

NEUMARKT i.d.OPf.



STARKE STADT

**1. (vereinfachte) Änderung
Bebauungsplan „54/2 - 1. Änderung Unteres Tor II“**

Satzungsexemplar

Textliche Festsetzungen

Neumarkt i.d.OPf., den 29.01.2015

Planungsrechtliche Festsetzungen

I Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Sondergebiet, Zweckbestimmung: „Einkaufszentrum“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums sowie von Dienstleistungs-, Hotel- und Wohnnutzungen.

Zulässig sind:

1. Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 13.100 m² in Gebäudeteilen zwischen 416,0 m ü.NN bis 430,0 m ü.NN, wenn nachfolgende maximale sortimentsbezogene Gesamtverkaufsflächen im Kern- und Randsortiment im Einkaufszentrum nicht überschritten werden:
 - a) Sortiment Nahrungs- und Genussmittel
(Warengruppen gemäß Ziffer 1.2: 52.11.1; 52.2)
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.800 m²
 - b) Sortiment Elektro, Unterhaltungselektronik und Lampen/Leuchten
(Warengruppen gemäß Ziffer 1.2: 52.44.2; 52.46.2; 52.49.4; 52.49.5; 52.49.6; 52.45.1)
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.700 m²
dabei: Sortiment „Weiße Ware“ höchstens 1.400 m² Sortiment „Braune Ware“ höchstens 2.000 m²
 - c) Sortiment Bekleidung
(Warengruppen gemäß Ziffer 1.2: 52.42)
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.600 m²
 - d) Sortiment Schuhe
(Warengruppen gemäß Ziffer 1.2: 52.43)
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m²
 - e) Sortiment Drogerieartikel, Parfümerieartikel
(Warengruppen gemäß Ziffer 1.2: 52.33.2; 52.33.1)
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m²
dabei bis zu 800 m² Verkaufsfläche innerhalb eigenständiger Anbieter
 - f) Sortiment Haushaltstextilien, Heimtextilien
(Warengruppen gemäß Ziffer 1.2: 52.41; 52.44.7)
Mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800m²

dabei bis zu 600 m² Verkaufsfläche innerhalb eigenständiger Anbieter

- g) Sortiment Uhren/Schmuck
(Warengruppen gemäß Ziffer 1.2: 52.48.5)
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m²
- h) Sonstige nahversorgungsrelevante und innenstadtrelevante Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche je Sortiment von 250 m²
- i) nicht innenstadtrelevante Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche je Sortiment von 1.300 m²
- i) Eigenständige Verkaufsflächen für Erotikartikel sind nicht zulässig.

2. Kino
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude / -räume,
4. Gebäude / Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
5. Schank- und Speisewirtschaften ,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
7. Anlagen für soziale Zwecke,
8. Wohngebäude / Wohnungen,
9. Stellplätze, die den Nutzungen des Sondergebietes dienen,
10. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO

Unzulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Betriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution

1.2. Definitionen

1.2.1 Definition der Sortimente/„Neumarkter Liste“

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	Augenoptiker
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	Telekommunikationsendgeräte 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

Nicht-innenstadtrelevante Sortimente

52.44.1	Wohnmöbel aller Art, Badezimmermöbel, 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, Pflanzengefäße, 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

1.3. Lärmkontingentierung des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $LEK_{i,k}$ nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)	
	tags (06.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 06.00 Uhr)
SO	56	41

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 L _{EK,zus.} in dB	
	Anfang	Ende	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
A	48	90	0	0
B	90	116	+4	+7
C	116	168	+4	+10
D	168	218	+4	+3
E	218	276	+4	+8
F	276	48	+3	+3

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

$$x = 4460670 \text{ (Rechtswert)} / y = 5460778 \text{ (Hochwert)}$$

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

$$\text{Norden } 0^\circ / \text{Osten } 90^\circ / \text{Süden } 180^\circ / \text{Westen } 270^\circ$$

Das Zusatzkontingent LEK_{zus} ist als konstanter Wert für den gesamten Sektorwinkel anzusetzen. Die zulässige Gesamtemission errechnet sich aus der Summe des Schallemissionskontingentes LEK und des Zusatzkontingentes LEK_{zus} im jeweiligen Sektor.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_i durch LEK_i + LEK_{zus,k} zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauantrag oder vor Baubeginn zu erbringen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Für das Baugebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Für das Baugebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeintrag festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO)

Für das Baugebiet wird die maximale Höhe baulicher Anlagen (OK max) gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.3.1 Überschreitung der maximal zulässigen Höhe durch technische Aufbauten

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten (insbesondere Aufzüge, Treppenhäuser, Entlüftungen) um maximal 4,0 m auf höchstens 10% der jeweiligen Ebene überschritten werden. Solaranlagen und Kamine sind von diesen Beschränkungen ausgenommen.

Auf der Ebene mit der OK max von 436,1 m ü.NN sind keine technischen Aufbauten zulässig.

Die Ebenen werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen definiert.

Ausnahmsweise sind Überdachungen bis zu einer Höhe von maximal 7,1 m auf 20 % bzw. 2,0 m auf 35 % der jeweiligen Ebene zulässig.

2.3.2 Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante

Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante sind bis zu einer maximalen Tiefe von 410,0 m ü.NN zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In dem Baugebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien plangraphisch festgesetzt.

Ausnahmeregelung zur Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baulinien dürfen ausnahmsweise um bis zu 4,0 m überschritten werden, sofern es sich um Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante handelt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise bis zur Baugebietsgrenze sowie an der Nürnberger Straße um bis zu 4,0 m überschritten werden, sofern es sich um Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante handelt.

Zusätzlich dürfen die festgesetzten nach Osten weisenden Baugrenzen ausnahmsweise in einem Bereich von 22,0 m, gemessen von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Dammstraße, um bis zu 8,0 m überschritten werden, sofern es sich um Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante handelt.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist ein vom Bauordnungsrecht (§ 6 Abs. 5 BayBO) abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,5 H zulässig.

5. Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der Lage des zeichnerisch festgesetzten, befestigten Fuß- und Radweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage östlich und nördlich des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ kann abgewichen werden.

6. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage östlich des Schwarzaichwegs sind zulässig:

- im Bereich A eine Ein- und Ausfahrt für LKW zur Hotelandienung und
- im Bereich B eine befestigte, maximal 3 m breite Zuwegung für die Versorgungsbetriebe (Gasstation).

7. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1. Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit

Die in der Planzeichnung mit "G" gekennzeichnete Fläche wird als mit einem Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit während der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums und jeweils 1 Stunde davor und danach festgesetzt.

7.2. Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Die in der Planzeichnung mit "L" gekennzeichnete Fläche wird als mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1. Gewerbegeräuschemissionen

8.1.1 Ein- und Ausfahrtsrampen

An den Decken sowie an den Wänden der eingehausten Ein- und Ausfahrtsrampen ist eine schallabsorbierende Bekleidung mit einem mittleren, praktischen Schallabsorptionsgrad im Frequenzbereich von 250 Hz bis 2000 Hz von mind. $\alpha_m \geq 0,8$ vorzusehen.

Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrtsrampen müssen mit lärmarm ausgebildeten Abdeckungen (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten bzw. mit Gummipuffer, oder akustisch gleichwertig) vorgesehen werden.

8.1.2 Technische Anlagen

Tonhaltige Geräuschanteile, insbesondere bei tiefen Frequenzen unter 100 Hz, sind unzulässig. Sofern an den Immissionsorten tonhaltige Geräuschanteile im Ausnahmefall nicht vermeidbar sind, ist dies durch einen Zuschlag gemäß TA Lärm gesondert zu berücksichtigen.

8.2. Verkehrsgeräuschemissionen

Für die Verkaufsflächen, Hotel-, Verwaltungs- und Büronutzung ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude dafür Sorge zu tragen, dass in den schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen gemäß DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 an die anzustrebenden Innenpegel eingehalten werden.

Für Räume, in denen aufgrund ihrer Nutzung eine Stoßlüftung nicht möglich ist (Schlafräume nachts) sind geeignete dezentrale Lüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) in der Fassade bzw. eine zentrale raumluftechnische Anlage (RLT-Anlage) erforderlich.

Der Nachweis des passiven Lärmschutzes gemäß DIN 4109 bzw. der VDI-Richtlinie 2719 ist im Zuge des Bauantrages bzw. im Falle der Befreiung vor Baubeginn zu erbringen.

9. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden.

Bei der Begrünung des Straßenraums in der Dammstraße sind einheitliche Baumarten (Laubbaum 1. Ordnung, Stammumfang 20/25) zu verwenden. Bei der Bepflanzung von ufernahen Standorten (südlicher Geltungsbereich) sind standortgerechte Baumarten zu verwenden.

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

9.2. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Mindestens 50% der Dachflächen (Flachdach, Pultdach bis 10° Neigung) sind als extensive Dachbegrünung auszuführen.

9.3. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

10. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich i.S. § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB)

Zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den Baugebieten werden die folgenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet:

Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche (30.662 m² - Entsiegelung 1.392 m² = 29.270 m²) x 0,3 Faktor = **8.781 m²**

- Extensivierung von intensiver Grünlandnutzung (Entwicklung von magerem Extensivweideland / Magerrasen durch Schafbeweidung oder Mahd ohne Düngung, Beweidung mit Schafen für mind. 25 Jahre, keine Koppelhaltung) in der Gemarkung Pelchenhofen, Flur-Nr. 533 (tlw.)

II Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Werbeanlagen

1.1. Allgemeine Regelungen zu Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien errichtet werden.

Bewegliche Werbeträger (z.B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung, Durchfahrtshöhen).

1.1.1 Leucht- und Akustikwerbung

Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig (u.a. Skybeamer).

Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig.

1.1.2 Fahnenmasten und Werbefylone

Im öffentlichen Straßenraum sind an der Dammstraße und Nürnberger Straße in einem Abstand von maximal 10,0 m von der Grenze des Sondergebietes insgesamt maximal 7 Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 7,0 m ohne Galgen zu Werbezwecken zulässig. Die Fahnenmasten müssen in Gruppen zu mindestens 3 zusammengefasst werden.

Werbefylone sind unzulässig.

1.1.3 Fremdwerbung

Werbeanlagen auf Baugrundstücken sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.2. Regelungen zur Anbringung von Werbeanlagen an Gebäudefassaden

Für Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind Auskragungen von mehr als 0,5 m von der Fassadefläche unzulässig. Sie dürfen über die Traufabschlüsse und Oberkante von Gebäuden nicht hinausragen. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Werbeanlagen, die die architektonischen Gliederungen eines Gebäudes überdecken oder überschneiden, sind unzulässig.

Fenster- und Schaufensterbeklebungen mit einem Beklebensanteil über 50% der Fensterfläche sind unzulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung OK max 439,0 m ü.NN an der Nürnberger Straße und an der Dammstraße sind Werbeanlagen an Fassaden wie folgt zulässig:

- ab einer Mindesthöhe von 423,0 m ü.NN bis zu einer Höhe von maximal 425,0 m ü.NN; dabei darf die Werbeanlage eine maximale Höhe von 1 m nicht überschreiten
- an den Eingangsbereichen des Einkaufszentrums im Sondergebiet an der Dammstraße ab einer Höhe von 425,0 m ü.NN bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 150 m²
- an der Schmalseite in Richtung Schwarzachweg ab einer Mindesthöhe von 427,0 m ü.NN und an der Schmalseite in Richtung Osten ab einer Mindesthöhe von 425,0 m ü.NN bis zu einer maximalen gemeinsamen Gesamtfläche von 50 m².

Im Eingangsbereich an der nach Norden ausgerichteten Fassade des Einkaufszentrums sind ab einer Höhe von 425,0 m ü.NN Werbeanlagen bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 65 m² zulässig.

An der Fassade der Tiefgaragenzufahrt Schwarzachweg sind direkt oberhalb anschließend Werbeanlagen mit zu einer maximalen Höhe von 2,0 m mittig auf der Fläche auf der Breite der Tiefgaragenzufahrt zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage muss 0,2 m unterhalb der der Oberkante der Fassade enden.

An allen übrigen Fassadenteilen sind Werbeanlagen unzulässig.

2. Stellplätze im Sondergebiet „Einkaufszentrum“

2.1. Anzahl erforderlicher Kfz-Stellplätze (Art. 47 Abs. 2 BayBO)

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ kann die Zahl der notwendigen Stellplätze abweichend von der GaStellV ermittelt werden (Art. 47 Abs. 2 BayBO), sofern verkehrliche, wirtschafts-politische oder städtebauliche Gründe dies erfordern oder zulassen. Dabei ist der Nachweis zu führen, dass für den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr eine ausreichende Zahl von Stellplätzen jederzeit gewährleistet ist. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ge- staffelter Mehrfachnutzung zulässig.

(Berechnungs-) Grundlage ist das Stellplatzganglinienmodell, das der Stadtrat am 31.01.2013 beschlossen hat (vgl. Anlage zum Bebauungsplan „Parkraum „NeuerMarkt“ - Stellplatzganglinie, Beschluss vom 31.01.2013“).

2.2. Anzahl erforderlicher Fahrradstellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind an mindestens 3 Standorten Fahrradabstellplätze für jeweils mindestens 20 Fahrräder vorzusehen, darunter ein Standort an der Dammstraße und ein Standort an der Nürnberger Straße. Insgesamt sind an der Dammstraße und Nürn-berger Straße 100 Fahrradabstellplätze zu positionieren. Wird diese Anzahl innerhalb des Sondergebietes nicht erbracht, können diese Abstellflächen innerhalb des öffentlichen Stra-ßenraumes ersatzweise erbracht werden.

Es sind mindestens 234 Fahrradabstellplätze zu errichten. Die Fläche eines Fahrradabstell-platzes muss mindestens 1,5 m² aufweisen. Diese Fläche kann bei Aufstellung von Ord-nungssystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahr-räder nachgewiesen wird.

Die Abstellflächen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder über Treppen mit Schieberinnen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Sie können auch im Freien liegen, müssen aber wettergeschützt sein, wenn eine Dauerbelegung (bei Abstellanlagen für Bewohner und Beschäftigte) zu erwarten ist. Es muss gewährleistet sein, die Fahrräder diebstahlsicher anzuschließen.

III Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

In folgenden Bereichen wurden nach ordnungs- und abfallrechtlichen Gesichtspunkten auf-fällige Bodenverunreinigungen festgestellt:

- im Sondergebiet „Einkaufszentrum“
- in den angrenzenden öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und

Diese sind fachgerecht unter Einhaltung der mit den Fachbehörden abgestimmten Maßnahmen zu beseitigen.

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

IV Hinweise

1. Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Baugenehmigungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 /1:200 mit Angaben zu Gelände veränderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.

2. Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Neumarkt i.d.OPf., Stadtplanungsamt, Rathausplatz 1 in 92318 Neumarkt i.d.OPf. zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

3. Oberbodenschutz

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.

Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs.1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

V Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Raumordnungsverordnung (ROV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)