des Herkunftsgebiets Schwäbische und Fränkische Alb zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Verwendet werden sollen:

Frangula alnus	Faulbaum	Str 125-150
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Sol 150-200
Salix cinerea	Grau-Weide	Str 125-150
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Str 125-150

b) Zur Einbindung der Bauflächen in das Ortsbild und zur Gliederung des Straßenraums sind Baumreihen und Einzelbäume zu pflanzen. Die Planzeichnung enthält einen gestalterisch begründeten Vorschlag. Neben geeigneten Sorten gebietsheimischer Baumarten können auch stadtklimafeste Baumarten gebietsfremder Herkunft verwendet werden. Verwendet werden sollen:

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn	H 3xv aewSt STU 14-16
Crataegus lavallei 'Carrierei'	Apfel-Dorn	H 3xv aewSt STU 14-16
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane	H 3xv aewSt STU 14-16
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	H 3xv aewSt STU 14-16
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum	H 3xv aewSt STU 14-16

(3) Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

(4) Bei der Verlegung von Versorgungskabeln ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu geplanten Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind in Abstimmung mit den Leitungsträgern geeignete Zusatzmaßnahmen zu treffen.

§ 13
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(1) Die erforderlichen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ermittelt (Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG). Der Ausgleichsbedarf beträgt 8.519 m². Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen werden außerhalb des Geltungsbereichs in entsprechendem Umfang Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen im Eigentum der Stadt Neumarkt i.d.OPf. durchgeführt, die die Stadt aus ihrem Ökokonto bereitstellt.

(2) Als externe Ausgleichsfläche wird zugeordnet: Teilfläche aus Flur-Nr. 875, Gemarkung Helena Stadt Neumarkt i.d.OPf. Festgesetzt werden die Herstellung und Entwicklung einer Streuobstwiese über die Pflanzung von Hochstämmen regionaltypischer Obstsorten und die Pflanzung von Hecken. Die Maßnahmen auf der dem Ökokonto entnommenen Ausgleichsfläche wurden bereits im Jahr 2018 hergestellt.

(3) Am Übungsturm sind je zwei Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten und zwei Flachkästen für Fledermäuse baulich zu integrieren oder an der Fassade anzubringen.

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.

Für Bodeneingriffe in den Ausgleichsflächen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig.

Die Errichtung von Anlagen in der Nähe von über der Erdoberfläche erkennbaren Bodendenkmälern, bedarf des Weiteren gemäß Art. 7.4 BayDSchG der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild des Bodendenkmals auswirken kann.

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 bekanntgegeben werden.

2. Grünordnung

Um Schäden an den zu erhaltenden Bäumen während der Bauarbeiten zu verhindern, sind die Vorgaben der DIN 18920 zu berücksichtigen und sämtliche zum Schutz der Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Eingriffe in den Wurzelbereich dieser Bäume sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bei der Planung und Durchführung sind die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerke (beziehbar über: Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Josef-Wirmer-Straße 1-3, 53123 Bonn) zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten.

3. Gefahrenquellen im Boden

Der östliche Planungsbereich ist als mittleres Belastungsgebiet hinsichtlich Fliegerbomben kartiert und es befinden sich aufgefüllte Bombentrichter mit möglichen Kontaminationen auf dem Areal. Die Belastung des Bodens ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

4. Gashochdruckleitung: Lage und Ausbau verbliebener stillgelegter Leitungsteile

Die im Planungsbereich vorhandene DP67,5 DN250 Gashochdruckleitung Fischbach-Eichstätt einschließlich Fernmeldekabel wurden im Vorgriff auf den Neubau der Feuerwache im Jahr 2020 bereits aus dem künftigen Baufeld heraus in einer neuen Trasse verlegt. Der bisherige Abschnitt wurde stillgelegt. Teile der Anlagen sind im Boden verblieben. Sofern durch den Bau der neuen Feuerwache Leitungsteile entfernt werden müssen, so können diese unter vorheriger Abstimmung mit der N-ERGIE Netz GmbH ausgebaut werden.

5. Bahnlinie

Der Planungsbereich grenzt an eine Bahnlinie an. Durch die aus dem Bebauungsplan resultierenden Eingriffe darf der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegen dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Sollte ein Betreten der Bahnanlage notwendig werden ist rechtzeitig im Vorfeld eine örtliche Einweisung durchzuführen, und eine Sicherungsplanung gemäß den Regelwerk 132.0118 einzuleiten.

Die Kosten für eine örtliche Einweisung und etwaige Sicherungsmaßnahmen hat der Antragsteller vollumfänglich zu tragen.

Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.

Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

6. Lärmschutz

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises sowie eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel La für die Tag- bzw. Nachtzeit sind in der Anlage zum IBAS-Bericht 20.11364-b02b vom 14.06.2021 dargestellt.

Textausgaben der DIN 4109 (16) - Teil 1 und 2 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) sowie die DIN 45691 liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Stadt Neumarkt i. d. OPf. zur Einsichtnahme bereit.

7. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen 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.

8. Wasser

a) Schutz vor dem Wasser (Überschwemmungsgebiet, Grundwasser, Hang- und Schichtwasser, Starkregenereignisse)

Das Planungsgebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich. Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Diese Gefahrenlage ist aufgrund der Gewässernähe gegeben. Die Berechnungen im Hochwasserschutzkonzept der Stadt Neumarkt haben gezeigt, dass bei einem HQ100 die Fläche nicht überschwemmt wird. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei einem Extremhochwasser die Fläche überflutet werden könnte.

Im Bereich des Vorhabens ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Sofern Bauteile in das Grundwasser (Bauwasser oder dauerhafte Einbindung) einbinden, ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Aufgrund der Topographie ist grundsätzlich mit Hangwasser und wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es ist darauf zu achten, dass bei der Gebäude- und Freiflächenplanung das natürliche Abflussverhalten des wild abfließenden Wassers nicht nachteilig zu Lasten für andere Grundstücke verändert wird.

Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu erhöhtem Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Derartige Risiken sollen ebenfalls bei der Gebäude- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden.

Es ist eine entsprechend angepasste Bebauung erforderlich, u. a. Fußbodenoberkante ausreichend hoch über Gelände sowie eine dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse.

Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich durchzuführen.

b) Entwässerungskonzept

Vom Vorhabensträger ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen und Flächen für die Rückhaltung, Vorreinigung, Versickerung oder oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser und Abwasser vorzusehen.

Voraussetzung für die Versickerung ist eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens und ein ausreichender Grundwasserabstand.

Es ist zu prüfen, ob die Entwässerung von der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung abgedeckt werden kann. Andernfalls ist ein wasserrechtlicher Antrag beim zuständigen Wasserwirtschaftsamt zu stellen.

Auf eine ausreichende Dimensionierung der Straßendurchlässe ist zu achten.

Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Raumordnungsverordnung (ROV)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 04.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "164 - Neue Hauptfeuerwache" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 25.05.2020 durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27.10.2020 bis 30.11.2020 durchgeführt.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 21.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2021 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung wurde am 05.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2021 wurde in der Zeit vom 16.07.2021 bis 16.08.2021 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 16.07.2021 bis 16.08.2021 durchgeführt.

Beschluss über den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 11.10.2021 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.10.2021 als Satzung beschlossen.

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

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Siegel

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 11. OKT. 2021 dem Satzungsbeschluss des Bau-, Planungs- und Umweltsenates vom 11. OKT. 2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Siegel

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 13. SEP. 2022 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neumarkt i.d.OPf., den 13. SEP. 2022

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Siegel

P:\6102 Bebauungsplanung\164 Neue Hauptfeuerwache\20_rechtswirksame Unterlagen\BBP # 2021-10-11 BBP 164 Neue Hauptfeuerwache