

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM ZIEGELANGER“

## FÜR DAS MISCHGEBIET (MI) nach § 6 BauNVO

### 1.0.0 BAUWEISE :

- 1.1.0 offen, Mindestabstand Hauptgebäude und seitliche Nachbargrenze 3,00 m, soweit sich nicht aus der Festsetzung der Baugrenzen ein größerer Abstand ergibt.

### 2.0.0 GEBÄUDE :

#### 2.1.0 Planliche Festsetzung

- Dachform: Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 32°  
Dacheindeckung: Pfannen rotbraun oder rot  
Dachüberstand an der Traufe max. 50 cm einschl. Rinne,  
Dachüberstand am Ortgang max. 15 cm  
Dachgaupen: unzulässig  
Kniestock: unzulässig  
Fußbodenhöhe: den Gelände- und Bodenverhältnissen angepaßt, nach Festlegung durch die Genehmigungsbehörde  
Sockelhöhe: max. 50 cm über natürlichen Gelände  
Fassade: Putz mit Mineralbestandteilen oder Kunststoffputz im Einvernehmen mit der Stadt Neumarkt i. d. OPf.  
Vordächer: sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit Dächern gestaltet und einbezogen werden  
Gebäudegliederung: bei Gebäudelängen von mehr als 30 m entlang der Erschließungsstraße muß der Baukörper straßenseitig nach längstens 30 m einen erkennbaren Versatz (mind. 1,00 m) erhalten.

### 3.0.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE :

- 3.1.0 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Dachform, Dacheindeckung und Fassade wie unter 2.1.0 beschrieben.  
Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 6,00 m freigehalten werden. Garagenzufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden.

### 4.0.0 WERBEANLAGEN :

- 4.1.0 Mit dem Gebäude fest verbundene oder am Ort der Leistung aufgestellte Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine Gesamtfläche von 2,0 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 1,00 qm und eine Ausladung von 0,50 m nicht überschreiten.

### 5.0.0 AUSSENANLAGEN :

#### 5.1.0 Stellplätze und Einfahrten:

- PKW-Stellplätze sind – soweit sie die festgesetzten Gehölzpflanzungen nicht berühren – auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrten und die damit verbundenen Unterbrechungen der Gehölzpflanzungen dürfen an der Straßenbegrenzungslinie eine Breite von insgesamt 6 m nicht überschreiten. Liegen 2 oder mehrere Einfahrten nebeneinander, so sind sie im Bereich der Straße durch einen mind. 1,50 m breiten und mehr als 2 qm großen Grünstreifen zu trennen. Diese Grünfläche ist zu bepflanzen.

- 5.2.0 Einfriedungen:  
Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts und einer max. Höhe von 1,30 m zulässig.
- 5.3.0 Sichtdreiecke:  
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung sowie Lagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne, hochstämmige, in Sichthöhe unerlaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.
- 5.4.0 Grünordnung:  
Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen – soweit nicht unbedingt notwendig für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen – sind gärtnerisch zu gestalten. Je Grundstück sind jedoch mind. 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, daß auf 200 qm der Grundstücksfläche ein Baum der angegebenen Art gepflanzt wird. Entlang der bestehenden bzw. durch Teilung der neu entstehenden Grundstücksgrenzen wird auf jeder Seite ein 2 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten bzw. mit in die Neuplanung einzubeziehen. Pkw-Stellplätze sind durch Bäume der angegebenen Art zu untergliedern. Dabei sollen nach jeweils 6 Stellplätzen mind. 1 Baum auf einem mind. 1,50 m breiten Grünstreifen bzw. mit Baumscheiben, Durchmesser 1,50 m, angeordnet werden. Für einen ausreichenden Schutz dieser Grünstreifen vor Überfahren oder der Bäume vor Anfahren ist zu sorgen. Der Standort der in der Planzeichnung dargestellten anzupflanzenden Bäume ist bindend.
- 5.5.0 Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher:  
zulässig sind nur heimische Bäume und Sträucher wie z. B.
- |            |                     |                       |
|------------|---------------------|-----------------------|
| Bäume:     | Pinus Sylvestris    | - Kiefer              |
|            | Quercus robur       | - Eiche               |
|            | Tilia cordata       | - Linde               |
|            | Carpinus betulus    | - Hainbuche           |
|            | Fraxinus excelsior  | - Esche               |
|            | Sorbus aucuparia    | - Eberesche           |
|            | Acer pseudoplatanus | - Bergahorn           |
| Sträucher: | Prunus spinosa      | - Schlehe             |
|            | Crataegus monogyna  | - Weißdorn            |
|            | Ligustrum vulgare   | - Liguster            |
|            | Viburnum lantana    | - Wolliger Schneeball |
|            | Rosa canina         | - Hundsrose           |
|            | Lonicera xylosteum  | - Heckenkirsche       |
|            | Corylus avellana    | - Haselnuß            |
|            | Cornus sanguinea    | - Hartriegel          |
|            | Sambucus nigra      | - Holunder            |
- Größe der zu pflanzenden Bäume: Mindesthöhe 400/500 cm, Mindeststammumfang 18 cm.  
Größe der zu pflanzenden Sträucher: Mindesthöhe 80/100 cm, 2 x verpflanzt.  
Für eine ausreichende Unterhaltung bzw. Pflege der Pflanzungen ist zu sorgen.

#### 6.0.0 VERKEHRSFÜHRUNG :

- 6.1.0 Die Zufahrt zum Mischgebiet erfolgt über die Straße „Am Ziegelanger“. Eine Anbindung des Kfz.-Verkehrs aus dem Sondergebiet ist unzulässig.

#### 7.0.0 IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN :

- 7.1.0 Immissionspegel von einer einzelnen Emmissionsquelle verursacht: nachts max. 30 dB(A), tags max. 45 dB(A). Immissionspegel aller Emmissionsquellen nachts max. 40 dB(A), tags max. 55 dB(A). Musikbeschallung und Ausrufen über Lautsprecher außerhalb der Verkaufsräume ist unzulässig. Die Entladezeiten von Anlieferfirmen werden zeitlich auf die Tageszeit beschränkt. Feuerungsabgase sind mind. 3,00 m über Dach abzuleiten, wobei die Abgase ungehindert senkrecht nach oben abzuführen sind.

## FÜR DAS SONDERGEBIET (SO) nach § 11 BauNVO

### 1.0.0 NUTZUNG :

- 1.1.0 Das Sondergebiet wird zugelassen für die Errichtung eines Einkaufszentrums – Verbrauchermarkt – mit einer Netto-Verkaufsfläche von bis zu 2500 qm. Der Anteil der Verkaufsfläche für den integrierten Lebensmittelmarkt darf max. 1.000 qm betragen.

### 2.0.0 BAUWEISE :

- 2.1.0 offen, Mindestabstand Hauptgebäude und seitliche Nachbargrenze 3,0 m, soweit sich nicht aus der Festsetzung der Baugrenzen ein größerer Abstand ergibt.

### 3.0.0 GEBÄUDE :

#### 3.1.0 Planliche Festsetzung

- Dachform: Flachdach mit angeschrägter Attika  
Dacheindeckung: Foliendach mit Kiesschüttung, Attika mit Abschrägung, ges. H=1,50 m in Sichtbeton. Farbton nach Absprache mit dem Stadtbauamt.  
Fassade: Als Betonfassade mit Putzcharakter, Farbton nach Absprache mit dem Stadtbauamt  
Vordächer: als Flachdächer mit Attika wie vor  
Gebäudegliederung: Gebäude mit einer Länge bis 100 m sind zulässig. Der Baukörper muß jedoch längstens nach 50 m einen erkennbaren Versatz (mind. 1,50 m) erhalten.

### 4.0.0 WERBEANLAGEN :

- 4.1.0 Mit dem Gebäude fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine Gesamtfläche von 30 qm bei einer max. Höhe von 1,50 m zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

### 5.0.0 AUSSENANLAGEN :

#### 5.1.0 Stellplätze und Einfahrten :

Pkw-Stellplätze sind – soweit sie die festgesetzten Gehölzpflanzungen nicht berühren – auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrten und die damit verbundenen Unterbrechungen der Gehölzpflanzungen dürfen an der Straßenbegrenzungslinie eine Breite von insgesamt 6 m nicht überschreiten. Liegen 2 oder mehrere Einfahrten nebeneinander, so sind sie im Bereich der Straße durch einen mind. 1,5 m breiten und mehr als 2 qm großen Grünstreifen zu trennen. Diese Grünfläche ist zu bepflanzen.

#### 5.2.0 Einfriedungen:

Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts und einer max. Höhe von 1,30 m zulässig.

#### 5.3.0 Sichtdreiecke:

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung sowie Lagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

#### 5.4.0 Grünordnung:

Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen – soweit nicht unbedingt notwendig für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen – sind gärtnerisch zu gestalten. Je Grundstück sind jedoch mind. 15 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 300 qm der Grundstücksfläche ein Baum der angegebenen Art gepflanzt wird. Entlang der bestehenden bzw. durch Teilung der neu entstehenden Grundstücksgrenzen wird auf jeder Seite ein 2 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt. Der vorhandene Baumabstand ist zu erhalten bzw. mit in die Neuplanung einzubeziehen. Pkw-Stellplätze

sind durch Bäume der angegebenen Art zu untergliedern. Dabei sollen nach jeweils 6 Stellplätzen mind. 1 Baum auf einem mind. 1,50 m breiten Grünstreifen bzw. mit Baumscheiben Durchmesser 1,5 m angeordnet werden. Für einen ausreichenden Schutz dieser Grünstreifen oder der Bäume vor An- oder Überfahren ist zu sorgen. Der Standort der in der Planzeichnung dargestellten anzupflanzenden Bäume ist bindend.

Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher:

zulässig sind nur heimische Bäume und Sträucher, wie z. B.

Bäume:	Pinus Sylvestris	- Kiefer
	Quercus robur	- Eiche
	Tilia cordata	- Linde
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Fraxinus excelsior	- Esche
	Sorbus aucuparia	- Eberesche
	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Sträucher:	Prunus spinosa	- Schlehe
	Crataegus monogyna	- Weißdorn
	Ligustrum vulgare	- Liguster
	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
	Rosa canina	- Hundsrose
	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
	Corylus avellana	- Haselnuß
	Cornus sanguinea	- Hartriegel
	Sambucus nigra	- Holunder

Größe der zu pflanzenden Bäume: Mindesthöhe 400/450 cm, Mindestumfang 18 cm.

Größe der zu pflanzenden Sträucher: Mindesthöhe 80/100 cm, 2 x verpflanzt.

Für eine ausreichende Unterhaltung bzw. Pflege der Pflanzungen ist zu sorgen.

#### 6.0.0 VERKEHRSFÜHRUNG :

6.1.0 Die Zufahrt zu den Kundenparkplätzen und für die Anlieferung erfolgt nur über das bestehende Teilstück der alten Altdorfer Straße. Eine Zufahrt zu den Bediensteten-Parkplätzen von der Straße „Am Ziegelanger“ ist zulässig.

#### 7.0.0 IMMISSIONSSCHUTZ :

7.1.0 Immissionspegel von einer einzelnen Emissionsquelle verursacht: nachts max. 30 dB(A), tags max. 45 dB(A). Immissionspegel aller Emissionsquellen nachts max. 40 dB(A), tags max. 55 dB(A). Musikbeschallung und Ausrufen über Lautsprecher außerhalb der Verkaufsräume ist unzulässig. Die Entladezeiten von Anlieferfirmen werden zeitlich auf die Tageszeit beschränkt. Feuerungsabgase sind mind. 3,00 m über Dach abzuleiten, wobei die Abgase ungehindert senkrecht nach oben abzuführen sind. Im Bereich der Verladerampe ist nach Westen eine Schallschutzwand mit 3,00 m Höhe über Parkplatzniveau und 7,00 m Länge entsprechend Plandarstellung zu beachten.

Der Parkplatz bei der Verladerampe ist außerhalb der Betriebszeiten mit einer Schranke abzusperren.