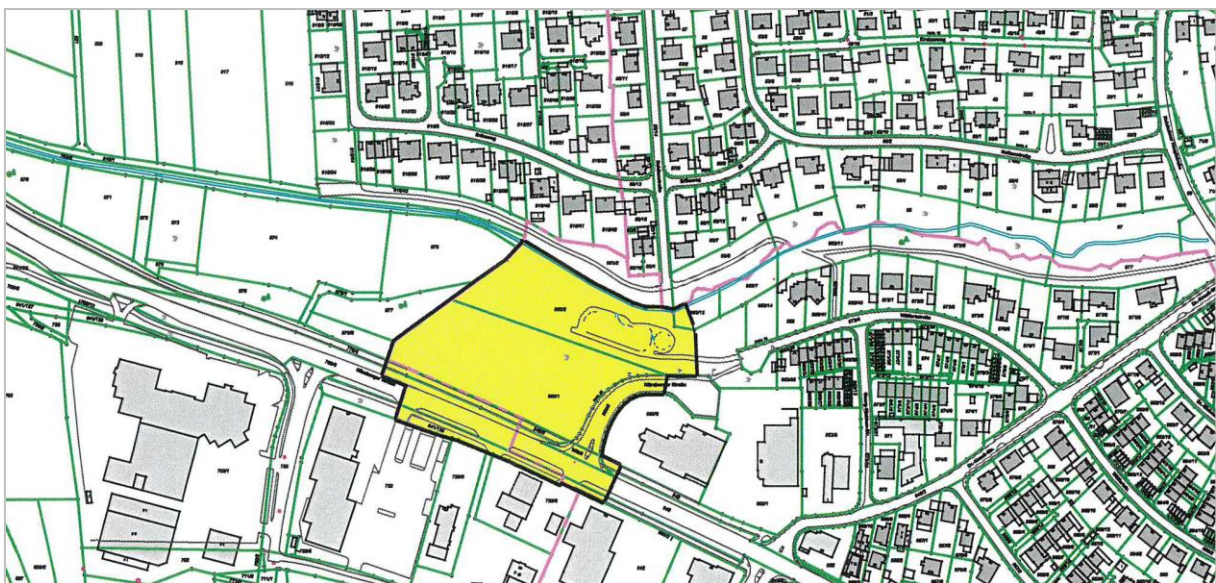




Bebauungsplan „158 - Geschäftshaus Nürnberger Straße“

Textliche Festsetzungen und Hinweise



erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Stadtplanungsamt
Rathausplatz 1
92318 Neumarkt i.d.OPf.



VOGELSANG

in Zusammenarbeit mit:

■ ■ Landschaftsplanung
■ ● Klebe

Inhaltsverzeichnis

Textliche Festsetzungen	3
§ 1 Geltungsbereich Bebauungsplan	3
§ 2 Art der baulichen Nutzung	3
§ 3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen	4
§ 4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	4
§ 5 Dächer, Dachaufbauten	5
§ 6 Stellplätze und Nebenanlagen	5
§ 7 Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen	6
§ 8 Führung von Versorgungsanlagen	6
§ 9 Einfriedungen	7
§ 10 Aufschüttungen und Abgrabungen	7
§ 11 Immissionsschutz	7
§ 12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
Textliche Hinweise	12

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. erläßt aufgrund der §§ 2, 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 verbindlichen „158 - Geschäftshaus Nürnberger Straße“ in der Fassung vom mit der Begründung in der Fassung vom als Satzung.

Textliche Festsetzungen

§ 1

Geltungsbereich Bebauungsplan

- (1) Der Bebauung beinhaltet folgende Grundstücke:
 - Gemarkung Neumarkt: 948 Teilfl., 949 Teilfl., 950/1, 950/2 Teilfl., 950/3 Teilfl., 950/8, 953/12 Teilfl. und 939/2 Teilfl.
 - Gemarkung Pölling: Flur-Nr. 641/126 Teilfl., 752/5 Teilfl., 779/4 Teilfl.
- (2) Der Bebauungsplan „026/3 – Klägerweg – Teilbereich West“ verliert mit Bekanntmachung des Bebauungsplans "158 - Geschäftshaus Nürnberger Straße" Bebauungsplans im Geltungsbereich des Bebauungsplans "158 - Geschäftshaus Nürnberger Straße" seine Gültigkeit.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Die Art der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Geschäftshaus mit großflächigem Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
- (2) Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Geschäftshaus mit großflächigem Einzelhandel“ sind allgemein zulässig:
 - ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.100 m² Verkaufsfläche,
 - Einzelhandelsbetriebe für nicht-innenstadtrelevante Sortimente gemäß der Neumarkter Sortimentsliste,
 - Backshop / Bäckerei / Café mit Kiosk
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke
- Geschäfts- und Büronutzungen
- Räume für freie Berufe

Ausnahmsweise zulässig ist:

- im mit "X" gekennzeichnetem Bereich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den gewerblichen Nutzungen im „Sonstigen Sondergebiet“ zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- (2) Der Lebensmittelmarkt sowie Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

- (1) Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung im SO ist durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Oberkante der Gebäude (OK über NN) bestimmt.
- (2) Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung und für die maximale Höhe baulicher Anlagen gelten die im Planblatt festgesetzten Werte, soweit sich aus den übrigen Festsetzungen nichts Anderweitiges ergibt.
- (3) Bei der Bemessung der Gebäudehöhe ist als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Gebäude heranzuziehen. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika als Gebäudeoberkante.

§ 4

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

- (1) Im Geltungsbereich gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt:
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind durchgehende Baukörper auch über 50 m Länge zulässig.
- (2) In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baugrenzen) sind nur nachfolgende bauliche Anlagen zulässig:
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von je 8 m²
 - Terrassen

- Werbeanlagen gemäß § 7 der textlichen Festsetzungen
- (3) Die Baugrenzen beinhalten keine Abstandsflächen. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt im SO 0,25 H, mindestens 3 m.

§ 5

Dächer, Dachaufbauten

- (1) Im SO sind Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung bis 5° zulässig.
- (2) Flachdächer sind zu mindestens 20% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung aus trockenheitsresistenten und standorttypischen Arten auszustatten. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Mindestdicke der Vegetationstragschicht der Dachbegrünung beträgt 7 cm. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.
- (3) Technische Einrichtungen auf Dächern, wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Treppenhäuser können die max. Oberkante der Gebäude um max. 2 m überschreiten. Ihre Grundfläche darf nicht mehr als 20% der Geschossfläche der letzten Geschoßebene betragen. Die technischen Einrichtungen sind mind. um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Oberkante der Gebäude von der Vorderkante der Attika zurückzusetzen.

§ 6

Stellplätze und Nebenanlagen

- (1) Die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind gemäß Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- (2) Stellplätze (oberirdisch) sind nur in den dafür vorgesehen Flächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß der Pflanzenliste in der Begründung zu pflanzen.
- (3) Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung sowie Garagen und Carports sind nur innerhalb den dafür vorgesehen Flächen zulässig.
- (4) Tiefgaragen (unterirdische Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (5) Pkw-Stellplätze (mit Ausnahme der Fahrgassen) und Fußwege sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Das Material für die Tragschicht unter

versickerungsfähigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

§ 7

Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

- (1) Die Fassaden der Gebäude sind zu putzen und in hellen Farben zu streichen. Alternativ sind auch Holzfassaden sowie Metallverkleidungen zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen. Sie sind auf 5 % der Fassadenfläche zu begrenzen und an drei Fassadenseiten zulässig. Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung, insbesondere auch die Einrichtung von Werbemasten und großflächige Gebäudeanstriche mit Werbesymbolik sind unzulässig. Je 4000 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Pylones mit einer Ansichtsfläche von max. 3,0 m Breite und 5,0 m Höhe im SO zulässig.
- (3) Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung, Lichtprojektionen auf Außenwände und in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sowie Leuchtbänder entlang der Dachkante sind unzulässig.
- (4) Je angefangene 1800 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Fahnenmastes zulässig. Mehrere Fahnenmasten auf einer Parzelle sind an einem Standort zu errichten. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 8 m und ohne Ausleger zulässig.

§ 8

Führung von Versorgungsanlagen

- (1) Alle neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

§ 9
Einfriedungen

- (1) Im SO sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg sowie Fußweg, zur öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturschutz und zur offenen Landschaft nicht zulässig.
- (2) Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante zulässig.

§ 10
Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) In der öffentlichen Grünfläche sind Geländesprünge und Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen unzulässig. Stützmauern an Grundstücksgrenzen sind bis 0,5 m Höhe zulässig. Geländesprünge und Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen im SO sind außerhalb der Baugrenzen durch bepflanzte Böschungen mit Böschungswinkel 1:2 zu gestalten. Im nordöstlichen Bereich, sowie im östlichen Anschluss an die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann der Geländeunterschied ausnahmsweise durch Natursteinmauern oder durch mit Kletterpflanzen (Arten gemäß Pflanzenliste in der Begründung) berankte Gabionen- oder Betonstützwände abgefangen werden. Vorzugsweise sind gestaffelte Mauern und Wände mit Höhen von bis zu 1,0 m vorzusehen. Einzelwände mit Höhen von über 2,0 m sind grundsätzlich unzulässig.

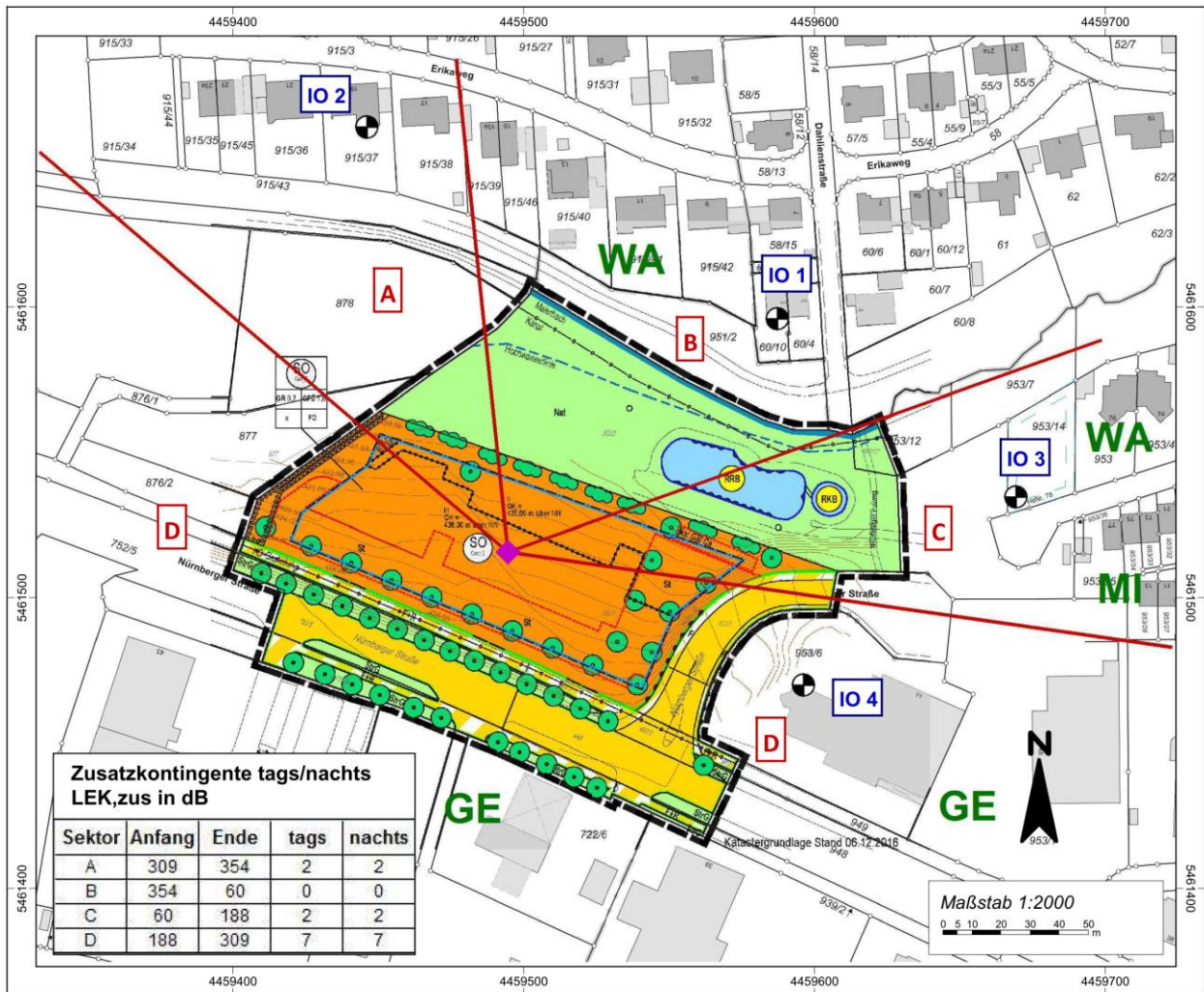
§ 11
Immissionsschutz

- (1) Emissionskontingente

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

Emissionskontingent $L_{EK,i,k}$ in dB	
tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
58	43

Bebauungsplan „158 - Geschäftshaus Nürnberger Straße“



Richtungssektoren

Für den obigen Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK,zus:

Richtungssektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 L _{EK,zus} in dB	
	Anfang	Ende	tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
A	309	354	2	2
B	354	60	0	0
C	60	188	2	2
D	188	309	7	7

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

x = 4459494 (Rechtswert) / y = 5461516 (Hochwert)

bzw. im UMT-Koordinatensystem:

32U 677549 5462492

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

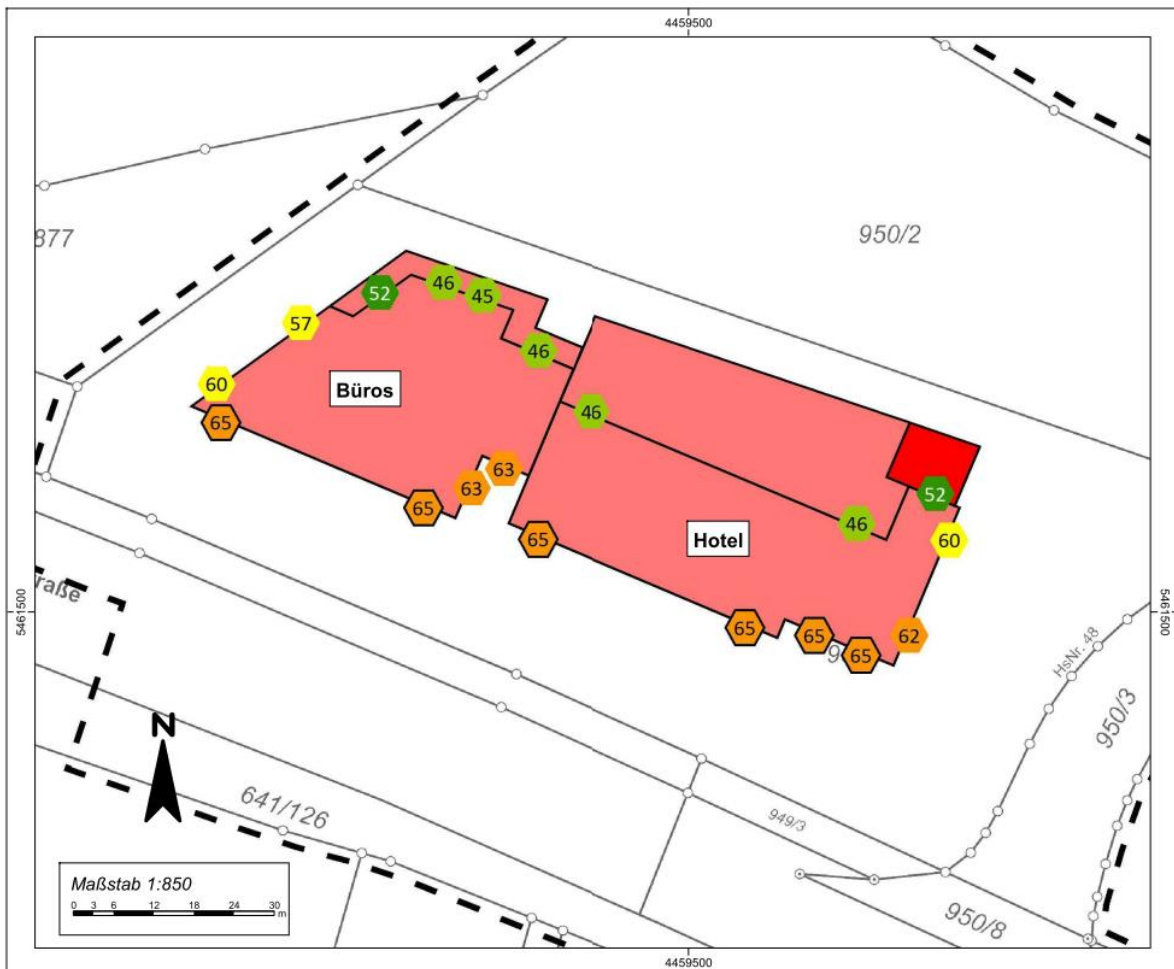
Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schallleistungspegel ist die im Plan gekennzeichnete Fläche des Plangebietes mit

$A = \text{ca. } 9.364 \text{ m}^2$

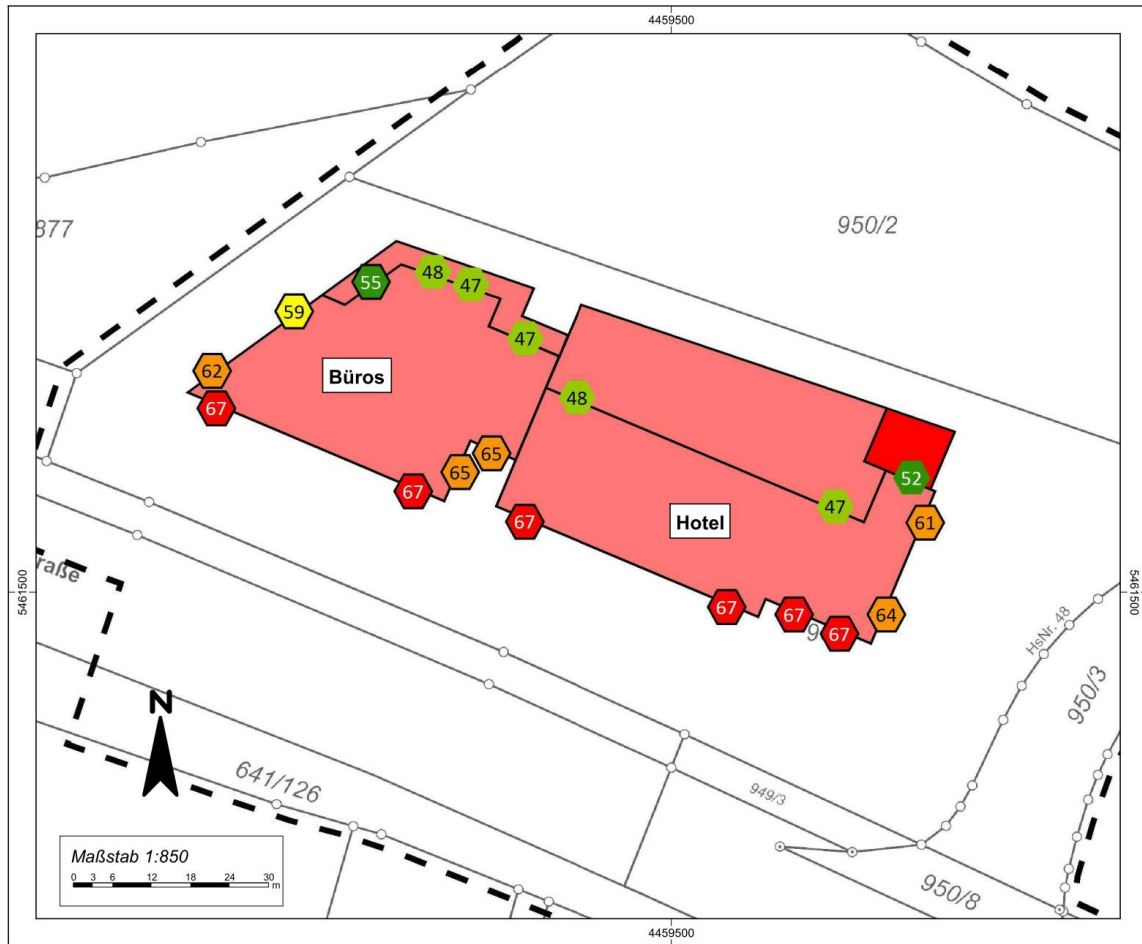
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

(2) Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018 (DIN 4109-1:2018-01), einzuhalten.



Maßgebliche Außenlärmpegel – Tagzeitraum



Maßgebliche Außenlärmpegel – Nachtzeitraum

Grundlage der Bemessung sind die in den oben abgebildeten Plänen dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tagzeitraum und Nachtzeitraum gemäß

DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5. Die maßgeblichen Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum gelten ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (z. B. Hotelzimmer).

Die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt nach DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.

Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schalldämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

(3) 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.

§ 12

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (1) Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Rangierbereiche, Lagerflächen, Müllsammelstellen, Fahrgassen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind artenentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang mit Arten gemäß der Pflanzenliste in der Begründung nachzupflanzen.
- (3) Für die zeichnerisch und / oder textlich festgesetzten Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind Arten aus der entsprechenden Kategorie der Pflanzenliste in der Begründung, mindestens in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm bei Wuchsklasse I, Stammumfang 16-18 cm bei Wuchsklasse II

Sträucher innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Sonstige Strauchpflanzungen: Solitärsträucher 3x verpflanzt, mit Ballen oder Containerware, Höhe 100-150 cm

für Rosen: Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen.
- (4) Für die Baumreihe im SO entlang der Nürnberger Straße sind Laubbäume der Wuchsklasse I zu verwenden. Für alle übrigen Baumpflanzungen im SO können Bäume der Wuchsklassen I oder II verwendet werden.
- (5) Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume sind in unbefestigten Baumscheiben von mind. 7 m² Flächengröße zu pflanzen. Pro Baum muss ein belebter, nicht verdichteter und durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ vorgesehen werden. Diese Pflanzflächen sind gegen Befahren und Beparken zu sichern.
- (6) Um ein Lichtraumprofil von 2,50 m Höhe zu gewährleisten, sind für Bäume im Bereich von Stellplatzanlagen als Alleebaum aufgeschulte Exemplare zu verwenden (Gütebestimmung gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., FLL).
- (7) Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am westlichen Rand des Sondergebietes ist eine Strauchpflanzung als mindestens 3 m breite und mindestens zweireihige Hecke aus Sträuchern (Pflanzreihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m) und einzelnen Bäumen zu pflanzen.
- (8) Alle zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind in der Lage nicht fest, die zeichnerisch festgesetzte Stückzahl ist jedoch bindend.

- (9) Der bestehende Bach sowie die bestehenden Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturschutz sind zu erhalten.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekanntgemacht 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.

Leitungs- bzw. Baumschutzabstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) zu beachten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu öffentlichen (bestehenden) Leitungen / Fernmeldeanlagen einzuhalten. Bei der Verlegung von Leitungen ist der gleiche Abstand zu Bäumen einzuhalten.

Sollten diese Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind vom Verursacher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

Erneuerbare Energien

Die Stadt Neumarkt setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Der Einsatz erneuerbarer Energien, der Einsatz von Photovoltaik und der Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen ist ein Beitrag dazu. Von den Bauwilligen wird deshalb erwartet, dass sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen. Der Einsatz erneuerbarer Energien und der Einsatz von Photovoltaik werden angeregt. Die Standorte sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche frei wählbar. Solaranlagen auf den Dachflächen sind grundsätzlich zulässig.

Immissionen

Die Emissionskontingente tags und nachts wurden so dimensioniert, dass die Anforderungen der DIN 18005 und der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Begrenzungen der zulässigen Immissionen, welche auch zu Einschränkungen gewerbegebietstypischer Betriebsabläufe oder zu Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet führen können, sind ausschließlich im Nachtzeitraum in alle Richtungen zu erwarten.

Es wird daher empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z. B. Parkplätze, Anlieferzonen, technische Anlagen, Lüftungsöffnungen etc.) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden und gegebenenfalls vom Gelände zu nutzen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben im Plangebiet ist im Genehmigungsverfahren mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.