

## **B) Inhalt der Bebauungsplanänderung nach § 9 BauGB - textliche Festsetzungen (Bebauungsvorschriften)**

### **1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB und Größe**

Die Festsetzung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.05.2019 bezüglich der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches bleibt unverändert in Kraft.

### **2. Bauliche Nutzung**

Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans allgemein festgesetzt, dass als bauliche Nutzung nur ein Gebäude für die Ausübung heilkundlicher Berufe und ein Lärmschutzwall, wie im Durchführungsvertrag beschrieben und im Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 27.01.2020 dargestellt, zulässig sind.

### **3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Die Festsetzung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.05.2019 bezüglich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bleibt unverändert in Kraft.

### **4. Hauptanlagen**

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.05.2019 bezüglich der Hauptanlagen bleiben unverändert in Kraft.

### **5. Garagen / Nebenanlagen**

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.05.2019 bezüglich der Garagen und Nebenanlagen bleiben unverändert in Kraft.

### **6. Zu- und Abfahrten der Garagen/private Verkehrsflächen/Versiegelungsgrad**

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.05.2019 bezüglich der Zu- und Abfahrten der Garagen, der privaten Verkehrsflächen sowie des Versiegelungsgrades bleiben unverändert in Kraft.

### **7. Notwendige Stellplätze**

Die Festsetzung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.05.2019 bezüglich der notwendigen Stellplätze bleibt unverändert in Kraft.

## 8. Einfriedungen / Freihaltezone

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.05.2019 bezüglich der Einfriedungen sowie der Freihaltezone bleiben unverändert in Kraft.

## 9. Gelände / Stützmauern

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.05.2019 bezüglich des Geländes bleiben unverändert in Kraft.

Stützmauern sind bis max. 0,70 m Höhe zulässig. Sind für Terrassierungen zwei oder mehr Stützmauern parallel angeordnet, müssen diese einen Abstand von mind. 0,40 m zueinander haben (s. Abb. 4). Stützmauern müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten (s. Abb. 4).

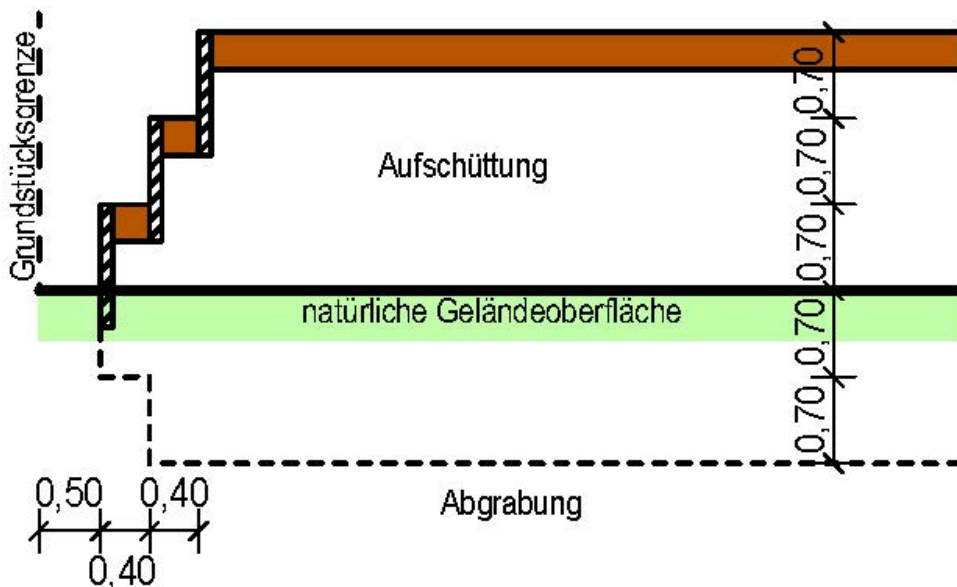


Abb. 4: Beispiel zulässige Stützmauern für Aufschüttung und Abgrabung.

## 10. Abstandsflächen

Die Festsetzung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.05.2019 bezüglich der Abstandsflächen bleibt unverändert in Kraft.

### **11. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)**

Werbeanlagen sind jeweils nur bis zu einer Ansichtsfläche von max. 3,00 m<sup>2</sup> zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen außerhalb des Ortes der Leistung sind nicht zulässig. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind max. nur sechs einzelne Werbeanlagen zulässig.

### **12. Freileitungen**

Die Festsetzung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.05.2019 bezüglich der Freileitungen (oberirdische Leitungen) bleibt unverändert in Kraft.

### **13. Denkmalschutz**

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.05.2019 bezüglich des Denkmalschutzes bleiben unverändert in Kraft. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert.

### **14. Gewässer- und Grundwasserschutz / Regenwassernutzung**

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.05.2019 bezüglich des Gewässer- und Grundwasserschutzes sowie der Regenwassernutzung bleiben unverändert in Kraft.

### **15. Lärm- und Schallschutz**

Aktiver Schallschutz:

Zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen ist entlang der Südwest- und Südseite ein aktiver Schallschutz (Bauvorhaben „Lärmschutzwall“) mit einer Lage und Höhe der beugenden Kante ü. NN entsprechend der Plandarstellung im Vorhaben - und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Neumarkter Straße“ mit Anbindung an den bestehenden Lärmschutzwall im Osten zu errichten.

Passiver und baulicher Schallschutz:

Das Bauvorhaben „Errichtung eines Gebäudes für die Ausübung heilkundlicher Berufe“ ist an der Südseite dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109:1989/11 zuzuordnen, im Westen dem Lärmpegelbereich IV und im Norden und Osten dem Lärmpegelbereich II-III. Für „Bürräume und ähnliches“ gilt im Lärmpegelbereich II-III ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß von 30 dB, im Lärmpegelbereich IV vom 35 dB. Die Korrekturfaktoren der DIN 4109-1:1989/11 Tabelle 9 und Tabelle 10 sind zu beachten.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

Die Öffnungszeiten aller Nutzungen in dem Gebäude sind werktags (Montag – Samstag) max. von 7:00 bis 20:00 Uhr zulässig. Für die Apotheke sind alle 10 Tage Öffnungszeiten nachts von 18:30 bis 8:00 Uhr oder sonntags von 8:00 bis 8:00 Uhr zulässig.

## **16. Grünordnung**

Sämtliche Festsetzungen bezüglich der Grünordnung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.05.2019 bleiben unverändert in Kraft.

## **C) Hinweise**

Sämtliche Hinweise des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neumarkter Straße“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.05.2019 bleiben unverändert.

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Tel. 09661/510-0) eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.