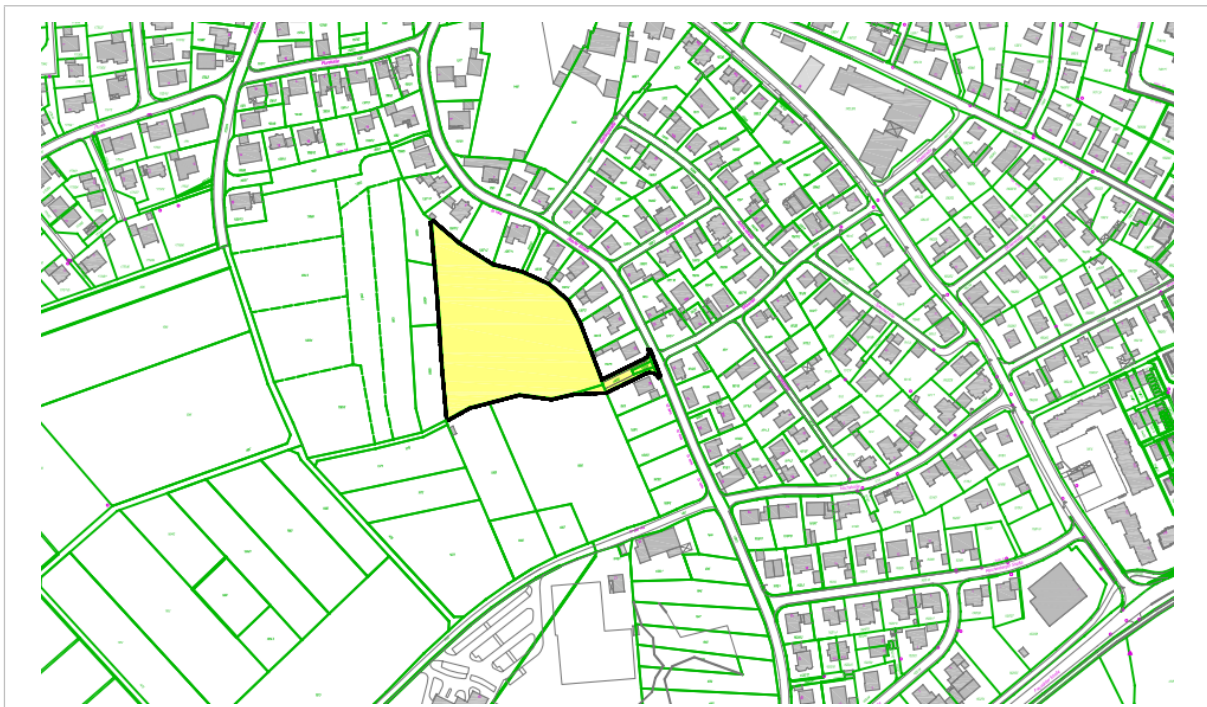




## Bebauungsplan „146 – Woffenbach West / Anschluss Mövenstraße“



### Textliche Festsetzungen

Stand: 30.01.2017

erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf.  
Stadtplanungsamt  
Rathausplatz 1  
92318 Neumarkt i.d.OPf.

 **GROSSER-SEEGER  
& PARTNER**  
Stadtplaner  
Landschaftsarchitekt  
Baumgenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b  
90419 Nürnberg

## **Inhaltsverzeichnis**

|   |          |
|---|----------|
| <b>§ 1 Geltungsbereich Bebauungsplan .....</b>  | <b>3</b> |
| <b>§ 2 Art der baulichen Nutzung .....</b>  | <b>3</b> |
| <b>§ 3 Maß der baulichen Nutzung .....</b>  | <b>3</b> |
| <b>§ 4 Bauweise .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>§ 5 Gebäude, Dacheindeckung und Dachaufbauten .....</b>                                  | <b>4</b> |
| <b>§ 6 Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen.....</b>                            | <b>5</b> |
| <b>§ 7 Einfriedungen.....</b>   | <b>5</b> |
| <b>§ 8 Freiflächen und Grünordnung.....</b>   | <b>5</b> |
| <b>§ 9 Leitungen.....</b>   | <b>7</b> |
| <b>§ 10 Anlagen jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens für die 20-KV-Leitung .....</b> | <b>7</b> |
| <b>§ 11 Wasserwirtschaft.....</b>   | <b>7</b> |
| <b>§ 12 Inkrafttreten.....</b>  | <b>7</b> |
| <b>Hinweise .....</b>   | <b>8</b> |

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 „146 – Woffenbach West / Anschluss Mövenstraße“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ mit der Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung.

## **§ 1**

### **Geltungsbereich Bebauungsplan**

- (1) Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Woffenbach: Flur-Nr. 1583/2 Teilfläche, 1587, 1587/6, 1587/8, 1668/0 Teilfläche.
- (2) Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2**

### **Art der baulichen Nutzung**

- (1) Es wird Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

## **§ 3**

### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der zulässigen Zahl der Vollgeschoße (einschließlich der als Vollgeschoß anzurechnenden Dachgeschoße) und der überbaubaren Grundstücksflächen.
- (2) Auf jeder Parzelle sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.

## **§ 4**

### **Bauweise**

- (1) Es wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- (2) Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern (Baugrenze) und den nach BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen.

- (3) Eine Überschreitung der Baulinien und – grenzen bis zur Grundstücksgrenze kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um Gebäudeteile handelt, die vollständig unter der Erde liegen.

## **§ 5**

### **Gebäude, Dacheindeckung und Dachaufbauten**

- (1) Gebäudeform

An- und Vorbauten sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen.

- (2) Dachform

Zulässig: symmetrisches Satteldach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 30 cm betragen.

- (3) Dachneigung und Kniestock in Abhängigkeit zur Geschoßigkeit

Bei Z=II ist zulässig

Dachneigung 24° - 38°, Kniestock max. 0,50 m

Bei Z=I+D ist zulässig

Dachneigung 30° - 45°, Kniestock max. 0,75 m

- (4) Firstrichtung

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

- (5) Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung hat mit rot bis rotbraun oder graugetönten Pfannen oder Ziegeln zu erfolgen. Profiblecheindeckungen sind ausnahmsweise zulässig. Für Gauben beträgt die maximale Gaubenbreite 2,70 m, bei der Ausführung von sog. Schleppgauben 5,00 m. Die Gesamtlänge darf je Dachseite ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,50 m, zum First 1,00 m.

- (6) Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 0,25 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist die tatsächliche Höhe an dem Punkt des Grenzverlaufs zur öffentlichen Verkehrsfläche, der sich in kürzester Entfernung zur Eingangstür in das Hauptgebäude befindet.

Bei Doppelhaushälften darf das ermittelte höhere Niveau des Erdgeschoßfußbodens für beide Doppelhaushälften angesetzt werden.

## **§ 6**

### **Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen**

- (1) Auf allen Parzellen sind Garagen in Dachform und –eindeckung dem Hauptgebäude anzugleichen. Garagen können darüber hinaus auch als extensiv begrüntes Flachdach ausgeführt werden.
- (2) Stellplätze und der erforderliche Stauraum vor den Garagen sind offen zu halten. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen und Carports mindestens 6 m.
- (3) Bei Garagen mit Satteldach ist die Dachneigung aneinander gebauter Grenzgaragen aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Maßgeblich ist die zuerst genehmigte Garage.
- (4) Wintergärten und untergeordnete Bauteile mit einer Bautiefe bis zu 2,00 m können errichtet werden und dabei die Baugrenzen überschreiten, sofern die erforderliche Abstandsfläche eingehalten wird und die Vorgartensatzung nicht entgegensteht.

## **§ 7**

### **Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen sind insgesamt bis zu einer Höhe von 1,00 m über Gehsteigoberkante zulässig. Mauern oder Zäune mit Sockeln sind unzulässig. Die Materialien und Bauteile sind so zu wählen, dass eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet ist.

## **§ 8**

### **Freiflächen und Grünordnung**

Die naturschutzfachlichen Belange wurden durch die vom Büro Grosser-Seeger und Partner, Nürnberg, erstellte Fachplanung Grünordnung bearbeitet und voll in den Bebauungsplan integriert.

- (1) Zur standortgerechten Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens 3 Sträucher pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (= Pflanzgebot A; geeignete Sträucher siehe Hinweise).
- (2) Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, heimischer Baum als Hochstamm zu pflanzen (= Pflanzgebot B geeignete Bäume siehe Hinweise). Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Bedürfnissen der Bäume auszuwählen. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen. Die Pflanzung von Tannen, Fichten und großwüchsigen, nicht heimischen Koniferen (z.B. Thujen oder Scheinzypressen) kann nicht angerechnet werden und sollte unterbleiben.
- (3) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):  
Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan „146 – Woffenbach West / Anschluss Mövenstraße“ verursacht, werden 3.912 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche benötigt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Sammelzuordnung).
- (4) Ausgleich außerhalb:  
Zur Kompensation der neuen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Maßgaben des Umweltberichts auf den Flur-Nr. 1918 und 1919, Gemarkung Möning, auf einer Fläche von 3.912 m<sup>2</sup> durchgeführt. Entwicklungsziel ist extensiv genutztes Grünland.
- (5) Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für bestimmte Tierarten sind folgende CEF-Maßnahmen umzusetzen:  
Ersatz verloren gehender Habitats für das Rebhuhn durch Habitatverbessernde Maßnahmen auf einer Fläche von mind. 1 ha auf Flur-Nr. 530 (Gemarkung Berggau). Hierzu zählen insbesondere die Etablierung eines Sandmagerrasens, von extensiv genutztem Grünland, die Anlage eines Brachestreifens sowie Strauchpflanzungen. Diese CEF-Maßnahme muss spätestens bis zum Beginn der Bauarbeiten/Baufeldräumungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes funktional wirksam sein.
- (6) Zudem wird die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen (siehe Hinweise) im Bereich der öffentlichen Straßen des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt und in befestigten Flächen mit mindestens 15 m<sup>3</sup> nutzbarer Wurzelraum zu versehen und gegen Überfahren zu sichern. Sind im Einzelfall aufgrund vorhandener oder geplanter unterirdischer Leitungen und/oder geplanter

Hauseingänge bzw. Durchfahrten die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen.

## **§ 9 Leitungen**

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telefon- und Versorgungsleitungen unterirdisch zu legen.

## **§ 10 Anlagen jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens für die 20-KV-Leitung**

- (1) Der Schutzstreifen für die 20-KV-Leitung beträgt 8 m beiderseits der Leitungssachse.
- (2) Die Höhe baulicher Anlagen im Schutzstreifen beträgt maximal 439,5 m ü. NN.

## **§ 11 Wasserwirtschaft**

- (1) Auf Grund des anstehenden, teils sandigen Bodens ist in Teilbereichen des Baugebiets eine Regenwasserversickerung möglich. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein (bei hohem Grundwasserstand), ist auf diesen Grundstücken das Niederschlagswasser durch Regenrückhaltebecken in einer Größenordnung von 1 cbm je 20 m<sup>2</sup> überdachter Fläche zu sammeln.
- (2) Pkw-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Ausnahmen sind für behindertengerechte Stellplätze zulässig.
- (3) Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Die Kellergeschosse sind daher erforderlichenfalls durch bauliche Vorkehrungen (z.B. Betonbauweise als „weiße“ Wanne) gegen Eindringen von Grund- und Quellwasser zu schützen.

## **§ 12 Inkrafttreten**

- (1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Neumarkt i. d. OPf. , den \_\_\_\_\_

Oberbürgermeister

## **Hinweise**

### Örtliche Satzungen:

- (1) Auf die Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen wird hingewiesen.
- (2) Auf die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Großen Kreisstadt Neumarkt i.d.OPf. wird hingewiesen.

### Leitungen:

- (1) Im Einwirkungsbereich der 20 kV-Freileitung ist mit Elektromagnetischen Einwirkungen zu rechnen. Der Einwirkungsbereich der Stromleitung (Niederfrequenzanlage) beträgt 5,00 m (bezogen auf den ruhenden äußeren Leiter).
- (2) Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Gemäß Art. 47 AGBGB ist mit Bäumen, Sträuchern und Hecken mit einer Wuchshöhe von unter 2,00 m ein Grenzabstand von 0,50 m und bei einer Wuchshöhe von über 2,00 m ein Grenzabstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.
- (3) Bis zur Umverlegung der 20 kV-Leitung sind sämtliche Baumaßnahmen im Bereich des Schutzstreifens mit der Bayernwerk AG abzustimmen.

### Oberbodenschutz:

- (1) 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.

### Wasserwirtschaft:

- (1) Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen), die bei der



Verwirklichung von Bauvorhaben zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekanntgemacht werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

- (2) Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Funde bekannt werden, so sind diese Informationen an den Planungsträger weiterzuleiten. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen zu beteiligen.

#### Artenschutz

- (1) Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.

#### Pflanzlisten mit heimischen und standortgerechten Arten

Pflanzgebot A: Groß- und Kleinsträucher für Gärten, Hecken, Anpflanzungen etc.

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Faulbaum                | <i>Frangula alnus</i>     |
| Hartriegel              | <i>Cornus sanguinea</i>   |
| Hasel                   | <i>Corylus avellana</i>   |
| Rote Heckenkirsche      | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Holunder                | <i>Sambucus nigra</i>     |
| Hunds-Rose              | <i>Rosa canina</i>        |
| Kornelkirsche           | <i>Cornus mas</i>         |
| Kreuzdorn               | <i>Rhamnus cathartica</i> |
| Liguster                | <i>Ligustrum vulgare</i>  |
| Schlehe                 | <i>Prunus spinosa</i>     |
| Öhrchen-Weide           | <i>Salix aurita</i>       |
| Sal-Weide               | <i>Salix caprea</i>       |
| Grau-Weide              | <i>Salix cinerea</i>      |
| Purpur-Weide            | <i>Salix purpurea</i>     |
| Eingrifflicher Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Wasser-Schneeball       | <i>Viburnum opulus</i>    |
| Wolliger Schneeball     | <i>Viburnum lantana</i>   |

Pflanzgebot B: für öffentlichen Straßenraum und Privatgärten

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Berg-Ahorn            | <i>Acer pseudoplatanus</i>                       |
| Eberesche             | <i>Sorbus aucuparia</i>                          |
| Elsbeere              | <i>Sorbus torminalis</i>                         |
| Feld-Ahorn            | <i>Acer campestre</i>                            |
| Gemeine Esche         | <i>Fraxinus excelsior</i>                        |
| Hänge-Birke           | <i>Betula pendula</i>                            |
| Hainbuche             | <i>Carpinus betulus</i>                          |
| Mehlbeere             | <i>Sorbus aria</i>                               |
| Rotdorn               | <i>Crataegus laevigata</i> z.B. ‚Paul’s Scarlet‘ |
| Schwedische Mehlbeere | <i>Sorbus intermedia</i>                         |
| Spitz-Ahorn           | <i>Acer platanoides</i>                          |
| Stiel-Eiche           | <i>Quercus robur</i>                             |
| Vogel-Kirsche         | <i>Prunus avium</i>                              |
| Winter-Linde          | <i>Tilia cordata</i>                             |

sowie Obstbäume der „Kreissortenliste für den Apfel-, Birnen-, Zwetschgen- und Kirschenanbau im Landkreis Neumarkt i.d.OPf.“ als Hochstamm wie Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen

I. Ordnung: Stammumfang 18-20

II. und III. Ordnung: Stammumfang 14 – 16 cm

Obstbäume: Stammumfang 12 – 14 cm

Sträucher

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, mit Ballen

1 Stück pro 1,5 m<sup>2</sup>