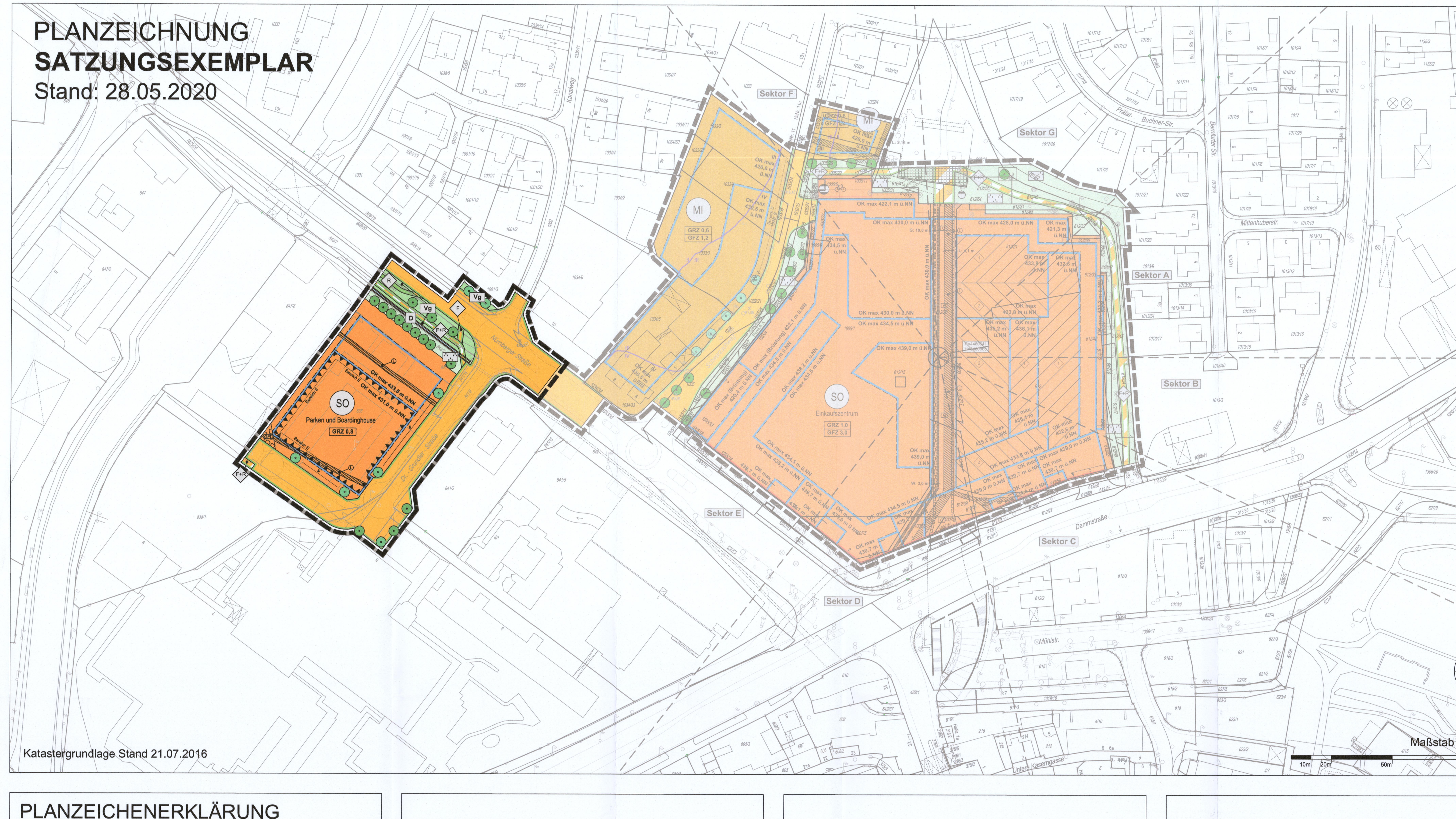
PLANZEICHNUNG
SATZUNGSEXEMPLAR
Stand: 28.05.2020



Katastergrundlage Stand 21.07.2016

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO – Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
  - Zweckbestimmung: Einkaufszentrum
  - Zweckbestimmung: Parken und Boardinghouse
- Sektor B, R=4460641, H=5460860 – Abgrenzung der Richtungssektoren A bis G zur Regelung der zulässigen immissionswirksamen Schallabstrahlung pro m² unter Angabe des Bezugspunkts im Gauss-Krüger-Koordinatensystem (R/H) (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

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

- GRZ 1,0 – Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 1,0 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)
- GFZ 3,0 – Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 3,0 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO)
- III – Maximale Anzahl der Vollgeschosse, z.B. III (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 BauNVO)
- OK max 428 m ü.NN – Maximale Höhe der Oberkante einer baulichen Anlage über Normalnull (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO)
- Bereich E – Bereich, in dem maximale Höhe der baulichen Anlage überschritten werden darf, s. textliche Festsetzung Nr. I 2.4.2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO)
- 1 – Bereich, in dem keine technischen Aufbauten zulässig sind
- 2 – Bereich, in dem Ausnahmen für technische Aufbauten zulässig sind, s. textl. Festsetzung Nr. I 2.4.1 (§ 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO)

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

- Baulinie (§ 23 Abs. 1, 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO)
- Bereich D – Bereich, in dem ausnahmsweise die Baugrenze überschritten werden darf, s. textliche Festsetzung Nr. I 3 (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - F+R – Zweckbestimmung: Fuß- und Radverkehr
  - F – Zweckbestimmung: Fußverkehr
  - R – Zweckbestimmung: Radverkehr
- Vg – Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün
- Bereiche für Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsanlage: Gas

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Unterirdische Entsorgungsfläche, Zweckbestimmung: Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage
- Zuwegung Bereich A – Bereich mit Zuwegungsmöglichkeit, s. textliche Festsetzung Nr. I 6

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

- G – Flächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind
- GFL – Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zu belasten sind
- L – Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind

Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- Flächen für das Abstellen von Fahrrädern

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

- III / IV – Lärmpegelbereiche II - IV gemäß DIN 4109-1
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anzupflanzende Bäume
- 4 – Anzahl der anzupflanzenden Bäume, z.B. 4
- Zu erhaltende Bäume
- 3 – Anzahl der zu erhaltenden Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche

II Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Wasserwirtschaft
- D – Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

III Sonstige Planzeichen

- Gewässer "Schwarzach" (unterirdisch, verrohrt)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 417,08 – Höhenangabe Straßenoberkante (in m ü.NN)
- Entwurf Erschließungsplanung (informell, ohne Normcharakter)
- Verbindungsklammer für festsetzungsgleiche Flächen

I Textliche Festsetzungen

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 14.000 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, Getränke, Tabakwaren (Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.2) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.800 m²
   b) Sortiment Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software;Telekommunikationsgeräte; Geräte der Unterhaltungselektronik; elektrische Haushaltsgeräte; Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel; Ton- und Bildträger (Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.41, 47.42, 47.43, 47.54, aus 47.59.9, 47.63) 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 1.4: 47.71) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.800 m²
   d) Sortiment Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck (Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.72) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m²
   e) Sortiment Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel; Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.75, aus 47.78.9) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² dabei bis zu 800 m² Verkaufsfläche innerhalb eigenständiger Anbieter
   f) Sortiment Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche; Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten; Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken) (Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: aus 47.51, 47.53, aus 47.51) Mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800m² dabei bis zu 600 m² Verkaufsfläche innerhalb eigenständiger Anbieter
   g) Sortiment Uhren und Schmuck (Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.77) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m²
   h) Sortiment Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte); Fahrräder,Fahrradteile und -zubehör (Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: aus 47.64.2, 47.64.1) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m²
   i) Sortiment Spielwaren und Bastelartikel (Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.65) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m²
   j) Sonstige nahversorgungsrelevante und innenstadtrelevante Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche je Sortiment von 250 m²
   k) nicht innenstadtrelevante Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche je Sortiment von 1.300 m²
   l) 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 Beherbergungsgewerbes,
7. Anlagen für soziale Zwecke,
8. Anlagen für sportliche Zwecke,
9. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die der Freizeitgestaltung dienen,
10. Wohngebäude / Wohnungen,
11. Stellplätze, die den Nutzungen des Sondergebietes dienen,
12. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.

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

Die maßgeblichen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in der „Neumarkter Liste“ von 2015 (siehe Pkt. 1.4) enthalten.

1.2. Sondergebiet, Zweckbestimmung: „Parken und Boardinghouse“ (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parken und Boardinghouse“ dient der Unterbringung eines Parkhauses sowie von Büro- und Verwaltungsgebäuden.

Zulässig sind:
1. Parkhaus für öffentliche und private Stellplätze sowie zum Nachweis erforderlicher Stellplätze aus dem Sondergebiet „Einkaufszentrum“ und dem Flurstück Nr. 847/8,
2. Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Boardingouse (Betrieb des Beherbergungsgewerbes für den vorübergehenden Wohnaufenthalt),
4. Bäckerei (Warengruppen gemäß Ziffer 1.4: 47.2) mit Cafébereich mit einer maximalen Geschossfläche von 240 m² und einer maximalen Fläche für Außengastronomie von 60 m².

1.3. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie in Form von Sexshops,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten,
5. Betriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution.

Die maßgeblichen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in der „Neumarkter Liste“ von 2015 (siehe Pkt. 1.4) enthalten.

1.4. Definition der Sortimente/„Neumarkter Liste“ (2015)

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanteer Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
innenstadtrelevante Sortimente		**nicht-innenstadtrelevante Sortimente**	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche		
		aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
47.54	elektrische Haushaltsgeräte		
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
		47.76.1	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör

Quelle: Zusammenstellung der BBE Handelsberatung GmbH im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (2008)

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

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 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
SO	56	41

Für die im Plan festgesetzten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungs-sektor	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	323	+4	+8
F	323	356	+4	+6
G	356	48	+3	+3

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

x = 4460641 (Rechtswert) / y = 5460860 (Hochwert)

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, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.
Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schallleistungspegel ist die im Plan gekennzeichnete Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen der Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

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 die Baugebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag festgesetzt.

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

Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sowie die Mischgebiete wird die Geschossschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeintrag festgesetzt.

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

Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Für die Mischgebiete wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag festgesetzt.

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

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

2.4.1 Überschreitung der maximal zulässigen Höhe durch technische Aufbauten im Sondergebiet „Einkaufszentrum“

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.
Diese Ausnahme gilt nicht für den in der Planzeichnung schraffierten Bereich mit der Nr. 1, in dem keine technischen Aufbauten zulässig sind.
In dem in der Planzeichnung schraffierten Bereich mit der Nr. 2 darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise durch technische Aufbauten insgesamt auf maximal 436,1 m ü.NN auf höchstens 10 % der jeweiligen Ebene überschritten werden.
Die Ebenen werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen definiert.
Ausnahmsweise sind Überdachungen bis zu einer Höhe von maximal 8,1 m auf 20 % bzw. 2,0 m auf 35 % der jeweiligen Ebene zulässig.

2.4.2 Überschreitung der maximal zulässigen Höhe durch Umwehrungen und technische Aufbauten im Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“

In dem in der Planzeichnung mit „Bereich E“ bezeichneten Bereich darf die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen für notwendige Umwehrungen um bis zu 1,2 m überschritten werden.
Die festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen dürfen ausnahmsweise durch technische Aufbauten (insbesondere Aufzüge, Treppenhäuser, Entlüftungen), Rampendächer) auf höchstens 15 % der jeweiligen Ebene um bis zu 3,3 m überschritten werden.

2.4.3 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 den Baugebieten 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 im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dürfen ausnahmsweise um bis zu 4,0 m überschritten werden, sofern es sich um Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante handelt.
Die festgesetzten Baugrenzen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ 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 im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzten nach Osten weisenden Baugrenzen ausnahmsweise in einem Bereich von 22,0 m, gemessen von der südlichen Grenze des Geltungsbereichs, um bis zu 8,0 m überschritten werden, sofern es sich um Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante handelt.
Die festgesetzte Baugrenze im Mischgebiet westlich des Schwarzachwegs darf ausnahmsweise in dem in der Planzeichnung mit „Bereich D“ bezeichneten Bereich bis zur Straßenbegrenzungslinie überschritten werden, sofern es sich um Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche handelt.

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

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist ein vom Bauordnungsrecht (Art. 6 Abs. 5 BayBO) abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,5 H zulässig.
Im Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ ist ein vom Bauordnungsrecht (Art. 6 Abs. 5 BayBO) abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H zulässig.
In den Mischgebieten ist für Wände an der Baugrenze, die parallel zum Schwarzachweg verläuft, ein vom Bauordnungsrecht (Art. 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 Schwarzachwegs sind zulässig:
- im Bereich A eine Ein- und Ausfahrt für LKW zur Hotelandienung,
- im Bereich B eine befestigte, maximal 3 m breite Zuwegung für die Versorgungsbetriebe (Gaststation) und
- im Bereich C eine befestigte, maximal 3 m breite Zuwegung für die Versorgungsbetriebe (Blockheizkraftwerk).

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1. Aufhängen von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)

Vor der Rodung von Bäumen mit Höhlen oder Spalten im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ zwischen dem Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ und der Nürnberger Straße sind diese auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Bei Fledermausbesatz sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) pro gerodetem Baum 3 Fledermauskästen aus Holzbeton im Bereich dieser öffentlichen Grünfläche aufzuhängen, dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu warten.

7.2. Aufhängen von Nisthilfen für Vögel (CEF-Maßnahme)

Vor der Rodung von Bäumen mit Höhlen im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ zwischen dem Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ und der Nürnberger Straße sind diese auf Brutplätze von Vögeln zu überprüfen. Bei entsprechendem Vorkommen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) pro gerodetem Baum 3 Vogelnisthilfen im Bereich dieser öffentlichen Grünfläche aufzuhängen, dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu warten.

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

8.1. 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.

8.2. Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Die in der Planzeichnung mit "L" gekennzeichneten Flächen werden als mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

8.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Die in der Planzeichnung mit "GFL" bezeichnete Fläche wird als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Neumarkt i.d.OPf. festgesetzt.

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

9.1. Sondergebiet „Einkaufszentrum“

9.1.1 Gewerbegeräuschimmissionen

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.

9.1.2 Verkehrsgeräuschimmissionen

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 raumlufttechnische 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.

9.2. Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“

9.2.1 Schallschutzmaßnahmen an Fassaden und Decken sowie die technischen Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich sind folgende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erforderlich:
- Vorgehängte Fassaden im Bereich der Nordwest- und der Nordost-Fassade des Parkhauses mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R_{w,R} \geq 25$ dB, einer Höhe bis zur Deckenoberkante der obersten, geschlossenen Parkebene und in einem Abstand vom Parkhauskörper von s ≤ 0,75 m.
- Öffnungen und Spalten sind in der Fläche nicht zulässig. Alle einzelnen Elemente der Konstruktion müssen dicht aneinander anschließen.
- Bei dem unteren Anschluss darf der Abstand zur Geländeoberkante maximal 20 cm aufweisen.
- An den Decken in den Ebenen -1 bis 7 ist eine schallabsorbierende Bekleidung mit einem Absorptionsgrad von α ≥ 0,8 auf der gesamten Deckenfläche je Ebene vorzusehen.

9.2.2 Verkehrsgeräuschimmissionen

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten.
Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Appartements sind wie Schlafräume zu beurteilen.
Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

9.2.3 Ausnahmen

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch ein schallschutztechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen mindestens die gleiche schalltechnische Wirkung erreichen.

9.3. Mischgebiete

Den Mischgebieten sind durch zeichnerische Festsetzungen die Lärmpegelbereiche II bis IV gemäß 4109-1: 2016-07 zugeordnet.
Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind für die jeweiligen Lärmpegelbereiche, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, folgende resultierende Schalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) einzuhalten:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
		erf. R´w,res des Außenbauteils in dB		
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

Die nach außen abschließenden Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass die geforderten resultierenden Schalldämm-Maße entsprechend dem festgesetzten Lärmpegelbereich eingehalten werden.
Für Räume in den Lärmpegelbereichen III und IV, in denen aufgrund ihrer Nutzung eine Stoßlüftung nicht möglich ist (Schlafräume), sind geeignete dezentrale Lüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) in der Fassade bzw. eine zentrale RLT-Anlage erforderlich.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der Gebäudegeometrien geringere Außenlärmpegel auftreten.

9.4. 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.

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

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

Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden.
Bei der Bepflanzung des Straßenraums am Schwarzachweg sind die bereits vorhandenen Baumarten und -größen aufzugreifen (z.B. Rotbuche; Stammumfang 20/25).
Bei der Bepflanzung im Bereich der Dr.-Grundler-Straße sind einheitliche Baumarten (Laubbaum I. Ordnung, Stammumfang mind. 20/25) zu verwenden.
Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

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

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

10.3. 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.

11. 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:

11.1. Ausgleichsbedarf für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“:

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.)

11.2. Ausgleichsbedarf für die Mischgebiete:

Eingriffsfläche (Gesamtfläche MI [neu] 5.285 m² - Versiegelung in WA Bestand 959 m² = 4.326 m²) x Faktor 0,4 = **1.730 m²**
- Pflanzung von Hecken und Obstbäumen, Pflege und Entwicklung von Obst- und Magerwiesen durch jährliche Mahd ohne Düngung auf einer ehemals als Intensivgrünland genutzten Fläche in der Gemarkung Helena, Flurnr. 421 (tlw)

Die Kompensation erfolgt anteilig:
- für das Mischgebiet nördlich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“: 16,7 % = 289 m²
- für das Mischgebiet [neu] westlich des Schwarzachwegs: 83,3 % = 1.441 m²

II Auf Landesrecht beruhende Regelungen, die in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Tiefe der Abstandsflächen in den Mischgebieten

In den Mischgebieten gelten die Vorschriften des Abstandsflächenrechts der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO), mit Ausnahme von Wänden an der Baugrenze, die parallel zum Schwarzachweg verläuft.

2. Abweichung von der Vorgartensatzung

Abweichend von § 3 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 2 der „Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen“ der Stadt Neumarkt i.d.OPf. vom 23. Januar 1995 i.d.F. der letzten Änderung vom 21. September 2001 ist in den Mischgebieten im Vorgarten die Errichtung von je einem Rampenbauwerk für Tiefgaragen pro Baugrundstück zulässig.

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

1. Werbeanlagen

1.1. Werbeanlagen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“

1.1.1 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).

1.1.1.1 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.

1.1.1.2 Fahnenmasten und Werbepylone

Fahnenmasten als Werbeanlagen und Werbepylone sind unzulässig.

1.1.1.3 Fremdwerbung

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

1.1.2 Regelungen zur Anbringung von Werbeanlagen an Gebäudefassaden

Für Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind Auskragungen von mehr als 0,5 m von der Fassadenfläche 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 Beklebungsanteil über 50 % der ensterfläche 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 425,0 m ü.NN und an der Schmalseite in Richtung Osten ab einer Mindesthöhe von 425,0 m ü.NN bis zu iner 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.

1.1. Werbeanlagen im Sondergebiet „Parken und Boardinghouse“ und in den Mischgebieten

1.2.1 Allgemeine Regelungen zu Werbeanlagen

Werbeanlagen auf Baugrundstücken sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.
Für Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind Auskragungen von mehr als 0,5 m von der Fassadenfläche 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.
Bewegliche Werbeträger (z.B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig.
Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung, Durchfahrtshöhen).
Das Anbringen von Werbeanlagen am Parkhaus ist unzulässig.

1.2.2 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.

1.2.3 Fahnenmasten und Werbepylone

Fahnenmasten als Werbeanlagen und Werbepylone sind unzulässig.

1.2.4 Gestaltung

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Schrifthöhe von 0,4 m zulässig. Die Werbe anlagen dürfen maximal 1/3 des jeweiligen Fassadenabschnitts einnehmen. Maximal sind 1,2 m² Fassadenwerbeanlagen je Nutzungseinheit zulässig.
Fenster- und Schaufensterbeklebungen mit einem Beklebungsanteil über 10 % der Fensterfläche sind unzulässig.
Die maximale Höhe der Oberkante der Werbeanlagen beträgt 3,5 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses bzw. zwischen dem EG- Fenster und 1. OG-Fenster.
Fassadenwerbung ist an maximal 2 Seiten der Gebäude mit einer maximalen Werbefläche von insgesamt 3 % der gesamten jeweiligen Fassadenfläche zulässig.
Slogans, Tätigkeitsfelder und andere Aufzählungen sind in den Fassadenwerbungen unzulässig.
Nasenschilder dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 0,82 m² (0,9 m x 0,9 m) aufweisen.

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, wirtschaftspolitische 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 gestaffelter 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 derDammstraße und ein Standort an der Nürnberger Straße. Insgesamt sind an der Dammstraße und Nürnberger Straße 120 Fahrradabstellplätze zu positionieren. Wird diese Anzahl innerhalb des Sondergebietes nicht erbracht, können diese Abstellflächen inner- halb des öffentlichen Straßenraumes ersatzweise erbracht werden.
Es sind mindestens 327 Fahrradabstellplätze zu errichten. Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes muss mindestens 1,5 m² aufweisen. Diese Fläche kann bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder 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.

IV Nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich mit dem Pilsach-Leitgraben ein Denkmal, das als Teil des Baudenkmals mit der Aktennummer D-3-73-147-106 beim Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege gelistet ist.

V Hinweise

1. Freiflächengestaltungsplan

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

2. Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der planenden 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.

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.

5. Schalltechnische Hinweise und Erläuterungen

Nach DIN 18005 ist ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² Betriebsgrundstücksfläche charakteristisch für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung.
Dieser Wert, der auch auf das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ übertragen werden kann, wird mit den Emissionskontingenten einschließlich Zusatzkontingenten, mit Ausnahme der nordöstlichen Richtung (Sektor A), im Tagzeitraum vollständig erreicht. Im Nachtzeitraum wird der oben genannte Anhaltswert jedoch in alle Richtungen unterschritten.
Begrenzungen der zulässigen Immissionen, welche auch zu Einschränkungen gewerbegebietstypischer Betriebsabläufe oder zu Schallschutzmaßnahmen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ führen können, sind daher im Tagzeitraum ausschließlich in nordöstliche Richtung und im Nachtzeitraum in alle Richtungen zu erwarten.
Es wird daher empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z.B. Technische Anlagen, Tiefgaragenein-/ ausfahrten, Anlieferzonen, Lüftungsöffnungen etc.) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden und ggf. vom Gelände zu nutzen.
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen.
Der Nachweis des passiven Lärmschutzes ist gemäß DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 im Zuge des Bauantrages bzw. im Falle der Befreiung vor Baubeginn zu erbringen.

6. Artenschutzrechtliche Hinweise (zeitliche Einschränkungen)

Baumrodungsmaßnahmen dürfen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

VI 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)

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 26.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54/3 "Unteres Tor II" beschlossen
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 09.12.2019 den Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung gemäß gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung wurde am 03.01.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.2019 wurde in der Zeit vom 14.01.2020 bis 14.02.2020 öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 14.01.2020 bis 14.02.2020 durchgeführt.

Beschluss über den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 28.05.2020 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stelungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.05.2020 als Satzung einschließlich Begründung in der Fassung vom 28.05.2020 beschlossen.

Neumarkt i.d.OPf., den 29. MAI 2020 — Thomas Thumann, Oberbürgermeister — Siegel

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 28. MAI 2020 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 28. MAI 2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Neumarkt i.d.OPf., den 29. MAI 2020 — Thomas Thumann, Oberbürgermeister — Siegel

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 05. AUG. 2020 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neumarkt i.d.OPf., den 05. AUG. 2020 — Thomas Thumann, Oberbürgermeister — Siegel

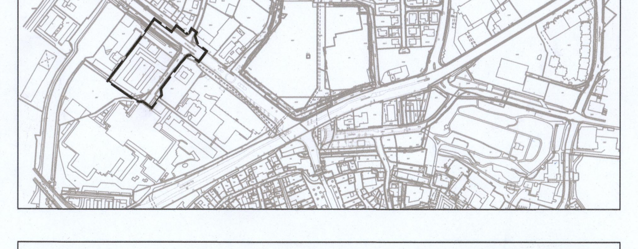
Bebauungsplan "054/4 - 3. Änderung Unteres Tor II"

Satzungsexemplar, 28.05.2020

054/4

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

Übersichtsplan Gemarkung Neumarkt — ohne Maßstab



Planfertiger
NEUMARKT STARKE STADT
Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Stadtplanungsamt
Neumarkt i.d.OPf., den 29. MAI 2020 — Unterschrift

in Zusammenarbeit mit
AS+P architects/planners
Albert Speer + Partner GmbH
Hedderichstraße 108 - 110
60596 Frankfurt am Main