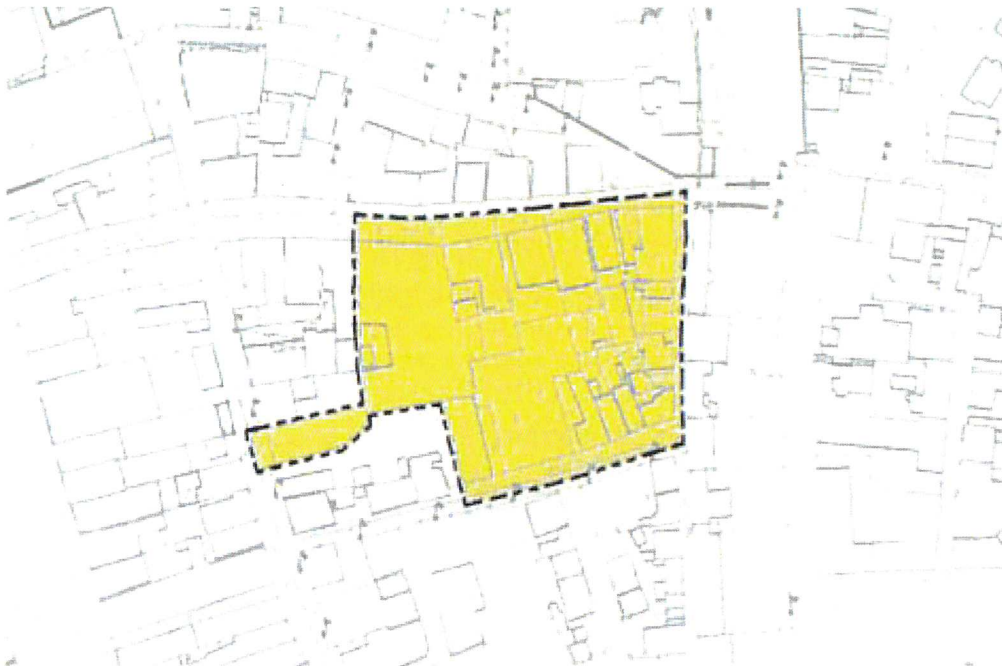


NEUMARKT i.d.OPf.



STARKE STADT

**Bebauungsplan
„147 – Klostergasse/Herzwirtsgasse,
östlicher Teilbereich“**



Begründung

26.06.2017

erarbeitet durch:

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



Büro für städtebauliche
Planung & Beratung
Herrngartenstraße 24
90562 Kalchreuth

Inhaltsverzeichnis

1	Planungserfordernis, Anlass der Planung	3
2	Lage und Größe des Plangebietes	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Bebauungsplan „74 - Klostergasse / Herzwirtsgasse“	5
3.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.....	5
3.4	Artenschutz	6
3.5	Sanierungssatzung Kastenviertel	6
3.6	Höhenzonierungsplan.....	9
4	Planungs- und Bauungskonzept	10
5	Begründung der städtebaulichen Festsetzungen	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise / Abstandsflächen /Stellung baulicher Anlagen	13
5.4	Baugestaltung	14
5.4.1	Dächer	14
5.4.2	Außenwände.....	16
5.4.3	An- und Vorbauten.....	16
6	Werbeanlagen.....	16
7	Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung	17
7.1	Verkehrerschließung / Ruhender Verkehr	17
7.2	Ver- & Entsorgung	18
7.2.1	Wasserversorgung.....	18
7.2.2	Abwasserentsorgung	18
7.2.3	Stromversorgung	18
7.2.4	Gasversorgung	18
7.2.5	Wärmeversorgung	18
8	Denkmalschutz	18
9	Grünordnung.....	19
10	Rechtsgrundlagen.....	19

1 Planungserfordernis, Anlass der Planung

Nach der Nutzungsaufgabe des ehemaligen Kaufhauses Hackner ist es das erklärte Ziel der Stadt, dieses zentralgelegene Areal mit einer neuen Nutzung zu belegen. In der Abwägung bei der Suche geeigneter Nachnutzungen waren insbesondere folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- die Lage in den engen Gassen der Altstadt (Verkehrerschließung)
- die schutzwürdigen Wohnnutzungen in der Umgebung (Immissionsschutz)
- gewünschte Synergieeffekte mit den Nutzungen in der Umgebung

Hieraus ergibt sich das Ziel, die Wohnfunktion in der Altstadt zu stärken, und Wohnraum in zentraler Lage bereitzustellen. Mit dem Konzept des „Service-Wohnens“ entsteht in zentraler innerstädtischer Lage ein Angebot für eine Altersgruppe, die einerseits zwar noch unabhängig und eigenverantwortlich lebt und wohnt, andererseits jedoch für die Zukunft die Sicherheit und den Komfort von Serviceangeboten zu schätzen weiß, die das Leben im Alter sorgenfrei und komfortabel gestalten.

Die Lage in der Altstadt ermöglicht es den überwiegenden Teil des täglichen Lebens autofrei zu gestalten, so dass das durch das Vorhaben entstehende Verkehrsaufkommen sehr gering ist. Durch die Wohnnutzung entstehen keinerlei unzumutbare Immissionen für die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen. Die zukünftigen Bewohner können die zahlreichen Einzelhandels-, Gastronomie- und Serviceangebote in der Umgebung nutzen und stellen andererseits für diese ein neues Kundenpotential dar.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Altstadt von Neumarkt i.d.OPf. Das Areal liegt westlich der Schwesterhausgasse und östlich der Kastengasse.



Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

im Norden:	durch Klostergasse
im Osten:	durch die Schwesterhausgasse
im Westen:	durch die ehemalige westliche Grundstücksgrenze des Hacknerareals + Flurstück Nr. 72
im Süden:	durch die Herzwirtsgasse

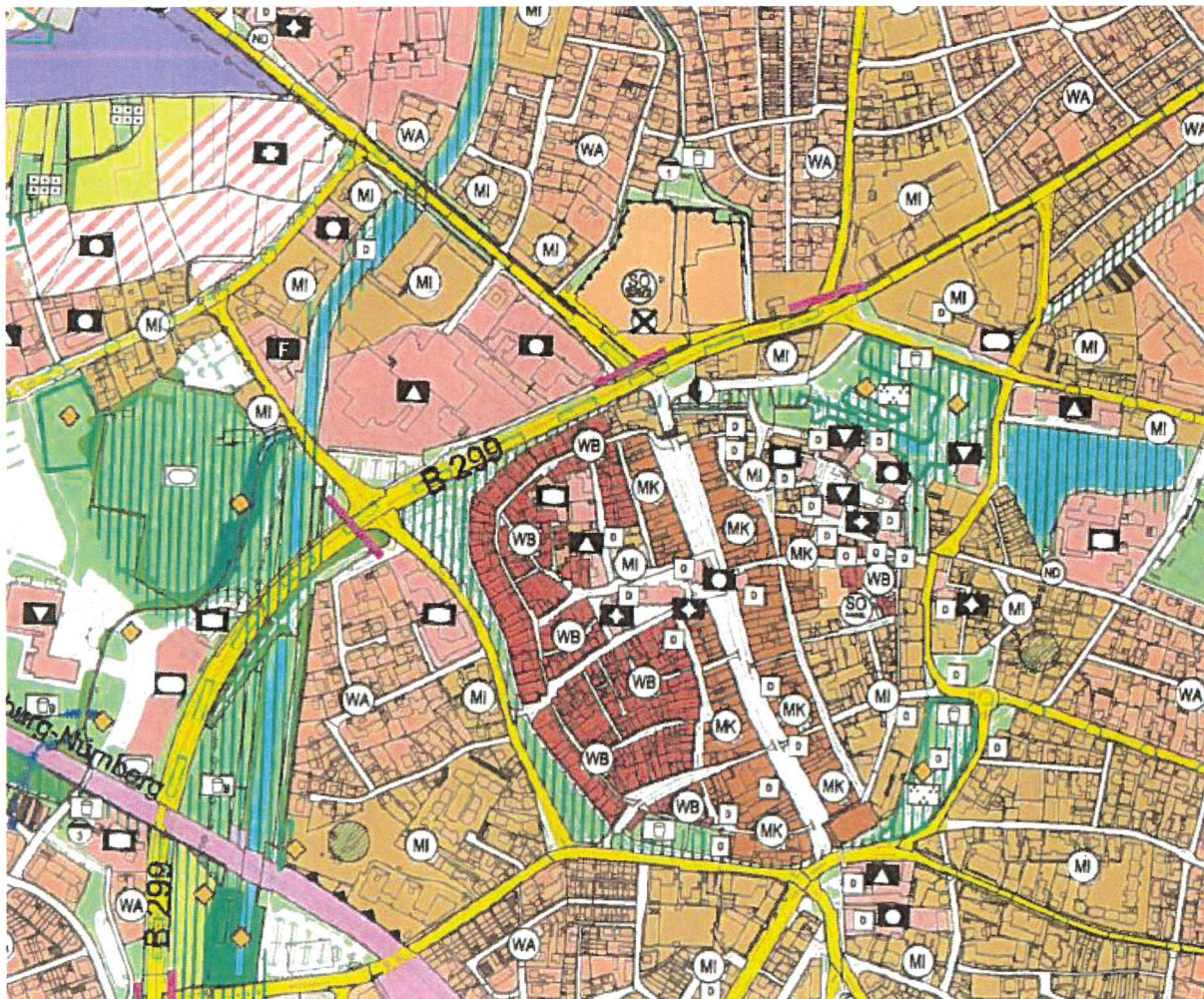
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 0,8 ha und beinhaltet die Grundstücke mit folgenden Flur-Nrn. der Gemarkung Neumarkt:

54, 54/2, 55, 55/2, 55/3, 56, 57, 58, 59, 60, 60/2, 61, 71, 78, 79, 83, 84, 85, 86, 87, 87/2, 87/3, 87/5, 88, 105 (Teilfl.), 114, 143 (Teilfl.), 181 (Teilfl.) und 686/3 (Teilfl.).

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den betroffenen Bereich, entsprechend den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes, in Teilbereichen als "Sondergebiet Einzelhandel" dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB redaktionell geändert und im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ist das bisherige Sondergebiet Einzelhandel, mit Ausnahme der Flurnummer 71, als Besonderes Wohngebiet darzustellen. Die Flurnummer 71 wird zukünftig als Kerngebiet dargestellt. Ein formelles Planverfahren ist hierzu nicht erforderlich, der Flächennutzungsplan ist gemäß §13a, Abs. 2, Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.2 Bebauungsplan „74 - Klostergasse / Herzwirtsgasse“

Der rechtswirksame Bebauungsplan „74 - Klostergasse / Herzwirtsgasse“ aus dem Jahr 1999 setzt der damaligen Nutzung entsprechend für die einzelnen Quartiere unterschiedliche Nutzungsarten und -maße fest. Für das Quartier 1 war als Nutzung ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Für das Quartier 2 sahen die Festsetzungen ein „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 vor. Für das Quartier 3 galt ein Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO mit einer GFZ von 0,8 und einer maximal zulässigen GFZ von 2,0. Das Quartier 4 war als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 festgesetzt.

Von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere die Flächen der Quartiere 2 und 3 betroffen. Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74, die außerhalb des Bebauungsplanes „147 Klostergasse/Herzwirtsgasse, östlicher Teilbereich“ liegen, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

3.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Aufgrund der Lage, Größe und Zielsetzung des Geltungsbereichs erfüllt der vorliegende Bebauungsplan zur teilweisen Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "74 - Klostergasse / Herzwirtsgasse" die Voraussetzungen des § 13a BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB entsprechend. Demnach wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB, i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Weiterhin wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter: Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) sind weit vom Geltungsbereich entfernt, es bestehen auch keine funktionalen Zusammenhänge.

Da eventuelle Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Im vorliegenden Fall wurden die Eingriffe wie dargestellt bereits ausgeglichen.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden in die allgemeine Abwägung eingestellt und berücksichtigt.

Hierzu wurden im Bauleitplanverfahren die Untere Naturschutzbehörde, Technischer Umweltschutz, Staatliches Bauamt und Wasserwirtschaftsamt beteiligt, und deren Stellungnahmen eingeholt.

3.4 Artenschutz

Losgelöst von der Eingriffsregelung sind jedoch die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Demnach dürfen weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich besonders geschützter Tierarten (z.B. sämtliche wildlebende europäische Vogelarten, Fledermäuse) beschädigt und/oder zerstört, noch die Tiere und/oder deren Entwicklungsformen getötet bzw. beschädigt und/oder zerstört werden. So können z.B. Gebäude als Quartiere oder Nistplätze für Fledermäuse und wildlebende Vogelarten wie Mauersegler oder Schwalben dienen.

Um den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen wurde eine Überprüfung der artenschutzrechtlichen Zugriffsgebote im Planbereich durchgeführt. Wie die Prüfung ergab, besitzt das Hauptgebäude des ehemaligen Hackner-Kaufhauses, im Übergang vom Dach in die Wandbereiche, eine Blechdachverschalung, welche an mehreren Stellen der nordexponierten Seite Verfärbungen unterhalb der Verschalung aufweist die möglicherweise auf eine Besiedlung durch Mauersegler hindeuten. Fledermausvorkommen sind eher unwahrscheinlich da diese meist anders aussehen, völlig ausgeschlossen können diese aber auch nicht werden. Eine Betroffenheit anderer Arten wurde bei der Prüfung nicht festgestellt.

Die Brutzeit bzw. die Sommerquartierbesiedlung durch den Mauersegler bzw. durch Fledermäuse beginnt meist ab Anfang Mai bzw. im Laufe des Mai und das Quartier kann dann bis Ende Juli bzw. Mitte August als Sommerquartier bzw. Brutplatz genutzt werden. In dieser Zeit gelten somit auch entsprechende Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für einheimische Brutvogelarten und alle heimischen Fledermausarten, da diese allesamt in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt werden. Somit scheidet ein Beginn von Baumaßnahmen in diesem Zeitraum aus, sollte tatsächlich Besatz vorhanden sein. Auf entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen laut §44 BNatSchG wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Eine weitere Begehung während der Brutzeit ergab, dass im Sommer 2017 keine Besiedlung durch Mauersegler oder anderen schutzwürdigen Arten vorliegt.

3.5 Sanierungssatzung Kastenviertel

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung Kastenviertel aus dem Jahr 1991. Zur Behebung dieser festgestellten Missstände sollen u.a. nachstehende Maßnahmen durchgeführt werden:

- *Verkehrsberuhigung in Verbindung mit Begrünungsmaßnahmen im überwiegenden Teil des Kastenviertels, um den Straßenraum wieder für den Menschen attraktiver zu gestalten und um den Wohnwert des Viertels zu heben.*

Durch den Wegfall der Einzelhandelsnutzung Hackner und die Umnutzung der Flächen zu Wohnzwecken ergibt sich eine deutliche Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs in der Innenstadt. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer



Zusätzliche Grünflächenanteile durch die Überplanung

- Beachtung der für das Kastenviertel typischen Gestaltungsmerkmale bei der Modernisierung von Gebäuden und bei Neubaumaßnahmen (Dimensionierung der Baukörper, Dachneigung, Fensterformate, Farbgestaltung, verwendete Materialien etc.).

Die Neubebauung nimmt entlang der Klostergasse die wesentlichen Gestaltungsmerkmale wie die Dachform, die Anzahl der Geschosse, die Traufhöhen und die Firstrichtung auf. Entlang der Herzwirtsgasse wird die Traufständigkeit der westlich angrenzenden Bestandsgebäude fortgeführt und der Straßenraum durch den Lückenschluss neu gefasst. Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale wie die Dachform, die Anzahl der Geschosse sowie die Traufhöhen orientieren sich am Bestand.

Im Innenbereich des Hackner-Areals weichen die neuen Baukörper in Bezug auf die Dachform und die Anzahl der Geschosse in Teilen von der umgebenden Bebauung ab. Da die Gebäude hier jedoch nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken, stellt diese Abweichung keine Störung im Erscheinungsbild des Kastenviertels dar. Im Planungsprozess wurden verschiedenste Varianten der Baukörpergestaltung im Dialog zwischen der Stadt, dem Investor, den planenden Architekten, dem Kreisheimatpfleger und der Städtebauförderung bei der Regierung der Oberpfalz diskutiert. Die nun vorliegende Variante geht dabei zugunsten minimierter Wandhöhen und reduzierter Flachdachanteile große

Zugeständnisse zu Lasten der Nutzflächen und des betrieblichen Komforts, bei gleichzeitigem, erheblichem, konstruktivem Mehraufwand ein.

- *Modernisierung bzw. Wiederherstellung von Wohnraum durch Verbesserung der Ausstattung und Verbesserung der Bausubstanz, dabei Erhaltung von Gebäuden vorrangig vor Abbruch und Neubau.*

Mit der Schaffung von barrierefreiem Wohnraum im Zentrum der Stadt wird ein wesentlicher Beitrag zu diesem Ziel geleistet. Ein Erhalt, der auf die Einzelhandelsnutzung zugeschnittenen Bausubstanz, ist angesichts des Planungsziels der Förderung der Wohnnutzung weder sinnvoll möglich noch städtebaulich gewünscht.

- *Schaffung einer verträglichen Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der Stärkung der Wohnnutzung durch die Widmung eines "besonderen Wohngebietes" und Ausschluss unverträglicher Nutzungen; dabei Verringerung von Lärm- und Schadstoffimmissionen.*

Sowohl die Minimierung des Individualverkehrs im Quartier sowie die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum erhöhen die Wohnqualität und stärken die Wohnnutzung. Durch die neuen Bewohner entsteht eine neue Nachfrage an den innerstädtischen Angeboten von Handel, Dienstleistung und Nahversorgung.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „147 – Klostergasse/Herzwirtsgasse, östlicher Teilbereich“ werden die Ziele der Sanierungssatzung Kastenviertel zum überwiegenden Teil voll erfüllt. Lediglich in Bezug auf die Dimensionierung der Baukörper und die Dachneigung im Innenbereich werden Kompromisse eingegangen. Diese sind angesichts des Gesamtziels der Revitalisierung der Innenstadt und der Beseitigung von Leerständen jedoch vertretbar, zumal sie das Erscheinungsbild des Kastenviertels im öffentlichen Straßenraum nicht stören.

3.6 Höhenzonierungsplan

Für die Altstadt besteht ein Höhenzonierungsplan der mit Beschluss des Stadtrates von September 1997 als städtebaulicher Rahmenplan beschlossen wurde.

Der Rahmenplan soll zur Beurteilung von geplanten Bauvorhaben nach § 34 BauGB dienen und eine Richtlinie bei der Aufstellung von qualifizierten Bebauungsplänen der Altstadt sein.

Die Zielvorgaben der Sanierungssatzung und des Höhenzonierungsplanes wurden im Bereich der Klostergasse und der Herzwirtsgasse umfassend berücksichtigt. Insbesondere durch die Schließung der Lücke in der Herzwirtsgasse wurde ein wesentliches Ziel des Planes umgesetzt.

Die Höhenvorgaben des Höhenzonierungsplanes zielen in erster Linie auf die straßenseitige Bebauung. Die zulässige Höhe von rückwärtigen Nebengebäuden richtet sich nach den geltenden Bestimmungen des Bauordnungsrechts zur Sicherung der notwendigen Abstandsflächen für Belichtung und Belüftung etc.

In der Abwägung zwischen einer höheren Versiegelung der Innenbereiche und der strikten Einhaltung des Höhenzonierungsplanes einerseits und der Abweichung von

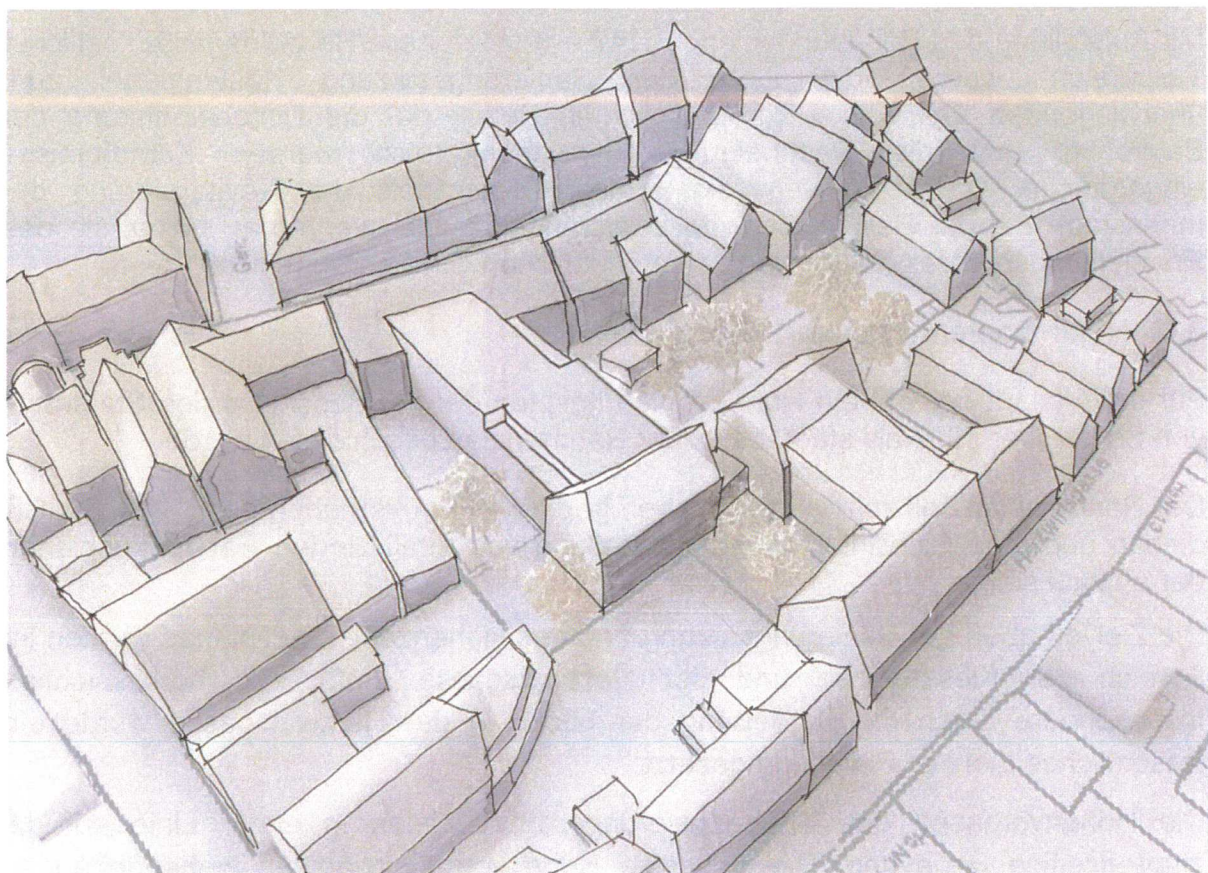
dieser Richtlinie bei einer gleichzeitigen massiven Entsiegelung der Innenhöfe wurde diesem Belang der Vorrang eingeräumt, zumal diese Überschreitung vom öffentlichen Raum her kaum wahrnehmbar ist.

4 Planungs- und Bebauungskonzept

Der Entwurf nimmt die dreigeschossige traufständige Bauweise des Bestands und der Nachbargebäude in der Klostergasse auf und orientiert sich an der Traufhöhe der Klostergasse HsNr. 20. In der Herzwirtsgasse wird ebenfalls die westlich angrenzende traufständige dreigeschossige Bebauung fortgeführt.

Während die Randbebauung die prägende Form des Satteldachs aufnimmt, wurde anfangs im Innenbereich auf einen Satteldachbaukörper verzichtet, um die Belichtung der Nachbargrundstücke nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Aufgrund der, im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen hinsichtlich der Kubatur und Dachform im Innenbereich, wurde die Planung überarbeitet. Es haben intensive Gespräche zwischen dem Investor, den planenden Architekten, der Stadt Neumarkt, dem Kreisheimatpfleger und der Regierung der Oberpfalz stattgefunden. Es wurden verschiedene Kritikpunkte wie die Dachform und die Kubatur des Vorhabens erörtert.



Skizze des städtebaulichen Massenmodells

Seitens des Investors und der planenden Architekten wurden verschiedene Lösungsansätze aufgezeigt und hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit geprüft. Das nun im

geänderten Entwurf vorgesehene Ergebnis konnte die Flachdachanteile wesentlich reduzieren. Ebenso wurden die Wandhöhen im Innenbereich reduziert.

Eine viergeschossige Bauweise ist in der Altstadt sicherlich nicht prägend, jedoch in Einzelfällen durchaus vorhanden. Die im Innenbereich zulässigen Wandhöhen übersteigen das, in den übrigen Blockinnenbereichen der Altstadt übliche Maß, wirken sich dort aber nicht auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums aus. Darüber hinaus erfolgt gegenüber dem Bestand eine deutliche Reduzierung der Baumasse.

Das Vorhaben „Service-Wohnen für Senioren“ mit seiner Art der Nutzung und den daraus resultierenden besonderen Anforderungen an die Barrierefreiheit stellt nach Ansicht der Stadt Neumarkt keinen Bezugsfall für weitere Projekte des allgemeinen Wohnens oder für Geschäfts- und Bürohäuser in der Altstadt dar.

Trotz der Wandhöhen gelingt es im Bebauungsplan Abstandsflächen größer/gleich 0,5 h einzuhalten und die Dichte im überplanten Innenbereich zu verringern. Die GRZ verkleinert sich von 1,0 auf 0,8, die GFZ von 3,0 auf 2,4. Darüber hinaus müssten vergleichbare Fälle auch in den genannten Merkmalen dem Bauvorhaben in der Klostergasse entsprechen, um die gleichen Rechte eingeräumt zu bekommen. Dies sind die besonderen Ausgangsvoraussetzungen des großen blockübergreifenden Leerstands, der Topographie und der großen Flachdachanteile im Bestand die zusammen mit den Anforderungen an die Barrierefreiheit, den aus dem Service- und Betreuungsangeboten resultierenden Bauformen und der für die Tragfähigkeit des Projektes erforderlichen Mindestgröße des Objektes zu der nun vorliegenden Planung führen. Eine überschlägige Prüfung der Parzellen und Eigentumsverhältnisse innerhalb der Altstadt hat ergeben, dass diese Voraussetzungen an keiner anderen Stelle der Altstadt gegeben sind. Die Einhaltung von Abstandsflächen größer/gleich 0,5 h würde, wie auch bei diesem Projekt, in nahezu allen übrigen Blockinnenbereichen zu einer deutlichen Reduzierung der Baudichte führen.

Seitens des Bauherren wurde geprüft, ob sich das, für einen wirtschaftlichen Betrieb des Service-Wohnens für Senioren nötige, Bauvolumen auch durch eine geringere Bauhöhe bei gleichzeitiger höherer flächenmäßiger Inanspruchnahme der Innenhöfe realisieren lässt. Dieser Ansatz erwies sich jedoch aufgrund der schlechteren Belichtung und der hohen Versiegelung als nicht zielführend. Darüber hinaus stünde eine größere flächenmäßige Inanspruchnahme der Innenhöfe dem Ziel der Sanierungssatzung, die Innenhöfe zu entsiegeln und zu begrünen, entgegen.

Die deshalb vorgenommenen Festsetzungen ermöglichen die erforderliche Neubebauung und vergrößern die private Grünfläche im Innenhof im Vergleich zum Bestand um ca. 1.200 m². Die Grenzbebauung konnte auf ein Minimum reduziert werden.

5 Begründung der städtebaulichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der von dem aufzustellenden Bebauungsplan betroffene Bereich wird als „besonderes Wohngebiet“ WB gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen, unter Berücksichtigung dieser Eigenart, die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Im vorliegenden Fall soll die besondere Form des verdichteten innerstädtischen Wohnens fortentwickelt werden. Neben Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Beherbergungsbetrieben sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Insbesondere in der Erdgeschosszone sind darüber hinaus auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe zulässig, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten, sowie Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution entsprechen nicht der Zielsetzung des Quartiers und sind daher unzulässig.

Das Grundstück Fl.Nr 71 lag im alten Bebauungsplan im Quartier 2 „Sondergebiet Einzelhandel“ und wird nun dem nördlich angrenzenden Quartier 1, „Kerngebiet“ gleichgestellt. Der Gebietstyp entspricht den Entwicklungsabsichten des Eigentümers und der Stadt und ist aufgrund der Lage gerechtfertigt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die mit Planeintrag für die einzelnen Bereiche eingetragenen GRZ und GFZ sowie die eingetragenen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, soweit sich aus der Ausnutzung der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen sowie der festgesetzten max. Trauf- und Firsthöhen nicht geringere Werte ergeben. Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen mit Gebäude- oder Anlagenteilen, die vollständig unter der Oberfläche liegen, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Mit dem festgesetzten Nutzungsmaß einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für besondere Wohngebiete überschritten. Gegenüber der bisherigen Situation erfolgt jedoch eine deutliche Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung im Innenbereich von einer GRZ von 1,0 auf 0,8 und der GFZ von 3,0 auf 2,4.

Die Überschreitung der Obergrenze ist städtebaulich gewünscht, um den, für die Neumarkter Innenstadt typischen, dichten Bebauungscharakter nicht übermäßig aufzuweichen. Ausgeglichen wird die Überschreitung dadurch, dass durch die Reduzierung der Dichtewerte gegenüber der Bestandssituation eine deutliche Auflockerung des Innenbereichs erreicht wird, die die Wohnqualität der umliegenden Bebauung deutlich hebt. Trotz der Neubebauung entstehen rund 1.200 m²

zusätzliche Fläche für die begrünten Innenhöfe. Auch werden vorhandene und im aktuellen Baurecht mögliche Grenzbebauungen minimiert, und so die Attraktivität des Quartiersinneren erhöht. Als weitere Ausgleichsmaßnahme werden extensive Dachbegrünungen festgesetzt.

Mit der Zulassung der Überschreitung der Grundfläche bis zu einer GRZ von 1,0, mit Gebäude- oder Anlagenteilen, die vollständig unter der Oberfläche liegen, wird die Errichtung von Tiefgaragen in dem innerstädtischen Quartier gefördert. Die Festsetzung folgt dem Ziel, den Straßenraum weitgehend frei von ruhendem Verkehr zu halten und darüber hinaus die oberirdischen Bereiche höherwertig nutzen zu können.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ergeben sich weitgehend aus dem Bestand. Für die Wand-, Trauf- und Firsthöhe ist der untere Bezugspunkt die Straßenoberfläche der nächstgelegenen Erschließungsstraße in Gebäudemitte, oberer Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Oberkante der Attika. Transparente Geländer bleiben bei der Bemessung unberücksichtigt.

Der maßgebliche Bezugspunkt für die besonderen Wohngebiete WB 9 bis 12 sowie 15 liegt in der Herzwirtsgasse, für die WB 13 und WB 14 in der Klostergasse.

5.3 Bauweise / Abstandsflächen /Stellung baulicher Anlagen

Es gilt die geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO. Von der Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand kann abgewichen werden, wenn die vorhandene Nachbarbebauung dies erfordert. Tiefgarageneinfahrten einschließlich Überdachung, sowie Nebenanlagen für Fahrradabstellplätze und Müllbehälter sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind bei Neubauten zwingend. Die wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.

In den besonderen Wohngebieten sowie dem Kerngebiet beträgt die einzuhaltende Abstandsfläche 0,5 h, mindestens jedoch 3,0 m. Die Abweichung von den Regelungen der Bayerischen Bauordnung wird erforderlich, da durch die Entkernung des z.T. vollständig überbauten Innenbereiches ein Abstandsflächenerfordernis ausgelöst wird.

Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß den Regelungen der Bayerischen Bauordnung steht in diesem Fall dem Ziel der Revitalisierung des innerstädtischen Quartiers entgegen.

Bei festgesetzter Abstandsflächentiefe von 0,5 h ist den Belangen aus der Belichtung, Belüftung, Besonnung und des sozialen Wohnfriedens ausreichend Rechnung getragen. Nachbarschaftskonflikte sind, trotz der engen Bestandssituation, bislang nicht aufgetreten und deshalb bei der zukünftigen Bebauung, die im Hinblick auf die Abstandsflächensituation zu einer Verbesserung führt, auch nicht zu erwarten.

Auf die Anwendung des Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO, der eine Reduzierung der Abstandsfläche auf 0,4 h zulässt, wurde aus Gründen des Nachbarschutzes

verzichtet. Mit dem Abstandsflächenmaß von 0,5 h orientiert sich die Regelung an der Abstandfläche eines Kerngebietes, welches ohnehin in Teilen des Bebauungsplanes festgesetzt ist und in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung für das Quartier durchaus typisch ist.

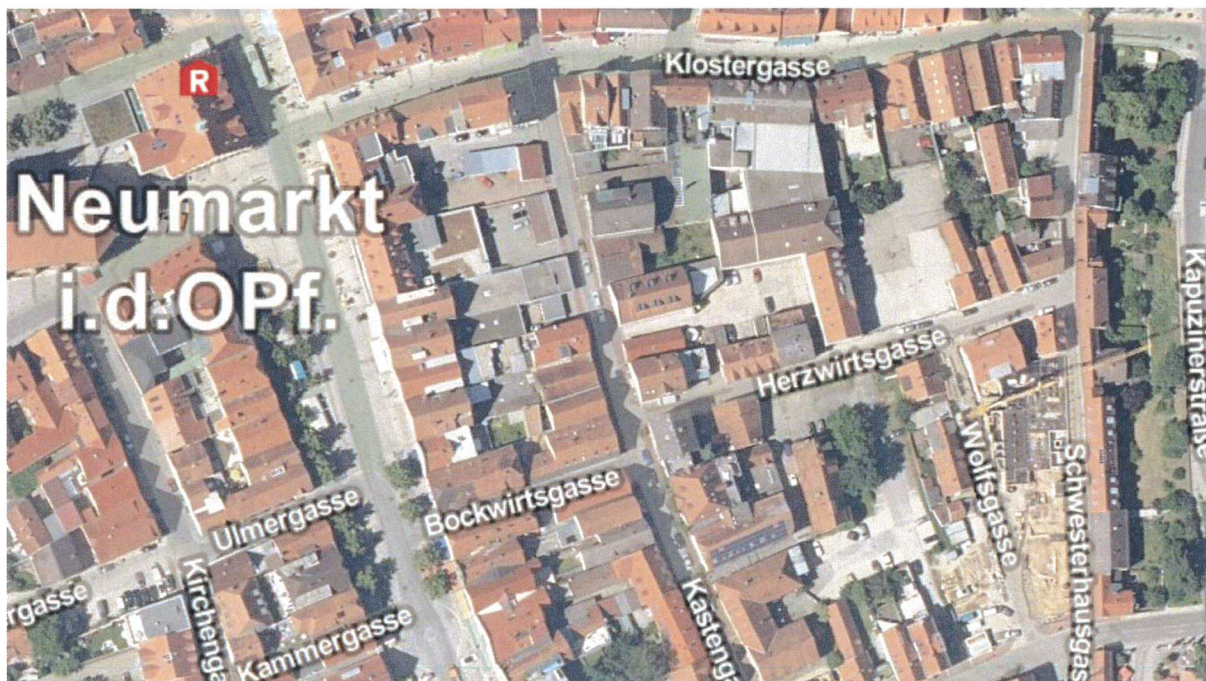
5.4 Baugestaltung

Um negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden werden baugestalterische Festsetzungen getroffen.

5.4.1 Dächer

Werden Gebäude neu errichtet oder bestehende Gebäude geändert, so ist die Dachform entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung auszuführen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind Höchstmaße und können unterschritten werden.

Flachdächer sind für das Erscheinungsbild der Straßenräume der Innenstadt von Neumarkt grundsätzlich untypisch, in den Innenbereichen jedoch nicht, wie das folgende Luftbild zeigt.



Dachlandschaft im Umfeld des Plangebietes, Quelle: geoportal.bayern.de

Im Innenbereich, welcher sich nicht auf das Erscheinungsbild der Straßenzüge auswirkt, werden Flachdächer daher zugelassen. Hier bietet das Flachdach den Vorteil, dass einerseits eine effiziente bauliche Nutzung ermöglicht wird, andererseits durch den Verzicht auf geneigte Dächer die Höhenentwicklung begrenzt wird, was zu einer geringeren Verschattung des Innenbereichs führt.

Auf eine Festsetzung von Dachneigungen wird verzichtet. Die mögliche Bandbreite der zulässigen Dachneigung ergibt sich aus den Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen.

Aus Rücksicht auf die regionale Bautradition und das umgebende denkmalgeschützte Ensemble sind als Dacheindeckungsmaterial für alle geneigten Dächer naturrote Biberschwanz-Dachziegel zu verwenden. Abweichende Dacheindeckungsmaterialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich in das Gesamtbild des Baugebietes einfügen.

Dachüberstände sind, wie regional üblich, gering zu halten. An der Traufe sind sie bis maximal 0,4 m und am Ortgang bis maximal 0,1 m zulässig. Als Eingangs- oder Terrassenüberdachungen können größere Dachüberstände ausnahmsweise zugelassen werden. Trauf- und Ortgangverblendungen sind unzulässig.

Firste sind mittig zum Baukörper anzulegen. Sofern die Planzeichnung keine anderweitige Festsetzung trifft, sind Flachdächer grundsätzlich unzulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude wie Garagen, oberirdische Abstellräume o. ä. Flachdächer auf Teilen baulicher Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich der übrigen Dachfläche sowohl flächenmäßig als auch gestalterisch deutlich unterordnen und vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

In der historischen Dachlandschaft sind Dachaufbauten unüblich. Daher sind diese und sonstige Dachelemente nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen und in die Gesamtgestaltung des Baukörpers einfügen.

Um ein harmonisches Gesamtbild der Dachlandschaft zu erreichen, werden weitere gestalterische Festsetzungen getroffen. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig; sie sind als stehende Gauben auszuführen. Die Summe der Breiten aller Gauben einer Dachfläche darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Dachgauben müssen folgende Abstände einhalten: vom Ortgang mindestens 1,25 m, vom First mindestens 2,0 m, von der Traufe mindestens 0,5 m und untereinander mindestens 1,25 m. Liegende Dachfenster sind als rechteckige Formate mit einer Größe von maximal 0,80 x 1,80 m auszubilden. Die in den oben genannten Anforderungen an die Summe der Breiten sowie die Abstände gelten entsprechend.

Dachgauben und Dachflächenfenster dürfen in einer Dachfläche nicht kombiniert werden. Dacheinschnitte („negative Gauben“) sind grundsätzlich unzulässig. Auf den rückwärtigen Dachseiten, die gestalterisch nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken, können Ausnahmen hiervon zugelassen werden. In WB 7 und WB 8 sind bis max. 3 Dacheinschnitte auch entlang der Herzwirtsgasse zulässig, wenn Sie als Kombination aus Gaube/Loggia/Gaube ausgeführt werden. Eine Überdachung der Loggien ist nur zulässig, wenn diese mindestens 0,5 m gegenüber der Traufe der benachbarten Gauben zurückspringt und in klarem Glas ausgeführt wird. Diese Überdachungen werden bei der Ermittlung der Gesamtlänge der Dachaufbauten nicht berücksichtigt.

Im WB 14 ist das Dachgeschoss auf einer Länge von insgesamt mindestens 25 m um mindestens 2,00 m zurück zu versetzen. Eine Stückelung und Verteilung der 25

m auf die Ost- und Westfassade ist zulässig. Durch die Rücksprünge werden die Flachdachenteile minimiert und die Wandfläche insgesamt reduziert.

Technische Aufbauten (Lüftung, Fahrstühle, etc.) sind nur in der Gebäudemitte zulässig. Die oben genannten gestalterischen Anforderungen an Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind auch bei notwendigen Be- und Entlüftungseinrichtungen im Rahmen der technischen Möglichkeiten zu beachten. Auf den rückwärtigen Dachseiten, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, können Ausnahmen hiervon zugelassen werden.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen unzulässig, da sich diese negativ auf das Bild der Dachlandschaft von Neumarkt auswirken. Die Möglichkeit zur Nutzung regenerativer Energien ist durch Anschluss an das intelligente Nahwärmenetz der Stadtwerke Neumarkt gegeben.

5.4.2 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen herzustellen. Ornamentputze sind nur als Besenstrich und Kammzug zulässig. Eine dem Baukörper angemessene, ablesbare Horizontal- und Vertikalgliederung der Fassade ist durch Elemente der Baukonstruktion und/oder durch Anordnung und Proportionierung der Wandöffnungen herzustellen.

Die Verwendung von grellen Farben für Fassadenputz und Außenanstrich sowie Verkleidungen der Außenwände sind unzulässig, da sie sich negativ auf das Erscheinungsbild im Straßenraum auswirken und das harmonische Erscheinungsbild im Ensemble stören.

5.4.3 An- und Vorbauten

Baugrenzen und –linien dürfen nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO durch An- und Vorbauten geringfügig überschritten werden. Festgesetzte Baugrenzen und -linien dürfen ausnahmsweise durch Balkone mit einer Tiefe von 2,0 m gerechnet ab der Gebäudeaußenkante überschritten werden.

Ausnahmen im Hinblick auf Balkone wurden zugelassen, um ausreichend dimensionierte Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien zu schaffen.

6 Werbeanlagen

Das Plangebiet liegt an einer städtebaulich sensiblen Stelle. Werbeanlagen sind grundsätzlich besonders geeignet, das Stadtbild negativ zu beeinflussen. Daher werden folgende Regelungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbe- und Schriftzone ist grundsätzlich dem Erdgeschossbereich zuzuordnen. Sie kann ausnahmsweise auch im Umwehrungsbereich des ersten Obergeschosses liegen, wenn die Besonderheit der Fassade dies erfordert.

Eine Häufung von Werbeanlagen, die das Fassaden- oder Straßenbild beeinträchtigt, ist unzulässig. Art, Form, Größe, Lage, Material und Anordnung der Werbeanlagen müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur einfügen.

Für jedes Geschäft ist an jeder Gebäudefront nur eine Werbeanlage gestattet. Werbeanlagen sind als Einzelbuchstaben auszuführen. Die Höhe der Werbeanlage darf maximal 0,40 m betragen, ihre Länge maximal 1/3 der Gebäudefront. Sind mehrere Werbeanlagen zulässig, gilt diese Regelung für die Gesamtlänge der Anlagen. Der Abstand zu Gebäudekanten muss mindestens 0,50 m betragen. Senkrecht zur Außenwand angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen je Seite eine Ansichtsfläche von 0,81 m² und eine Gesamtausladung von 0,90 m nicht überschreiten; für Werbeanlagen mit besonderer künstlerischer Gestaltung können Ausnahmen zugelassen werden. Ausleger sollen nicht geschlossen, sondern filigran ausgebildet werden. Sie dürfen nicht selbstleuchtend sein.

Als Lichtwerbung können Einzelbuchstaben sowie eine Beleuchtung durch kleine, möglichst unauffällige Lampen zugelassen werden. Unzulässig sind

- Blink- oder Wechsellichtanlagen
- Werbeanlagen mit senkrecht untereinander gesetzten Schriftzeichen sowie Werbeanlagen über mehrere Geschosse
- Kastenförmige Werbeanlagen
- Großflächige beklebte oder bemalte Schaufenster
- Werbeanlagen in grellen oder Signalfarben

Werbeanlagen sind nach Möglichkeit in die Fassade zu integrieren. Sie dürfen nicht angebracht werden auf, an oder in

- Leitungsmasten, Schornsteinen
- Türen, Toren, Fenstern, Fensterläden; ausgenommen sind Beschriftungen und Zeichen an Geschäftseingängen, die lediglich auf den Betrieb und den Betriebsinhaber hinweisen
- Balkonen, Brüstungen, Erkern
- Brandmauern, Giebeln, Dächern

7 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung / Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über das umliegende Straßennetz verkehrlich erschlossen. Für den Ruhenden Verkehr ist die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) des Gesetzgebers zugrunde zu legen. Für das Vorhaben erfolgt der Stellplatznachweis in einer Tiefgarage. Hierdurch wird einerseits die optische Beeinträchtigung des Stadtbildes durch parkende Autos reduziert und andererseits wertvoller ebenerdiger Raum für höherwertige Nutzungen bereitgehalten.

Die Flächen für die Tiefgarage sowie deren Zufahrt sind durch Planeintrag festgesetzt. Die Einhausung der Rampe für die Abfahrt zur Tiefgarage ist durch den Planeintrag im WB 15 festgesetzt und entsteht im Zusammenhang mit dem Gebäude an der Herzwirtsgasse.

7.2 Ver- & Entsorgung

Die Versorgung (Strom, Gas, Wasser) obliegt grundsätzlich den Stadtwerken Neumarkt, die Entsorgung (Abwasser) der Stadt Neumarkt.

7.2.1 Wasserversorgung

Der Planungsbereich ist derzeit vollständig erschlossen. Es sind momentan keine Erweiterungen des Wasserleitungsnetzes beabsichtigt. Aufgrund der Höhenlage ist mit einem Ruhewasserdruck von ca. 4,0 bis 4,5 bar am Anschlusspunkt zu rechnen.

Die Löschwasserversorgung entspricht den Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W 405.

7.2.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem über das bestehende Kanalnetz der angrenzenden Straßen.

7.2.3 Stromversorgung

Zur elektrischen Erschließung des Gebietes 147 — Klostergasse/Herzwirtsgasse ist die Verlegung von Mittelspannungs- und Niederspannungskabeln sowie Straßenbeleuchtungskabeln notwendig.

7.2.4 Gasversorgung

Der geplante Bereich ist derzeit vollständig erschlossen. Es sind keine Erweiterungen des Gasleitungsnetzes beabsichtigt.

7.2.5 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung kann entweder durch Anschluss an das bestehende oder geplante Nahwärmeversorgungsnetz oder durch eigene Anlagen auf den Baugrundstücken sichergestellt werden. Die Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf. beabsichtigen die Errichtung eines intelligenten Nahwärmeversorgungsnetzes, d. h. die Errichtung verschiedener (regenerativer) Strom- und Wärmeversorgungssysteme, die untereinander steuer- und regeltechnisch verknüpft sind, um eine wirtschaftlich und ökologisch optimierte Wärme- und Stromversorgung sicher zu stellen. Abhängig vom künftigen Leistungsbedarf werden hierzu die entsprechenden Verlegetrassen und Grundstücksflächen abgestimmt und, sofern erforderlich, bereitgestellt.

8 Denkmalschutz

Der Bebauungsplan liegt in der Fläche des Bodendenkmals:

- D-3-6734-0068 - Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Neumarkt i.d. Opf.

Bei allen Bodeneingriffen in diesem Bodendenkmal ist die Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG gefordert. Diese kann archäologische Ausgrabungen zur Folge haben.

Für alle Baumaßnahmen ist deshalb bei der Außenstelle Regensburg des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Keplerstraße 1, 93047 Regensburg, Tel. 0941/53153, eine bodendenkmalpflegerische Erlaubnis einzuholen. Es wird empfohlen, die bodendenkmalpflegerische Relevanz der beabsichtigten Maßnahmen mehrere Monate vor dem geplanten Baubeginn abzuklären.

9 Grünordnung

Aufgrund der Lage, Größe und Zielsetzung des Geltungsbereichs erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 13a BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB, i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Zur Verbesserung des Micro-klimas sind die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sowie die nicht überbaubaren Flächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Einfriedung straßenraumzugewandter Freiflächen ist unzulässig.

10 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Regionalplan Region Regensburg
- Satzung der Stadt Neumarkt über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen

Neumarkt i.d.OPf., den 26.06.2017

