

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „Am Ziegelanger / Leimgrubenäcker“

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), 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 diese verbindliche Bauleitplanänderung „Am Ziegelanger / Leimgrubenäcker“ in der Fassung vom _____ mit der Begründung in der Fassung vom _____ als Satzung.

§ 1

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Holzheim: Flur-Nr. 108 Teilfl., 131/27, 131/28, 131/56, 131/58 Teilfl., 133/2 Teilfl., 133/6 Teilfl., 86 Teilfl., 89, 94/1 und 94/5, sowie folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt: 1028 Teilfl., 1054 Teilfl., 1054/8 Teilfl., 1081 Teilfl., 1081/2, 1081/12 Teilfl., 1081/17 Teilfl. und 1081/18 Teilfl.
Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Ziegelanger“ für das Sondergebiet mit der Ziffer 1.0.0 „Nutzung“ wird wie folgt geändert und ergänzt:

- (1) Statt der bisher maximal zulässigen Nettoverkaufsfläche nach 1.1.0 von bis zu 2.500 qm ist nunmehr zulässig eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 3.800 qm.
- (2) Als Verkaufsflächenobergrenze Verbrauchermarkt-Food werden 3.100 qm festgesetzt. Die Festsetzung zur Verkaufsflächenobergrenze für das Sortiment Lebensmittel entfällt.
- (3) Der Verkaufsflächenanteil der Non-Food-Sortimente wird auf 25% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

§ 3

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Sondergebiet und Mischgebiet mit der Ziffer 2.0.0 „Bauweise“ wird wie folgt geändert:

- (1) Die Bauweise ist offen, Mindestabstand Hauptgebäude und seitliche Nachbargrenze 3,0 m, soweit sich nicht aus der Festsetzung der Baugrenzen sowie den Abstandsvorschriften der BayBO ein größere Abstand ergibt.

§ 4

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Ziegelanger“ für das Sondergebiet mit der Ziffer 4.0.0 „Werbeanlagen“ wird wie folgt geändert:

- (1) Mit dem Gebäude fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine Gesamtfläche von 30 m² zu beschränken und dürfen in einer Höhe über EOK von bis max. 3,00 m und über dem Eingangsbereich bis max. 6,00 m angebracht werden.
- (2) Das Aufstellen eines Fahnenmastes ist je 2.000 qm Grundstücksfläche zulässig. Fahnenmasten sollen je Standort zu mindestens je 3 Fahnen gruppiert werden. Sie sind bis zu max. 7,00 m Höhe ohne Spannvorrichtung zulässig.

§ 5

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Ziegelanger“ für das Sondergebiet und das Mischgebiet mit der Ziffer 5.1.0 „Stellplätze und Einfahrten“ werden wie folgt geändert:

- (1) Pkw-Stellplätze sind – soweit sie die festgesetzten Gehölzpflanzungen nicht berühren – auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 6

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Ziegelanger“ für das Sondergebiet und Mischgebiet mit den Ziffern 5.3.0 „Sichtdreiecke“ und 5.4.0 „Grünordnung“ werden wie folgt geändert und ergänzt:

- (1) Innerhalb der Sichtdreiecke sind Lichtzeichenanlagen zulässig.
- (2) 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 mindestens 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je 200 qm der Grundstücksfläche Mischgebiet bzw. auf je 300 qm der Grundstücksfläche Sondergebiet ein Baum der angegebenen Arten gepflanzt wird. Entlang der Grundstücksgrenzen wird entsprechend der Planzeichnung ein Gehölzstreifen festgesetzt.
- (3) Pkw-Stellplätze sind durch Bäume der angegebenen Arten an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten zu untergliedern. Dabei ist für je 6 angefangene Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben für einzelne Bäume beträgt mindestens 15 qm, die Größe der Grünstreifen für zwei oder mehr Bäume mindestens 20 qm. Die Baumscheiben und Grünstreifen sind mit Rasen zu begrünen; statt Rasen sind auch standortfremde Deckgehölze zulässig. Für einen ausreichenden Schutz der Grünstreifen, Baumscheiben und Bäume vor An- oder Überfahren ist zu sorgen.
- (4) Die bestehenden Bäume und Sträucher sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten zu erhalten. Der von der Änderung der Stellplätze betroffene Baumbestand wird durch Pflanzung an den dargestellten Standorten ersetzt und neu geordnet.
- (5) Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

§ 7

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Ziegelanger“ für das Sondergebiet mit der Ziffer 7.1.0 wird wie folgt geändert:

- (1) Grundlage der schalltechnischen Anforderung an die Bebauungsplanänderung bildet der schalltechnische Bericht, Berichtsnr. 21174217-001 des TÜV Rheinland, vom 22.11.2011. angefertigt.
- (2) Lärmerzeugende Anlagenteile müssen dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechend errichtet, betrieben und gewartet werden (körperschall- und schwingungs isolierte Aufstellung, d.h. Vermeidung starrer Verbindungen zwischen Maschinen, Maschinenfundament und Gebäudefundamenten).
- (3) Die unter 6.4 des Berichtes angegebenen Schalleistungspegel technischer Geräuschquellen sind einzuhalten. Geräusche dieser technischen Schallquellen dürfen keine tieffrequenten Anteile oder Einzeltöne enthalten.
- (4) Schallemitternde Lüftungstechnische Geräte sind an den, dem Bericht zugrunde gelegten Standorten zu erstellen. Sollen ins Freie schallemitternde Lüftungstechnische Geräte an anderen Standorten aufgestellt werden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass deren

Lärmimmissionen mindestens 10 dB(A) unter den einzuhaltenden Immissionsrichtern (IRW) liegen.

- (5) Gemäß TA Lärm gelten die Immissionsrichtwerte auch dann als überschritten, wenn einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen den unverminderten Immissionsrichtwert am Tag um mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- (6) Im Bereich der Anlieferung sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand $h_{rel} = 5,0m$) zu realisieren. Die Lärmschutzwand ist schalltechnisch dicht an das bestehende Gebäude anzuschließen und hat ein bewertes Schalldämm-Maß von $R'_w \geq 25$ dB zu erbringen.
- (7) Lieferverkehr in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ist unzulässig.

§ 8

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Ziegelanger“ für das Sondergebiet und Mischgebiet, sowie für die Teilflächen des Bebauungsplanes „Leimgrubenacker“ werden zum Denkmalschutz wie folgt ergänzt:

- (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 dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekannt gemacht werden.
- (2) Sollten dem Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans neue Funde bekannt werden, werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den einzelnen Bauvorhaben anzuhören.

§ 9

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Ziegelanger“ für das Sondergebiet mit den Ziffern 3.0.0, 5.2.0, 5.5.0 und 6.0.0 gelten weiterhin.

§ 10

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Ziegelanger“ für das Mischgebiet mit den Ziffern 2.0.0 bis 4.0.0, 5.2.0, 5.5.0 und 6.0.0 bis 7.1.0 gelten weiterhin.

§ 11

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leimgrubenacker“ verlieren im geänderten Teilbereich ihre Gültigkeit.

§ 12

Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.