## SATZUNG

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. erlässt aufgrund der einschlägigen Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan "154 - Fachmarktzentrum Nürnberger Straße, Bereich Ost" mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 18.07.2019 mit der Begründung in der Fassung vom 18.07.2019 als Satzung.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
(gemäß BauGB und BauNVO)

**1. Bebauungsplan**

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt i.d.OPf.: Flur-Nrn. 903/1, 914/3, 918/4 (Teilfläche), 918/8, 920/1, 920/2, 921, 922 und 948 (Teilfläche).

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

2.1 Es wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum" gem. § 11 Bau NVO festgesetzt. Zulässig sind:

2.11 Fachmarktzentrum mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 13.700 m².

Der Verkaufsflächenberechnung sind folgende Gewichtungsfaktoren zu Grunde zu legen:

-- Innenbereich 100%
-- überdachte Freiflächen 50%
-- offene Außenbereiche 25%

Die folgenden Betriebe und Sortimente sind als maximale Verkaufsflächengrößen zulässig:

| | |
|---|---|
| **Möbelhaus** | **6.100 m²** |
| *davon nicht-innenstadtrelevante Sortimente:* | |
| **Möbel Kernsortiment**<br>Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' 47.59.1 Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel aus 47.51 Bettwaren<br>aus 47.59.9 Holz-, Flecht- und Korbwaren | **5.200 m²** |
| **Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten**<br>Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' 47.53 Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten | **400 m²** |
| **Sonstige nicht-innenstadtrelevante Randsortimente**<br>Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' aus 47.59.9 Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel<br>aus 47.59.9 sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte) | **400 m²** |
| *davon innenstadtrelevante Randsortimente:* | |
| **Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche)**<br>Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' aus 47,51 Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche) | **300 m²** |
| **Haushaltsgegenstände, keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Geschenkartikel**<br>Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' aus 47.59.9 Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)<br>47.59.2 keramische Erzeugnisse und Glaswaren aus 47.78.3 Geschenkartikel | **200 m²** |

| | |
|---|---|
| **Bau- und Gartenmarkt** | **8.250 m²** |
| *davon nicht-innenstadtrelevante Sortimente:* | |
| **Baumarkt Kernsortiment**<br>Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' 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 | **5.000 m²** |
| **Gartenmarkt Kernsortiment**<br>Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' 47.76.1 Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel 47.76.2 zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere) | **3.000 m²** |
| **Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten**<br>Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' 47.53 Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten | **500 m²** |
| **Sonstige nicht-innenstadtrelevante Randsortimente**<br>Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' aus 47.59.9 Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel<br>aus 47.59.9 sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)<br>47.64.1 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör<br>aus 47.64.2 Sportgroßgeräte, Campingartikel | **400 m²** |
| *davon innenstadtrelevante Randsortimente:* | |
| **Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche)**<br>Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' aus 47.51 Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche) | **200 m²** |
| **Haushaltsgegenstände, keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Geschenkartikel**<br>Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' aus 47.59.9 Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)<br>47.59.2 keramische Erzeugnisse und Glaswaren aus 47.78.3 Geschenkartikel | **200 m²** |

| | |
|---|---|
| **Fachmarkt für Möbel, Bett- und Haushaltswaren** | **1.100 m²** |
| *davon nicht-innenstadtrelevante Sortimente:* | |
| **Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten**<br>Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' 47.53 Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten | **300 m²** |
| **Möbel**<br>Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' 47.59.1 Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel aus 47.51 Bettwaren<br>aus 47.59.9 Holz-, Flecht- und Korbwaren | **400 m²** |
| *davon innenstadtrelevante Sortimente:* | |
| **Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche)**<br>Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' aus 47.51 Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche) | **300 m²** |
| **Haushaltsgegenstände, keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Geschenkartikel**<br>Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' aus 47.59.9 Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)<br>47.59.2 keramische Erzeugnisse und Glaswaren aus 47.78.3 Geschenkartikel | **100 m²** |

| | |
|---|---|
| **Fachmarkt für Trachtenmode** | **794 m²** |
| *davon innenstadtrelevante Sortimente:* | |
| **Trachtenmode**<br>Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' Ziffer 47.71 (Teilsortiment Trachtenmode) | **794 m²** |

| | |
|---|---|
| **Fachmarkt für Autoteile und -zubehör** | **800 m²** |
| *davon nicht-innenstadtrelevante Sortimente:* | |
| **Autoteile und -zubehör**<br>Warengruppen gemäß 'Neumarkter Sortimentsliste' 45.32 Kraftwagenteile und -zubehör | **800 m²** |

2.12 Gewerbebetriebe
2.13 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2.14 Schank- und Speisewirtschaften
2.15 Stellplätze, die den Nutzungen des Sondergebietes dienen
2.16 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
2.17 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebswohnungen.
2.18 Unzulässig sind Betriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution.
2.19 Unzulässig sind Vergnügungsstätten.
2.2 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:

| Bereich | Emissionskontingente tags und nachts in dB (A) | |
|---|---|---|
| | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, nachts}$ |
| Sondergebiet (Fachmarktzentrum) | 62 | 40 |

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,ZUS}$:

| 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 | 336 | 4 | 1 | 2 |
| B | 4 | 45 | 0 | 1 |
| C | 45 | 97 | 0 | 8 |

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:
x = 4459824 (Rechtswert) / y = 5461209 (Hochwert) bzw. im UTM-Koordinatensystem: 32U 677891 5462199
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 Sondergebietes mit A = ca. 22.952 m².
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).

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

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen.

3.2 Eine Überschreitung der Grundfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, sofern es sich bei der Überschreitung um die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche handelt.

3.3 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 14,00 m. Bezugspunkt ist die tatsächliche Höhe an dem Punkt des Grenzverlaufs zur öffentlichen Verkehrsfläche, der sich in kürzester Entfernung zur Eingangstür in das Hauptgebäude befindet.

**4. Bauweise**

4.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Straßenseitig ist eine Gebäudelänge von maximal 75 m zulässig. Die Fassaden sind optisch zu gliedern.

4.2 Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

4.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur nachfolgende bauliche Anlagen zulässig: Einfriedungen, Stellplätze, Werbeanlagen
Alle sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

**5. Anpflanzen, Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**

5.1 Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der entsprechenden Kategorien der Pflanzenliste in der Begründung in den folgenden Mindest-Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Laubbäume (Wuchsklasse I und II): Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm
- Sträucher: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 80-100 cm

5.2 Sämtliche zeichnerisch oder textlich festgesetzten Anpflanzungen und sämtliche als zu erhalten festgesetzten Bäume sind artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung nachzupflanzen. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

5.3 Um Schäden an den zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen während Bauarbeiten zu verhindern, sind die Vorgaben der DIN 18920 zu berücksichtigen und sämtliche zum Schutz der Gehölze erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Eingriffe in den Wurzelbereich dieser Bäume und Gehölzbestände sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

5.4 Die nicht mit Gehölzen bepflanzten, unversiegelten Bereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

5.5 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume entlang der Nürnberger Straße sind standortgebunden, jedoch entlang der Straßenachse verschiebbar. Alle anderen Baumpflanzungen werden ohne Standortbindung festgesetzt.

5.6 Für alle Baumpflanzungen und alle als zu erhalten festgesetzten Bäume ist eine unversiegelte Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 8 m² vorzusehen.

**6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

6.1 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 die durch einen Zuschlag gemäß TA Lärm gesondert zu berücksichtigen.

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

**1. Gebäude**

1.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer max. Dachneigung bis 30° und Flachdächer mit einer max. Dachneigung bis 5°.

1.2 Als Deckung für Satteldächer (ab 15° Dachneigung) sind grundsätzlich Ziegeln oder Dachpfannen zulässig. Abweichend hiervon sind auch Titanzinkblech oder im Erscheinungsbild ähnliche Falzblecheindeckungen, Wellplatten und andere farblich zurückhaltende, graugrundige Baustoffe erlaubt. Glänzende oder reflektierende Metalloberflächen sind unzulässig.

1.3 Flachdächer und flach geneigte Satteldächer (bis 15° Dachneigung) sind zu mindestens 60% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht der Dachbegrünung beträgt 7 cm.

**2. Nebenanlagen**

2.1 Stellplatzflächen für Kunden und Mitarbeiter sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist ein mind. 2 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und mit einem Laubbaum oder 4 Sträuchern zu bepflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dabei anrechenbar. Zwischen Stellplatzreihen ist ein mind. 2 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und zu begrünen.

2.2 Pkw-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Das Material für die Tragschicht unter versickerungsfähigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

**3. Werbeanlagen**

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der 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 mind. 35 cm unter der Traufe anzubringen. Sie sind auf 3% der Fassadenfläche zu begrenzen und an zwei Fassadenseiten zulässig. Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung, insbesondere auch die Einrichtung von Werbemasten und großflächige Gebäudeanstriche mit Werbesymbolik sind unzulässig. Das Aufstellen zweier Pylone mit einer Ansichtsfläche von jeweils max. 1,30 m Breite und 4,50 m Höhe und einer max. Gesamthöhe je Pylon von 4,50 m ist zulässig.

3.2 Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht direkt sichtbar sein. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung, Lichtprojektionen auf Außenwände und in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sowie Leuchtbänder entlang der Dachkante sind unzulässig.

3.3 Je angefangene 2500 qm Grundstücksfläche ist das Aufstellen eines Fahnenmastes zulässig. Mehrere Fahnenmasten auf einer Parzelle sind Dreiergruppen zu errichten. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 7 m und ohne Ausleger zulässig.

**4. Einfriedungen**

4.1 Einfriedungen sind nur ohne durchlaufenden Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und nicht entlang der Nürnberger Straße zulässig.

**Hinweise**

**1. Schalltechnik**
Die Emissionskontingente tags und nachts wurden so dimensioniert, dass die Anforderungen der DIN 18005 und der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden und keine Einschränkungen der gewerbegebietstypischer Betriebsabläufe bzw. Schallschutzmaßnahmen für die bestehenden Betriebe im Plangebiet erforderlich sind.
Bei Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben im Plangebiet ist im Genehmigungsverfahren mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauvorlV abzustimmen.

**2. Bodendenkmalpflege**
Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

**3. Flugbetrieb**
Auf die Hindernisfreifläche mit einer Neigung von 1 : 5 beginnend in einen Abstand ab 30m von der Mittellinie der Piste wird hingewiesen.

## Verfahrensvermerk

### Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 27.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "154 - Fachmarktzentrum Nürnberger Straße, Bereich Ost" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 15.03.2018 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 05.03.2018 bis 09.04.2018 durchgeführt.

### Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 24.05.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.05.2018 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Weiterhin wurde in der Sitzung die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Umstellung auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde am 06.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

### Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung wurde am 06.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.05.2018 wurde in der Zeit vom 17.08.2018 bis 17.09.2018 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 17.08.2018 bis 17.09.2018 durchgeführt.

### Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 11.03.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2019 gebilligt und gleichzeitig dessen erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

### Erneute Beteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 30.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2019 wurde in der Zeit vom 10.05.2019 bis 10.06.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

### Beschluss über den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bau-, Planungs- und Umweltsenat hat in der öffentlichen Sitzung vom 18.07.2019 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.07.2019 als Satzung beschlossen.

Neumarkt i.d.OPf., den 19. JULI 2019

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Siegel

### Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 18. JULI 2019 dem Satzungsbeschluss des Bau-, Planungs- und Umweltsenates vom 18. JULI 2019 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Neumarkt i.d.OPf., den 19. JULI 2019

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Siegel

### Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 13. APR. 2021 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neumarkt i.d.OPf., den 13. APR. 2021

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

Siegel

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
(gemäß BauGB und BauNVO)

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

SO Fachmarkt-zentrum — Sonderbebiet Fachmarktzentrum
( § 11 BauNVO )

Abgrenzung der Richtungssektoren A - C

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

GFZ 1,4 — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß z.B. 1,4

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

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. III

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

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F — Zweckbestimmung Fußweg

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

**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 )

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen 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 von Laubbäumen (Wuchsklasse I) – mit Standortbindung (gemäß I.5.4 der textlichen Festsetzungen)

Anpflanzen von Laubbäumen (Wuchsklasse I oder II) – ohne Standortbindung

Erhalt von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

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

Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| Feld 1 | Feld 2 |
| Feld 3 | Feld 4 |
| Feld 5 | Feld 6 |

Feld 1 = Art der baulichen Nutzung
Feld 2 = Zahl der Vollgeschoße
Feld 3 = Grundflächenzahl
Feld 4 = Geschoßflächenzahl
Feld 5 = Bauweise
Feld 6 = Dachform

**PLANUNTERLAGE**

Bestehende abgemarkte Grundstücksgrenze

1207 — Nummer des Flurstücks

Bestehende Hauptgebäude

Bestehende Nebengebäude

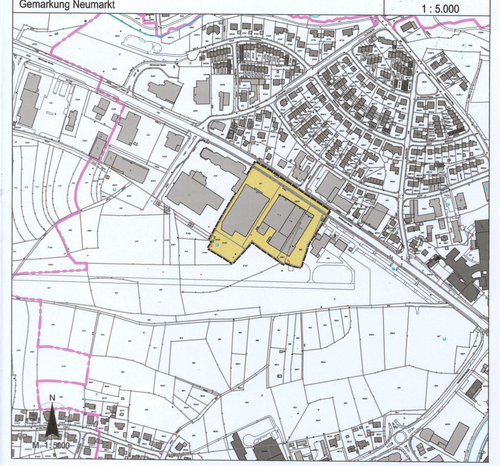
# Bebauungsplan "154 - Fachmarktzentrum Nürnberger Straße, Bereich Ost"

154

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

Übersichtsplan
Gemarkung Neumarkt

Maßstab 1 : 5.000




| | | |
|---|---|---|
| NEUMARKT STARKE STADT<br>Stadt Neumarkt i.d.OPf.<br>Abt. III - Bauwesen<br>Stadtplanungsamt<br>Stadtplanung | Planfertiger:<br>Stadt Neumarkt i.d.OPf.<br>Stadtplanungsamt<br>92318 Neumarkt i.d.OPf. Tel. +49 9181 255-152<br>Rathausplatz 1 Fax +49 9181 255-201<br>Internt:www.neumarkt.de E-Mail info@neumarkt.de | Stand: 18.07.2019<br>Unterschrift |

P:\BEBAUUNGSPLAN\NEUMARKT\154 Fachmarktzentrum Nürnberger Straße, Bereich Ost\13_Satzungs- und Festsetzungsbeschluss\2019-07-18 BBP.dwg