

Stadt Neumarkt i.d.OPf.



Bebauungsplan 054

„Unteres Tor“

Textliche Festsetzungen

Neumarkt i.d.OPf., den 22.10.2007

Satzung

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. erlässt aufgrund der §§ 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 verbindliche Bebauungsplan „**Unteres Tor**“ in der Fassung vom _____ mit der Begründung in der Fassung vom _____ als Satzung:

§ 1

Bebauungsplan

(1)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt i.d.OPf.:

Fl.Nr. 489/1-Teilfl., 608-Teilfl., 610-Teilfl., 612-Teilfl., 612/1-Teilfl., 612/2-Teilfl., 612/3-Teilfl., 612/5, 612/7-Teilfl., 612/8 Teilfl., 612/9-Teilfl., 612/10, 612/11-Teilfl., 615-Teilfl., 617-Teilfl., 627-Teilfl., 627/1-Teilfl., 627/2-Teilfl., 826/1-Teilfl., 826/9-Teilfl., 841/5-Teilfl., 841/9-Teilfl., 841/16-Teilfl., 842-Teilfl., 842/9, 842/10, 843/7-Teilfl., 948-Teilfl., 948/8, 948/9, 948/19-Teilfl., 948/20-Teilfl., 1002-Teilfl., 1005, 1007-Teilfl., 1007/1, 1007/2, 1012/4, 1013-Teilfl., 1013/3-Teilfl., 1013/8-Teilfl., 1013/25-Teilfl., 1013/28, 1013/29, 1013/33-Teilfl., 1028-Teilfl., 1032, 1032/2, 1032/3-Teilfl., 1033-Teilfl., 1033/3-Teilfl., 1033/4-Teilfl., 1033/5-Teilfl., 1033/30-Teilfl., 1034/5-Teilfl., 1081-Teilfl., 1081/5-Teilfl., 1081/9-Teilfl., 1137-Teilfl., 1137/3-Teilfl., 1300/3-Teilfl., 1304-Teilfl., 1306-Teilfl., 1306/5-Teilfl., 1306/8, 1306/14-Teilfl., 1306/17-Teilfl., 1749/14-Teilfl.

Gefährdete trigonometrische Nivellement- und Katasterfestpunkte, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fallen, sind zu sichern.

(2)

Die planzeichnerische Darstellung und die Begründung mit Umweltbereich sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

(1)

Die Baufläche des Bebauungsplans wird nach BauNVO als Sondergebiet Zweckbestimmung Einkaufszentrum (SO Zweckbestimmung Einkaufszentrum, §11 BauNVO) festgesetzt.

(2)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten zulässig.

Für das Sondergebiet Zweckbestimmung Einkaufszentrum wird festgesetzt:

- Die Gesamtverkaufsfläche darf 12.500 qm nicht überschreiten
- Spiel- und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig
- Emissionsbeschränkungen zum Schutz der nahe gelegenen Wohnbebauung

Gewerbliche Anlagen sind in Bezug auf Geräusche, Geruch, Abgase, Erschütterungen, starke Lichtquellen usw. so zu gestalten, dass keine unzulässigen Belästigungen in den umgebenden Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten entstehen.

(3)

Für das Sondergebiet Zweckbestimmung Einkaufszentrum wird festgesetzt:

a)

- Gesamtverkaufsfläche maximal: 12.500 qm

Für die folgenden Sortimente sind als maximale Verkaufsflächengrößen zulässig:

- Lebensmittel: 3.000 qm
- Gesundheit (Drogerie, Apotheke): 1.000 qm
- Bekleidung: 2.000 qm in maximal 4 Ladeneinheiten
- Schuhe: 600 qm in maximal 2 Ladeneinheiten
- Sportartikel: 900 qm
- Elektro/Elektronik: 3.000 qm
- Sonstige innenstadtrelevante Sortimente, außer Lebensmittel, Gesundheit, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Elektro/Elektronik: 2.000 qm
mit maximaler Verkaufsfläche pro Sortiment: 250 qm

Als innenstadtrelevante Sortimente bzw. nicht-innenstadtrelevante Sortimente gelten die in der „Neumarkter Liste“ des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für Neumarkt i.d.OPf., - erstellt von der BBE, Köln, Stand Oktober 2005 -, aufgeführten Waren-sortimente.

Bei den festgesetzten maximalen Verkaufsflächen pro Sortiment ist zur Abgrenzung der einzelnen Sortimente die Zuordnung zu verschiedenen WZ-Nummern in der „Neumarkter Liste“ erforderlich.

- alternative Nutzung:

Verkaufsfläche für nicht-innenstadtrelevante Sortimente gemäß „Neumarkter Liste“ des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für Neumarkt i.d.OPf., - erstellt von der BBE, Köln, Stand Oktober 2005.

„Neumarkter Liste“ des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für Neumarkt i.d.OPf.,

- erstellt von der BBE, Köln, Stand Oktober 2005

Defintion der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente

WZ-Nr. 2003 Bezeichnung

nahversorgungsrelevante Sortimente

52.11.1, 52.2 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln

52.31.0 Apotheken

52.33.2 Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- u. Pflanzenschutzmittel
Schädlingsbekämpfungsmittel

52.49.2 Heim- u. Kleintierfutter

innenstadtrelevante Sortimente

52.33.0 medizinische u. orthopädische Artikel

52.33.1 kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel

52.49.3 Augentoptiker

52.47.1 Schreib- u. Papierwaren, Büroartikel

52.47.2 Bücher u. Fachzeitschriften

52.47.3 Unterhaltungszeitschriften u. Zeitungen

52.49.1 Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)

52.49.2	zoologischer Bedarf u. lebende Tiere (ohne Heim- u. Kleintierfutter)
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
52.43	Schuhe, Leder- u. Täschnerwaren
52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung u. Wäsche
52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren ohne Teppicherzeugnisse)
52.48.6	Spielwaren, Basteln
52.46.2	Unterhaltungselektronik u. Zubehör, Tonträger
52.49.4	Foto- u. optische Erzeugnisse
52.49.5	Computer, Computerteile u. Software
52.49.6	Telekommunikationssendegeräte u. Mobiltelefone
52.49.8	Sportartikel, Reitsport, Angel-, Waffen- und Jagdbedarf
52.45.1	Elektronische Haushaltsgeräte u. elektronische Erzeugnisse
52.46.3	Musikinstrumente u. Musikalien
52.44.3	Haushaltsgegenstände
52.44.4	keramische Erzeugnisse u. Glaswaren
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikel
52.50.1	Antiquitäten u. antike Teppiche
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren u. Schmuck

Definition der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente

WZ-Nr. 2003 Bezeichnung

nicht-innenstadtrelevante Sortimente

52.44.1	Wohnmöbel aller Art, Badezimmerelemente, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- u. Campingmöbel
52.44.7	Heimtextilien (Teppicherzeugnisse)
52.44.6	Holz-, Korb-, Flecht- u. Korbwaren
52.46.3	Bau- u. Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- u. Sanitäreinrichtungen u. Zubehör, Elektroartikel z.B: Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)
52.46.1	Eisen-, Metall- u. Kunststoffwaren
52.46.2	Anstrichmittel (Farben, Lacke)
52.48.1	Tapeten u. Bodenbeläge
52.49.1	Pflanzen u. Saatgut, Pflanzgefäße Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile u. -zubehör
52.49.8	Campingartikel (Zelte u. Zubehör)
50.10.3	Einzelhandel mit Kraftwagen
50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen u. Zubehör
50.40.3	Einzelhandel mit Krafträdern u. Zubehör

b)

- Gastronomie inkl. Nebenräumen: 750 qm max. Netto-Grundfläche gemäß DIN 277

c)

- Dienstleistungsfläche im EG: 600 qm max. Netto-Grundfläche gemäß DIN 277

- Dienstleistungsfläche im 1.OG: 350 qm max. Netto-Grundfläche gemäß DIN 277

- Dienstleistungsfläche im 2.OG: 1.150 qm max. Netto-Grundfläche gemäß DIN 277

§ 3

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

(1)

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Bebauung über der Geländeoberfläche: 0,70

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit der Tiefgarage auf eine GRZ von insgesamt 0,95 ist zulässig.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit den befestigten Freiflächen auf eine GRZ von insgesamt 1,0 ist zulässig.

(2)

Höchst zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) : 1,60

(3)

Zahl der Vollgeschosse an der Nürnberger Straße und an der Dammsstraße: III zwingend.

Im Übrigen gelten die Angaben in der Planzeichnung.

(4)

Traufhöhe an der Nürnberger Straße und der Dammsstraße 435,70 m ü NN zwingend.

(5)

Bauweise: geschlossene Bauweise (g)

§ 4

Überbaubare Grundstücksfläche

(1)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern (Baulinien und Baugrenzen).

Bei festgesetzter Baulinie ist die Gebäudeaußenwand zwingend entlang dieser Linie auszurichten.

Die Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Bauteilen (i. S. v. Art. 6 Abs. 8 BayBO) zulässig, soweit sich im Einzelfall keine Beeinträchtigung der Nachbarn ergibt.

§ 5

Gebäudegestalt, Dächer, Dachaufbauten

(1)

Anzustreben sind klar und harmonisch proportionierte Baukörper.

(2)

Als Dachform ist zulässig:

- Flachdach
- Satteldach bis 20 Grad Neigung, nur für das Glasdach einer Mall

Dachdeckung:

- Flachdach bekiest, 50 % der Dachfläche sind extensiv zu begrünen
- Glasdach für eine Mall

Dachüberstand an der Traufe: bis 0,40 m

(3)

Höhe der baulichen Anlagen:

1. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe des Einkaufszentrums wird auf 420,20 m ü NN festgesetzt.
2. Die Fußbodenhöhe der Tiefgarage 1.UG wird im Ein- und Ausfahrtsbereich Schwarzachweg auf 416,60 m ü NN festgesetzt.
3. Die Traufhöhe des Baukörpers längs der Nürnberger Straße und längs der Dammstraße wird auf 435,70 m ü NN zwingend festgesetzt.

Für die einzelnen Gebäudeteile gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Traufhöhen im Übrigen als Höchstmaß.

(4)

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Solare Brauchwassererwärmungsanlagen schützen Klima und Umwelt. Von den Bauwilligen wird erwartet, dass sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zusammen bis zu 50% der Dachfläche zulässig. Der Einbau in die Dachflächen ist so anzuordnen, dass eine regelmäßige Gliederung der begrünten Dachflächen erfolgt. Der Abstand zur Traufe soll sich ins Ortsbild einfügen.

§ 6

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(1)

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück als Tiefgaragenplätze nachzuweisen.

(2)

Von der Tiefgarage ist ein Ein- und Ausgang zur Fußgängerunterführung der Dammstraße / Nürnberger Straße herzustellen

(3)

Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

(4)

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen wird gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO eingeschränkt:

- Außerhalb der Baugrenzen und Baulinien sind keine Nebenanlagen zulässig.

§ 7

Fassadengestaltung

(1)

Die Fassaden des Kopfbaus zur Nürnberger Straße und zur Dammstraße sind dem Standort entsprechend in hochwertiger Architektur zu gestalten. Dazu sind sie in heller Naturstein- oder natursteingleicher Wandbekleidung in Verbindung mit Schaufenster- und Fassadenanlagen in Alu-Glas-Bauweise herzustellen.

Die übrigen Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.

(2)

Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.

(3)

Glasflächen, die breiter als 1,50 m sind, sind durch senkrechte Elemente symmetrisch zu untergliedern.

(4)

Fenster und Schaufenster im EG sind mit der Außenfläche der Fassade in der gleichen Ebene auszuführen.

§ 8

Werbeanlagen

(1)

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen. Sie sind am Gebäude in einer Höhe bis max. 429,70 m ü NN (9,50 m über Erdgeschoßfußboden) anzubringen.

Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung, insbesondere auch großflächige Gebäudeanstriche mit Werbesymbolik sind unzulässig.

(2)

Schriftzüge sind vorzugsweise in Einzelbuchstaben zu gestalten. Die Buchstabenhöhe wird auf 0,4 m beschränkt.

(3)

Leuchtwerbung in greller blendender Form, als Blink- oder Laufschrift/-zeichen, Leuchtbänder entlang der Dachkante und das helle Anstrahlen von Gebäudewänden oder Freiflächen ist unzulässig.

(4)

Die Fassaden des Einkaufszentrums können mit aufeinander abgestimmten Fensterelementen und Werbeflächen, mit gleicher Breite und Höhe, gegliedert werden.

Dazu sind die Werbeanlagen zusammenzufassen auf 5,5 m x 5,5 m große Flächen, abgestimmt auf die Fensterbreiten und die Fensterkonstruktion.

Nur im rhythmischen Wechsel mit den Fensterelementen sind maximal zulässig für die:

Westfassade, 3 Werbeflächen

Nordwestfassade, 2 Werbeflächen

Südwestfassade, 4 Werbeflächen

Südostfassade, 3 Werbeflächen

Ostfassade, 5 Werbeflächen

Nordfassade, Keine Werbeflächen

(5)

Werbeanlagen dürfen nicht über die Ebene der Fassadenfläche herausragen.

(6)

Das Aufstellen von Fahnenmasten und Pylonen ist nicht zulässig.

§ 9

Einfriedung

(1)

Grundstückseinfriedungen sind im Sondergebiet Zweckbestimmung Einkaufszentrum nicht zulässig.

Geländer zur Absturzsicherung sind möglichst transparent auszubilden.

§ 10

Geländemodellierung

(1)

Höhenunterschiede im Gelände sind mit Böschungen, nicht steiler als 1:2, zu überwinden. Stützmauern sind möglichst zu vermeiden.

§ 11**Eingriffsregelung und Grünordnung**

(1)

Ein zusätzlicher Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild der über das bestehende Baurecht hinausgeht, wird durch die Neuplanung nicht ausgelöst.

§ 12**Grünplanung**

(1)

In der Planzeichnung eingetragene Bestandsbäume sind auf Dauer zu erhalten. Auf einen ausreichenden Wurzelschutz ist zu achten.

(2)

Der Fußweg in der öffentlichen Grünfläche an der Mühlstraße ist zwischen den Bestandsbäumen zum Schutz der Wurzelbereiche als tragender Rost auszubilden.

(3)

In der Planzeichnung außerhalb des öffentlichen Straßenraums festgesetzte, neu zu pflanzende Bäume sind gemäß der zeichnerischen Standortfestsetzung zu pflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten.

Folgende Pflanzqualitäten und Arten werden festgesetzt:

Bäume II. Ordnung, als Hochstämme (3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer ginnala	Feuer-Ahorn
Acer rufinerve	Rotnerviger Ahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spec.	Zier-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Über der Tiefgarage sind die Pflanzflächen für Bäume so auszubilden, dass eine durchwurzelbare Substratmindesthöhe von 80 cm eingehalten wird.

Die angrenzenden Belagsflächen sind so zu gestalten, dass eine ausreichende Durchfeuchtung des Pflanzsubstrates ermöglicht wird, alternativ ist eine künstliche Bewässerung vorzusehen.

(4)

Für die im öffentlichen Straßenraum festgesetzten, neu zu pflanzenden Bäume wird lediglich ein Standortvorschlag formuliert. Die Standorte können örtlich dem Straßenausbau angepasst werden. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten, auf ausreichenden Wurzelschutz ist zu achten.

Folgende Pflanzqualitäten und Arten werden festgesetzt:

Bäume I. Ordnung, als Hochstämme (4x verpflanzt, m. B., Stammumfang mind. 20-25 cm)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Platanus x acerifolia	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

(5)

Bei allen Baumpflanzungen die näher als 2,50 m zu Versorgungs- oder Telekommunikationsleitungen liegen, ist in Abstimmung mit den Leitungsträgern der erforderliche Wurzelschutz einzubauen.

(6)

Im Eingriffsplan als zu verpflanzen gekennzeichnete Bäume sind an geeigneter Stelle außerhalb des Geltungsbereiches zu verwenden und auf Dauer zu erhalten.

(7)

Begrünung der Dachflächen

50% der der gesamten Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Die Begrünung ist auf Dauer zu unterhalten.

Geeignete Arten sind z.B.:

<u>Gräser:</u>	Briza media	Zittergras
	Carex caryophyllea	Frühlingssegge
	Stipa spec.	Reiherfedergras
<u>Stauden:</u>	Allium schoenoprasum	Schnittlauch
	Antennaria dioica	Katzenpfötchen
	Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
	Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
	Helianthemum nummularium	Gewöhnliches Sonnenröschen
	Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
	Hippocrepis cornosa	Hufeisenklee
	Lychnis viscaria	Pechnelke
	Potentilla arenaria	Sand-Fingerkraut
	Potentilla verna	Fingerkraut
	Saponaria ocymoides	Seifenkraut
	Sedum album	Weißer Fetthenne
	Sedum reflexum	Tripmadam
	Sedum spec.	Sedum-Arten
	Sempervivum spec.	Sempervivum-Arten
	Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
	Thymus serpyllum	Sand-Thymian

(8)

Wandbegrünung

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind die Gebäudewandflächen zu begrünen. Die Verwendung von Kletterhilfen ist freigestellt, wird jedoch als zusätzliches Gliederungselement empfohlen.

Die Lärmschutzwand entlang der östlichen Tiefgaragenschließung ist so zu bepflanzen, dass innerhalb von 2 Jahren, mind. 2/3 der Wandflächen an der Außenseite und an der Innenseite begrünt sind. Die Begrünung ist auf Dauer zu unterhalten.

Geeignete Arten für die Wandbegrünungen an Gebäuden und an der Lärmschutzwand sind:

Hedera spec.	Efeu i. Arten u. Sorten
Parthenocissus spec.	Wilder Wein i. Arten u. Sorten
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis spec.	Echter Wein i. Arten u. Sorten
Wisteria spec.	Blauregen i. Arten u. Sorten

Über der Tiefgarage sind die Pflanzflächen für die Wandbegrünung so auszubilden, dass eine durchwurzelbare Substratmindesthöhe von 40 cm eingehalten wird.

Die angrenzenden Belagsflächen sind so zu gestalten, dass eine ausreichende Durchfeuchtung des Pflanzsubstrates ermöglicht wird, alternativ ist eine künstliche Bewässerung vorzusehen.

(9)

Zu Bauanträgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Einbindung in die Umgebung sowie die Gestaltung der Gebäude- und Freiflächen regelt. Er ist aus den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entwickeln. Die zu gestaltenden Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Eingegangene Bäume, Sträucher und Wandbegrünungen sind zu ersetzen.

§ 13

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 zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gem. DIN 18915 sind zu beachten.

§ 14

Wasserwirtschaft

(1)

Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

(2)

Untergeordnete Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen z.B. Rasenfugenpflaster oder wasserdurchlässiges Pflaster.

(3)

Dacheindeckungen aus Metall sind ausschließlich in beschichteter Ausführung zulässig. Die Beschichtung muss gewährleisten, dass im abgehenden Regenwasser keine metallischen Bestandteile enthalten sind. Die Funktion der Beschichtung ist auf Dauer zu unterhalten.

(4)

Baugesuche für bauliche Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, Produktionswasser oder Sonderabfälle entstehen, sind mit der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. und dem Tiefbauamt der Stadt Neumarkt i.d.OPf. abzustimmen bzw. zur Stellungnahme vorzulegen.

(5)

Zum Schutz der Bauwerke vor Grundwasser sind konstruktive Sicherungsmaßnahmen erforderlich, z.B. durch Ausbildung als wasserdichte Wanne.

(6)

Um den Grundwasserfluss zu erhalten und damit auf die Grundwasserpegel kein störender Einfluss durch die Bauwerke (z.B. Tiefgaragen, Anlieferhof, Unterführungen) entsteht, sind Drainagemaßnahmen gemäß der Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes durchzuführen. Diese Drainageanlagen sind auf Dauer zu erhalten.

(7)

Die Grundwasserstände in der Umgebung der geplanten Bauwerke sind vor und während der Bauausführung zu kontrollieren und zu dokumentieren.

(8)

Sanitär- und Schmutzwässer aus den gebäudlichen Nutzungen sind getrennt von den Niederschlagswässern ins Mischwasserkanalnetz zu leiten.

(9)

Oberflächenwässer sind zu versickern, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Darüber hinaus kann Niederschlagswasser von Dächern und von privaten Fußgängerbereichen gedrosselt über Stauraumkanäle in die Schwarzach geleitet werden.

Wässer von Flächen die mit Kfz befahren werden und von den öffentlichen Straßenflächen sind in das Mischwasserkanalnetz zu leiten und somit einer Mischwasserbehandlung zuzuführen.

(10)

Der Tiefbrunnen des ehemaligen Schlachthofes auf Fl.Nr. 612/7 ist vor Beginn der Baumaßnahmen in diesem Bereich, fachgerecht zurückzubauen und zu verschließen.

(11)

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) wird hingewiesen.

§ 15

Immissionsschutz

(1)

Zur Reduzierung der Immissionswerte gem. 16. BImSchV und TA-Lärm werden Einschränkungen für die Tiefgaragennutzung, der Verkaufszeiten und für die Liefer- und Abholzeiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

(2)

Für das Sondergebiet Zweckbestimmung Einkaufszentrum wird festgesetzt:

- Nachts, von 22.00 - 6.00 Uhr, ist kein Betrieb, z.B. Verkauf, Anlieferung, Abholung, Verladearbeiten zugelassen.
- An Sonn- und Feiertagen ist kein Betrieb, z.B. Verkauf, Anlieferung, Abholung, Verladearbeiten zugelassen.
- Für den Betrieb von haustechnischen Anlagen (Lüftungsanlagen, Kältetechnik, Papierpresse usw.) sind vor Baugenehmigung Schallberechnungen vorzulegen, die in Summe aller gleichzeitig einwirkenden haustechnischen Anlagen eine Unterschreitung der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mind. $\Delta L = 10$ dB ergeben. Abweichend hiervon ist eine geringere Unterschreitung zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass durch sämtliche von dem Einkaufszentrum ausgehenden Emissionen die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm eingehalten sind.
- Vor Bauausführung sind nicht störende Schallwerte nachzuweisen.
- Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sind schallabsorbierend auszubilden.
- Der Lieferhof einschließlich Ein- und Ausfahrt ist schalldämmend und schallabsorbierend einzuhausen. Die bewerteten Schalldämmmaße der Außenwände und des Daches müssen mind. $R_{w,R} = 35$ dB bzw. der Oberlichter mind. $R_{w,R} = 25$ dB betragen.
An den Wänden und der Decke ist eine schallabsorbierende Bekleidung (mind. 50% der gesamten Wand- und Deckenfläche) mit einem mittleren, praktischen Schallabsorptionsgrad im Frequenzbereich von 250 Hz - 2000 Hz von mind. $\alpha_m \geq 0,6$ vorzusehen. Die absorbierenden Flächen sind gleichmäßig über alle Wand- und Deckenflächen zu verteilen.
- Mit der Einreichung der Bauanträge sind die Schallschutzmaßnahmen durch Gutachten ausreichend nachzuweisen.
- Durch die Abstufung zur Einbahnstraße in Richtung Nürnberger Straße ist sicherzustellen, dass der Schwarzachweg ab Einfahrt Tiefgarage nur für den Anliegerverkehr nutzbar wird.
- Die Abluft aus dem Einkaufszentrum, dem Ver- und Entsorgungshof und der Tiefgarage ist so über Dach abzuleiten, dass auf den angrenzenden Grundstücken insbesondere den Wohngrundstücken, keine unzulässigen Geruchsbelästigung und keine unzulässigen Schad-

stoffbelastung entstehen. Die Wirksamkeit der Ableitung und die Schadstoffausbreitung sind im Bauantrag nachzuweisen.

- Errichtung einer Lärmschutzwand wie in der Planzeichnung eingetragen, längs der Fahrbahn der östlichen Tiefgaragenschließung.

Höhe der Lärmschutzwand mind. 3,0 m über Fahrbahnrand.

§ 16

Leitungen

(1)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauBG sind Telekommunikations- und Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

(2)

Die Leitungsträger sind bei den öffentlichen und privaten Baumaßnahmen, wie z.B. Abgrabungen, Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc., im Bereich der Erdleitungen, rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.

§ 17

Altlasten

(1)

Die in Teilflächen nach ordnungs- und abfallrechtlichen Gesichtspunkten festgestellten, auffälligen Bodenverunreinigungen sind fachgerecht unter Einhaltung der mit den Fachbehörden abgestimmten Maßnahmen zu beseitigen.

Aushub- und Sanierungsmaßnahmen mit Dokumentation der Aushub-, Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahme sind mit fachgutachterlicher Begleitung und Überwachung durchzuführen.

§ 18

Denkmalschutz

(1)

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt den Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekannt gemacht werden. Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Funde bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.

§ 19

Inkrafttreten

(1)

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Neumarkt i.d.OPf., den _____

Oberbürgermeister