TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHWALBENHOF“

1.	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :	§ 8 BauNVO
1.1	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird teilweise als Gewerbegebiet (GE) und teilweise als Sondergebiet Baumarkt (SO) festgesetzt.	
1.1.1	Die gefährdeten trigonometrischen Nivellement- und Katasterfestpunkte, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fallen, sind zu sichern.	
1.2	Gewerbegebiet :	
1.2.1	Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt :	§ 9 (1)1 BauGB
1.2.1.1	Grundflächenzahl (GRZ) : 0,6 Geschoßflächenzahl (GFZ) : 1,2	
1.2.2	Die Gebäudehöhe wird, bezogen auf Oberkante natürliches Gelände, auf max. 10,00 m begrenzt.	
1.2	Sondergebiet (Baumarkt) West :	
1.3.1	Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt :	§ 9 (1)1 BauGB
1.3.1.1	Grundflächenzahl (GRZ) : 0,8	
1.3.1.2	Geschoßflächenzahl (GFZ) : 1,0	
1.3.2	Die Gebäudehöhe wird, bezogen auf Oberkante natürliches Gelände, auf max. 10,00 m begrenzt (teilweise max. 15,00 m möglich).	
1.3.3	Als Verkaufsfläche sind max. 6600 qm zulässig.	
1.3	Sondergebiet (Baumarkt) Ost :	
1.4.1	Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt :	§ 9 (1)1 BauGB
1.4.1.1	Grundflächenzahl (GRZ) : 0,8	
1.4.1.2	Geschoßflächenzahl (GFZ) : 1,2	
1.4.2	Die Gebäudehöhe wird, bezogen auf Oberkante natürliches Gelände, auf max. 12,00 m begrenzt (teilweise max. 15,00 m möglich).	
1.4.3	Als Verkaufsfläche sind max. 4500 qm zulässig.	
1.5	Vorbauten oder andere Baukörper, die unter 100 qm bleiben, dürfen außerhalb der Baugrenzen hinausgehen.	
1.6	Verkaufsfläche Baumarkt max. 8000 qm zulässig. Verkaufsfläche Gartenmarkt max. 3100 qm zulässig.	
2.	BAUWEISE :	§ 22 BauNVO
2.1	Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.	§22(1)BauNVO
2.2	Gebäudelängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.	§22(4)BauNVO
2.2	Geschoßhöhen von mehr als 3,50 m sind zulässig.	
3.	VERKEHRSFLÄCHEN :	§ 9(1)11BauGB
3.1	Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die auszubauende Kreuzung – Freystädter Straße – Lange Gasse.	
3.2	Für die Zufahrt sind entsprechende Abbiegespuren anzuordnen und die notwendigen verkehrlichen Maßnahmen durchzuführen.	
4.	GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN :	
4.1	Drahtzäune an der Straßenseite dürfen nur mit Heckenhinterpflanzung errichtet werden. Zaunhöhe max. 2,00 m einschl. max. 20 cm Betonsockel über Fuß- und Radweg bzw. Gehsteigoberkante.	

4.2 Außengestaltung
Die Farbgestaltung der Außenflächen ist zu bemustern und mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

4.3 Werbeanlagen bedürfen einer gesonderten Genehmigung.

5. FREIFLÄCHEN : § 9(1)15BauGB

Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan, erstellt vom Büro Schober i. d. F. vom 30.05.1996

5.1 Entlang der Freystädter Straße ist ein Bereich von 3,00 – 5,00 m breite Grünfläche zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Detailfestlegungen siehe Grünordnungsplan.

5.2 Die bestehende Linde an der westlichen Seite der Kreuzung Freystädter Straße – Lange Gasse ist zu erhalten.

5.3 Höhenunterschiede im Gelände sind mit Böschungen, nicht steiler als 1:2 zu überwinden. Stützmauern sind möglichst zu vermeiden (max. Höhe 0,80 m).

6. ENTWÄSSERUNG : § 9(1)16BauGB

6.1 Die Flächenversiegelung wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt und zwar nur die Grundstücksflächen die zum wirtschaftlichen Betrieb des Unternehmens nötig sind, können wasserundurchlässig befestigt werden.
In einem Entwässerungsprojekt ist der tatsächliche Ablauf in l/sec. zu ermitteln.

6.2.1 Das Bebauungsplangebiet wird an das Abwasserkanalnetz der Stadt Neumarkt/OPf. angeschlossen.

6.2.2 Unverschmutztes Regenwasser ist weitgehend zu versickern. Für die Ermittlung des Abflusses ist ein Niederschlag von 300l/sec./ha anzusetzen. Das Niederschlagswasser im Bereich des Gartencenters wird in einer Zisterne aufgefangen und zur Bewässerung verwendet. Die Außenanlagen der Kundenparkplätze werden mit Fugensteine belegt, so daß eine Versickerung, soweit der Untergrund aufnahmefähig ist, gewährleistet ist. Das restliche Oberflächenwasser wird über Stauraumkanäle verzögert der Kanalisation zugeführt.

7. WASSER- UND ENERGIEVERSORGUNG :

7.1 Das Bebauungsplangebiet wird an die Wasserversorgung der Stadtwerke Neumarkt/OPf. angeschlossen.

7.2 Für das Bebauungsplangebiet wird die Stromversorgung durch die bestehende Netzstation gesichert (durch Austausch des Trafos mit der nächst höheren Leistungsstufe) .

8. BRANDSCHUTZ :

8.1 Im Gesamtgebiet des Bebauungsplanes sind 3 Feuermeldestellen einzurichten.

8.2 An der westlichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes West sind 2 Hydranten zu installieren (der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat/Stadtbrandinspektor gegenzuzeichnen) .

9. IMMISSIONSSCHUTZ/LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN :

9.1 In der Berechnungsfläche (Ecke Freystädter Straße/Lange Gasse bis zur Baumarkt-Einfahrt) werden keine Kundenstellplätze ausgewiesen, sondern die Stellplätze werden ausschließlich Mitarbeitern zur Verfügung gestellt, um die Lärmentwicklung auf wenige Fahrzeuge zu beschränken.

9.2 Das Gewerbegebiet ist mit Einschränkung ausgewiesen und zwar dürfen Nachts keine lärmintensiven Arbeiten durchgeführt werden. Bezugspunkt ist das nächstgelegene Schutzgebiet (Wohnbebauung).

10. DENKMALSCHUTZ :

Bei Bauarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen. Falls neue Bodendenkmäler im Geltungsbereich bekannt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.