PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
(gemäß BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,7 — Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,7

TH 442,0 m ü NN — Höhe der baulichen Anlagen z.B. als Höchstmaß, Traufhöhe TH

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 3 Nr. 7 und Abs. 6 , § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

HW100 — gerechnete Überschwemmungsgrenze (HW100)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RKB — Zweckbestimmung: Regenklärbecken

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und Für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume ohne Standorbindung

Bäume mit Standortbindung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

PLANUNTERLAGE

Bestehende abgemarkte Grundstücksgrenze

Entfallende abgemarkte Grundstücksgrenze

2003 — Nummer des Flurstücks

Hauptgebäude

Nebengebäude

WEITERE PLANZEICHEN

Feld 1 Feld 2	Nutzungsschablone
Feld 3 Feld 4	Feld 1 = Art der baulichen Nutzung Feld 2 = Bauweise Feld 3 = Grundflächenzahl Feld 4 = Dachform

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

F:\BEBAUUNGSPLÄNE\NEUMARKT\156\GRUNDLAGE\156 GE Tyrolsberger Strasse\11_Satzungs- und Feststellungsplan\Entwurf\156_BBP.dwg

Satzung

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. erlässt aufgrund der einschlägigen Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan "156 - GE Tyrolsberger Straße" mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 10.10.2018 mit der Begründung in der Fassung vom 10.10.2018 als Satzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß BauGB und BauNVO)

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Woffenbach: Teilfl. 1785, Teilfl. 1897/1, Teilfl. 1898, 1899, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2006/1, 2006/2, 2006/3, 2007.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 8 BauNVO)

Es wird Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO mit nachfolgenden Einschränkungen festgesetzt:

2.1 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist insbesondere für die Vermarktung von Produkten zulässig, die durch die im Gebiet ansässigen Betriebe produziert oder durch Weiterverarbeitung hergestellt werden. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Bruttobetriebsfläche einnehmen.

2.2 Nicht zulässig sind folgende, sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Wohnungen
- Vergnügungsstätten

2.3 Im Gewerbegebiet ist die Lagerung von Gegenständen als Hauptzweck der Nutzung des Baugrundstückes nicht zulässig.

2.4 Die im Bereich „GE 2" festgesetzte Nutzung „Gewerbegebiet" ist erst zulässig, wenn die Fläche für den Retentionsraumausgleich auf den Flurstücken Nr. 1795 (Teilfläche), 1805 (Teilfläche), 1810 (Teilfläche), 1811 (Teilfläche), 1827 und Nr. 1828 (Gemarkung Woffenbach) in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren genehmigt, vollständig errichtet und in Betrieb genommen ist.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

3.1 Im Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt.

3.2 Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bezogen auf NN.

3.3 Dachaufbauten, die über der jeweils höchst zulässigen Wandhöhe liegen, sind nur zulässig, soweit sie der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen. Sie müssen, abgesehen von ihren Zugängen, allseits um 2 m zurückstehen und dürfen die Höhe des darunterliegenden Vollgeschosses um nicht mehr als 2,50 m überschreiten.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

5.1 In dem Baugebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen plangrafisch festgesetzt. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie in die Hauptgebäude zu integrieren.

6 Unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Telefon- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. In den öffentlichen Verkehrsflächen werden ausreichende Räume für die Verlegung aller Infrastrukturparten zur Verfügung gestellt.

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

7.1 Im Planbereich ist je 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.2 Die Grünordnung ist in die planzeichnerische Darstellung eingearbeitet. Diese enthält Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sowie zur Ortsrandgestaltung.

7.3 In den Bereichen der Grundstücke in denen die Vorgartenabstung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. nicht gilt, wird die Anlage eines 2,5 m breiten Pflanzstreifens an den Grundstücksrändern festgelegt.

7.4 Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, gebietseheimische Gehölze des Herkunftsgebiets Süddeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden.

7.5 Die öffentlichen Grünflächen werden außerhalb von Baumscheiben angesät. Hierfür ist standortgerechtes, gebietsheimisches Saatgut des Herkunftsgebiets Süddeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden.

7.6 Werden Dächer nicht bzw. nicht in ausreichendem Maß nach II.1.4 extensiv begrünt, ist je angefangener 150 m² fehlender Dachbegrünung über die Festsetzung nach I.7.1 hinaus ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Baumpflanzungen über Stellplätzen können nicht angerechnet werden.

7.7 Pflanzliste für standortgerechte, heimische Gehölze

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume) für Stellplatzflächen und Baumreihen

Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*
Winter-Linde	*Tilia cordata*

Bäume II. und III. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden, etc.

Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Zier-Apfel	*Malus in Sorten*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Schwedische Mehlbeere	*Sorbus intermedia*
Rotdorn	*Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'*
Speierling	*Sorbus domestica*
Stadt-Birne	*Pyrus callerysna 'Chanticleer'*
Felsenbirne (Hochstamm)	*Amelanchier lamarckii*

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Abpflanzungen, Rahmenpflanzungen, etc.

Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Holunder	*Sambucus nigra*
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Stachelbeere	*Ribes uva-crispa*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Grau-Weide	*Salix cinerea*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Hunds-Rose	*Rosa canina*

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:
Mindestqualität und Qualitäten: Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume
mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen
I. Ordnung: Stammumfang 18-20 cm
II.und III. Ordnung: Stammumfang 14 - 16 cm

Sträucher
Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, mit Ballen
1 Stück pro 1,5 m2

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8.1 Die erforderlichen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die der Bebauungsplan „156 - GE Tyrolsberger Straße" vorbereitet, werden anhand des Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ermittelt (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG). Der Ausgleichsbedarf beträgt 18.194 m². Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen sowie außerhalb des Geltungsbereiche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt. Die Maßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan detailliert beschrieben.

8.2 Auf der im Westen des Geltungsbereichs festgesetzten Grünfläche werden in Ergänzung zur festgesetzten Baumreihe auf 3.180 m² Gehölzgruppen gepflanzt und artenreiche Krautsäume entwickelt.

8.3 Die im Norden des Geltungsbereichs festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen und des Regenrückhaltebecken werden auf 9.102 m² Fläche durch Ansaat und Pflege zu artenreichen Extensiv- und Feuchtwiesen entwickelt.

8.4 Als externe Ausgleichsfläche wird zugeordnet: Teilfläche aus Flur-Nr. 308, Gemarkung Pölling, Flächengröße 7.502 m². Hier werden Extensivwiesen mit Krautsäumen unter einem optimierten Mahdregime zu einem Lebensraum für Feldlerche und Rebhuhn entwickelt.

9. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Regenrückhaltebecken ist mit steilen flachen Böschungen auszubilden und durchtafelbar zu gestalten. Die Zuwegung und Umfahrung der Entwässerungsanlagen wird in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt.

10. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La (ermittelt nach DIN 4109-2:2018-01., Ziff. 4.4.5) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109-1 erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (18)	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $(E)_{R'w,ges}$ in dB	= - 35

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges}$ = 30 dB .

für Aufenthaltsräume in Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Der Nachweis gem. DIN 4109-2 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dächer

1.1 Auf allen Baugrundstücken sind Produktions-/Lagergebäude mit Bürogeschossen sowie Nebenanlagen mit dem Hauptgebäude als gestalterische Einheit auszuführen.

1.2 Im Gewerbegebiet sind Flachdächer sowie Pult- und Satteldächer bis zu einer Neigung von 12° zulässig.

1.3 Dächer dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

1.4 Die Dächer der Gebäude im Planbereich sind auf mindestens 60 % der Dachfläche, bezogen auf die Dachgrundfläche, mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Dies gilt nicht für Gebäude, deren Grundfläche kleiner als 20 m² ist.

2. Gestaltungsfestsetzungen

2.1 Anzustreben sind einfache, klare und harmonisch proportionierte Baukörper. Eine dem Baukörper angemessene, adäsbare Horizontal- und Vertikalgliederung der Fassade ist durch Elemente der Baukonstruktion und/oder durch Anordnung und Proportionierung der Wandöffnungen herzustellen. Sofern eine Fassadenlänge von 50 m überschritten wird, ist nach 25 m Länge eine optisch wirksame Fassadenzäsur (z.B. Materialwechsel, Fensterband, Vor- und Zurücksprünge, Begrünung) zu integrieren.

2.2 Glasflächen, Putzflächen, Betonflächen, Sichtmauerwerk, Naturstein, Holzverkleidungen und plattierte Stahl- und Alu-Bleche sind zulässig. Grelle Farben sind keineswegs zulässig.

2.3 Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zulässig. Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen und sind an Gebäuden in einer Höhe bis maximal 5 m über OK Erdgeschossfußboden und mindestens 35 cm unter der Traufe anzubringen. Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung, insbesondere auch die Einrichtung von Werbemasten und großflächige Gebäudeanstriche mit Werbesymbolik sind unzulässig. Großflächiges Hinterlegen von Fensterscheiben mit Werbung ist unzulässig. Großflächige Gestaltung der Fassade zu Werbezwecken ist bis zu 3% der jeweiligen Fassadenfläche an maximal 2 Seiten zulässig.

2.4 Ab 4.000 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Pylones mit einer Ansichtsfläche von max.1,30 m Breite und 4,50 m Höhe im Überbauteren Bereich zulässig, sofern sich der höchste Punkt des Pylones weniger als 4,50 m über Geländeoberkante befindet.

2.5 Leuchtwerbung in greller blendender Form, als Blink- oder Lauflschrift-zeichen, Leuchtbänder entlang der Dachkante und das Hervorheben von Gebäudekanten ist ebenso unzulässig, wie in den Luftraum abstrahlende Lichtkörper und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer). Leuchtflächen dürfen auf maximal 2 Gebäudeseiten vorgesehen werden, wobei die nördliche Außenwand nicht genutzt werden darf. Je Gebäudeseite dürfen die Leuchtflächen 4 qm nicht überschreiten.

2.6 Alle Arten von Werbeanlagen, die Ihr Werbeobstacht akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbeobstacht akustisch unterstützen, sind unzulässig.

2.7 Je angefangene 4.000 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Fahnenmastes zulässig. Mehrere Fahnenmasten auf einer Parzelle sind in Gruppen zusammenzufassen. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 7 m und ohne Ausleger zulässig.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

3.1 Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzschlüssel auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

3.2 Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der nach Maß der Nutzung zulässigen Grundfläche zulässig.

3.3 Stellplatzflächen sind durch Bäume und Strauchpflanzungen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist ein mind. 2 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und mit einem einheimischen Laubbaum oder 4 Sträuchern zu bepflanzen. Zwischen Stellplatzreihen ist ein 2 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und zu begrünen. Zu verwenden sind Bäume und Sträucher der Pflanzlisten gemäß I.7.7. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.4 Es sind Überdachte Fahrradstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. Jeder Fahrradabstellplatz muss direkt zugänglich sein. Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 1,5 m² groß sein. Diese Fläche kann bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird.
Die Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze bemisst sich wie folgt:
- Büro / Verwaltung: 1 Abstellplatz je 120 m² anzurechnende Nutzfläche
- Läden: 1 Abstellplatz je 75 m² Verkaufsfläche
- Handwerks- und Industriebetriebe: 1 Abstellplatz je 150 m² anzurechnende Nutzfläche
- Lagerraum / Lagerplatz: 1 Abstellplatz je 1.000 m² anzurechnende Nutzfläche
- Kraftfahrzeugwerkstatt: 0,2 Abstellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand
- Tankstelle: 1 Abstellplatz je 100 m² Verkaufsfläche

4. Einfriedungen

4.1 Alle Einfriedungen sind als offene Einfriedungen auszuführen.

4.2 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als einfache Metallgitterzäune mit max. 1,80 m Höhe auszuführen. Die Höhe des Beton- oder Mauersockels darf maximal 0,25 m betragen.

4.3 Metallgitterzäune an der Straßenseite dürfen nur mit Heckenhinterpflanzung errichtet werden. Ausgenommen sind lebensmittelverarbeitende Betriebe.

4.4 An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind keine Sockel zulässig. Ebenso sind Einfriedungen aus Kunststoffbahnen in grellen Farben unzulässig. Die Zaunhöhe beträgt max. 1,80 m.

4.5 Die maximale Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sowie an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf ausnahmsweise überschritten werden, wenn dies aus betriebsbedingten Gründen erforderlich ist.

4.6 Die Hinterpflanzung mit Hecken aus Laubgehölzen ist - ungeachtet der Zaunhöhenbeschränkungen - möglich. Hierfür sind Gehölze aus der Pflanzliste für standortgerechte heimische Gehölze (siehe I.7.7) zu verwenden.

5. Immissionsschutz

5.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent LEK in dB	
	Tag (6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
TF 1	63	48
TF 2	60	41

Flächenbezug:
Teilfläche 1: 23.549 m², Gewerbefläche westlich der vorgeschlagenen Grundstücksgrenze und der Stichstraße

Teilfläche 2: 17.892 m², Gewerbefläche östlich der vorgeschlagenen Grundstücksgrenze und der Stichstraße

5.2 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

5.3 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landrasamtes oder direkt dem 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 gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.

2. Sonnenkollektoren

Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Der Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen ist ein Beitrag dazu. Von den Bauwilligen wird deshalb erwartet, dass sie Ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen.

3. Örtliche Satzungen

Auf die Satzung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen wird hingewiesen.
Auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Großen Kreisstadt Neumarkt i.d.OPf. sowie die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Großen Kreisstadt Neumarkt i.d.OPf. wird hingewiesen.

4. Oberbodenschutz

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der beleite Oberboden so zu schützen, dass seine biologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischen zu lagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten.

5. Artenschutz

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten.

6. Immissionsschutz

6.1 Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel La für die Tag- bzw. Nachtzeit sind in den Anlagen 5 des Schalligutachtens, IBAS-Bericht Nr. 18.10211-b01 vom 02.07.2018, dargestellt.

6.2 Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

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)
- 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (18. BImSchV)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Bayerisches Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 20.02.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "156 - GE Tyrolsberger Strasse" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 18.04.2018 durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 22.03.2018 bis 27.04.2018 durchgeführt.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 09.07.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.07.2018 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung wurde am 19.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.07.2018 wurde in der Zeit vom 27.07.2018 bis 27.08.2018 öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27.07.2018 bis 27.08.2018 durchgeführt.

Beschluss über den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 10. OKT. 2018 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 10. OKT. 2018 als Satzung beschlossen.

Neumarkt i.d.OPf., den 11. OKT. 2018

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Siegel

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 10. OKT. 2018 dem Satzungsbeschluss des Bau-, Planungs- und Umweltsenates vom 10. OKT. 2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Neumarkt i.d.OPf., den 11. OKT. 2018

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 18. OKT. 2018 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neumarkt i.d.OPf., den 18. OKT. 2018

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Siegel

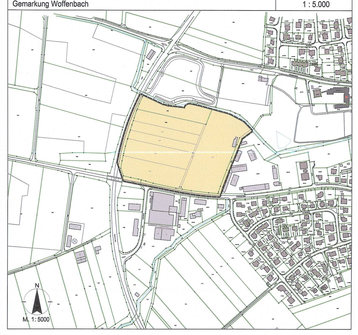
Bebauungsplan "156 - GE Tyrolsberger Strasse"

156

Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Landkreis Neumarkt i.d.OPf.
Regierungsbezirk Oberpfalz

Übersichtsplan
Gemarkung Woffenbach

Maßstab
1 : 5.000



NEUMARKT i.d.OPf. STADT VIVIT

Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Abt. III - Bauwesen
Stadtplanungsamt
Stadtplanung

Planfertiger:
Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Stadtplanungsamt
92318 Neumarkt i.d.OPf.
Rathausplatz 1
Internet:www.neumarkt.de
Tel. +49 9181 255-152
Fax +49 9181 255-201
E-Mail info@neumarkt.de

10.10.2018

Unterschrift