NEUMARKT i.d.OPf.

STARKE STADT

Bebauungsplan
„151 – Kapellenäcker II“
mit integrierter Grünordnung

Begründung

20.11.2017

erarbeitet durch:

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

Planverfasser Grünordnung:

Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt
Regierungsstraße 1
92224 Amberg

Inhaltsverzeichnis

A ALLGEMEINES 3

1. Anlass der Planung und Verfahren 3
2. Lage und Größe des Planungsgebietes 4

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE 6

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen 6
2. Verkehrliche Erschließung 6

C PLANERISCHE GRUNDLAGEN 7

1. Ziele der Raumordnung 7
2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 7
3. Umgehungsstraße 8
4. Gebot der Innenentwicklung, Alternativen 8
5. Derzeitige Planungsrechtliche Situation 8

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 9

1. Plankonzept und verkehrliche Erschließung 9
2. Art der baulichen Nutzung 10
3. Maß der baulichen Nutzung 10
4. Bauweise / Abstandsflächen 11
5. Überbaubare Grundstücksfläche 11
6. Stellung der Baulichen Anlagen 11
7. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen 12
8. Leitungen 12
9. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 12
10. Freiflächen und Grünordnung 13
11. Dächer 13
12. Fassadengestaltung 14
13. Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen 14
14. Einfriedungen 15
15. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 15
16. Altablagerungen und Altstandorte 15
17. Denkmalpflege 15
18. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange 17
19. Immissionsschutz 17

E BODENORDNUNG 18

F RECHTSGRUNDLAGEN 18

G ANLAGEN 19

Anlage 1: Lageplan mit Höhen 19
Anlage 2: Bestand von Natur und Landschaft 19
Anlage 3: Schlussbericht faunistische Erhebungen 19
Anlage 4: Schallimmissionsberechnung nach der 18. BImSchV 19

A ALLGEMEINES

1. Anlass der Planung und Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat am 27.07.2017 beschlossen, am südlichen Rand des Ortsteils Höhenberg einen Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet aufzustellen.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse der Grundstücke ist die Möglichkeit gegeben, die bereits vorbereitete Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die weiteren angrenzenden Flächen befinden sich in Privateigentum.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Durch die BauGB-Novelle 2017, die mit der Bekanntmachung vom 13.05.2017 in Kraft getreten ist, wurde u. a. § 13b ins BauGB neu aufgenommen. Dieser regelt die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens im Außenbereich analog zum § 13a BauGB mit einer Frist bis zum 31.12.2019 (Aufstellungsbeschluss). Um § 13b BauGB anzuwenden, muss das Plangebiet eine Grundfläche von weniger als 10.000 m^2 umfassen, sich die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden. Diese Voraussetzungen erfüllt der Bebauungsplan „Kapellenäcker II“. Bei einem Verfahren nach § 13b BauGB entfällt u. a. der Umweltbericht und der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Fläche aller Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 20.739 m^2. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine Grundfläche von 6.222 m^2. Die geforderten 10.000 m^2 werden demnach deutlich unterschritten.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Stadt Neumarkt und am südlichen Ortsrand des Ortsteils Höhenberg.

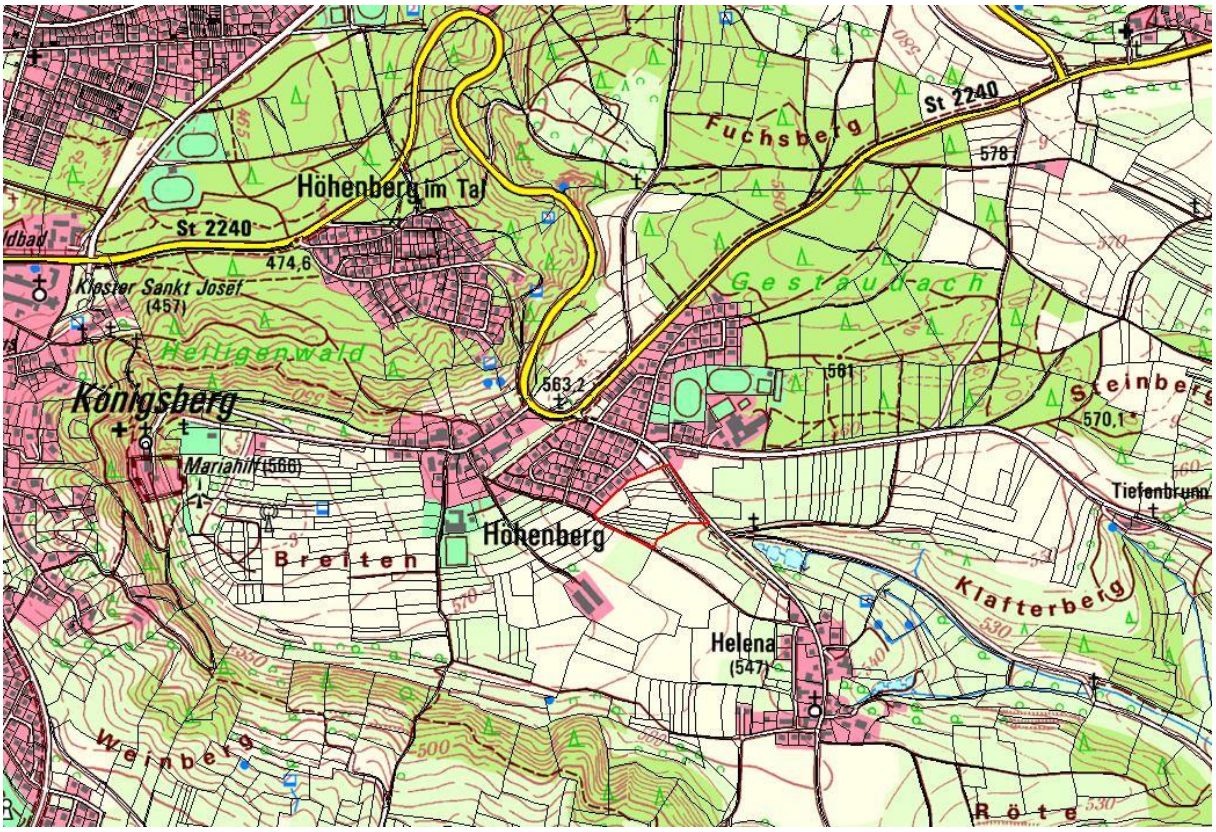

Abb. 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich (Digitale topografische Karte, Bay. Vermessungsverwaltung)

Der Bebauungsplan wird umgrenzt:

- im Süden von landwirtschaftlicher Fläche mit den Flur-Nrn. 781/41, 798/1, 775
- im Westen von einem Landwirtschaftsweg entlang der Flur-Nrn. 771/1, 771/3
- im Norden vom bestehenden Wohngebiet (Bebauungsplan Kapellenäcker) mit den Flur-Nrn. 781/40, 781/25, 781/3, 781/26, 781/27, 781/28, 781/37, 781/29, 781/31, 781/32, 781/41
- und im Osten von der Straße Zum Lengenbach mit der Flur-Nr. 799

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,9 ha und beinhaltet folgende Grundstücke: Flur-Nr. 766/1, 775/1 teilweise, 776 teilweise, 777, 778, 779, 780, 781/32 teilweise, 781/41 teilweise 794, 795, 796, 797, 798, 798/1, 799 teilweise, alle Gemarkung Helena.

Die nördliche Grenze orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan „Kapellenäcker“. Dieser sieht für Grundstück 781/32 einen Nahversorgungsstandort vor, der bislang jedoch noch nicht verwirklicht wurde. Aktuell wird das Grundstück als Parkplatz genutzt. Um eine sinnvolle Erschließung für Grundstück 1 im Bebauungsplan Kapellenäcker II von der Straße Zum Lengenbach zu gewährleisten, wurde die nördliche Grenzlinie an dieser Stelle etwas nach Norden verschoben. Hierdurch ergibt sich eine Stelle an der sich die Bebauungspläne Kapellenäcker und Kapellenäcker II

überlappen. Der entsprechende Bereich ist in nachfolgender Karte dargestellt. Mit Rechtskraft gilt an dieser Stelle dann der Bebauungsplan Kapellenäcker II.

Abb. 2: Überlappung der Bebauungspläne 081 Kapellenäcker und 151 Kapellenäcker II

Das Verkehrskonzept sieht keine Anschlussmöglichkeiten für spätere Baugebietserweiterungen nach Süden und Westen vor. Weitere Wohnbauflächen im Süden und Westen des Plangebietes werden auch langfristig nicht angestrebt. Im Westen befindet sich auf Grundstück 766 in einem Abstand von ca. 150 m zum Plangebiet ein Reitstall und im Süden der Ortsteil Helena. Die Eigenschaft klar abgegrenzter Ortsteile ist städtebaulich ein wichtiges Ziel. Des Weiteren ist südlich vom Plangebiet im Flächennutzungsplan eine „Bereitstellung für Flächen für großräumigen Biotopverbund“ dargestellt.

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt im Westen von ca. 556 m ü. NN nach Osten auf ca. 550 m ü. NN ab.

Im Ortsteil Höhenberg existiert momentan keine Einzelhandelsnutzung. Aus diesem Grund setzt bereits der Bebauungsplan „Kapellenäcker“ auf Grundstück 781/32 die Nutzung „Laden“ fest, damit eine Einzelhandelsversorgung mit nahversorgungsrelevantem Sortiment wie Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke für die Bewohner im Ortsteil Höhenberg erreicht werden könnte. Durch die Ausweisung neuer Bauflächen in diesem Bebauungsplan wird eine Einzelhandelsnutzung auf der genannten Fläche lukrativer. Auf das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt i.d.OPf., 2015 wird hingewiesen.

Im Ortsteil Höhenberg befinden sich zudem ein Kindergarten, ein Bolzplatz, das Vereinsgelände des SV Höhenberg, die freiwillige Feuerwehr St. Helena, die Lebenshilfe Neumarkt e.V. sowie mehrere Gasthöfe.

2. Verkehrliche Erschließung

<u>MIV</u>

Das künftige Wohngebiet ist mit dem Stadtgebiet von Neumarkt über die Straße Zum Lengenbach und die St 2240 verbunden. Das Baugebiet wird mit einer Verbindung der Straße Kapellenäcker und der Straße Zum Lengenbach verkehrlich erschlossen. Des Weiteren ist eine Stichstraße mit Wendehammer von der Straße Zum Lengenbach in das Plangebiet vorgesehen, um den nördlichen Bereich des Gebietes zu erschließen.

<u>ÖPNV</u>

An das Netz des ÖPNV ist das Plangebiet durch das städtische Busliniennetz der SWN (Stadtwerke Neumarkt) angeschlossen. Im Ortsteil Höhenberg befinden sich die Haltestellen Schlösseläcker und Gotenstraße (Linie 566).

<u>Radverkehr</u>

Im gesamten Ortsteil Höhenberg ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert. Damit sind keine gesonderten Anlagen für den Radverkehr erforderlich. Entlang der Straße Zum Lengenbach existiert ein von der Fahrbahn abgesetzter Zwei-Richtungs-Radweg. Dieser soll in Zukunft als „Fußweg - Radfahrer frei“ beschildert werden.

C PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im übergeordneten Landesentwicklungsprogramm (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten.

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist im LEP innerhalb der Region Regensburg als Oberzentrum dargestellt.

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist damit grundsätzlich als geeigneter Standort für ein Wohngebiet der vorliegenden Größenordnung anzusehen.

2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan mit Genehmigung der Regierung der Oberpfalz aus dem Jahre 2004 vor. Dieser stellt den Geltungsbereich als Wohnbauflächen in Planung dar. Am südlichen Rand ist „Pflanzung und Pflege von Gehölzen entlang von Siedlungsrändern“ dargestellt. Der nördliche Bereich liegt innerhalb eines Bodendenkmales. Entlang der Straße Zum Lengenbach ist „Pflanzung von Gehölzen entlang von Verkehrsflächen“ dargestellt.

Das Vorhaben kann demnach vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

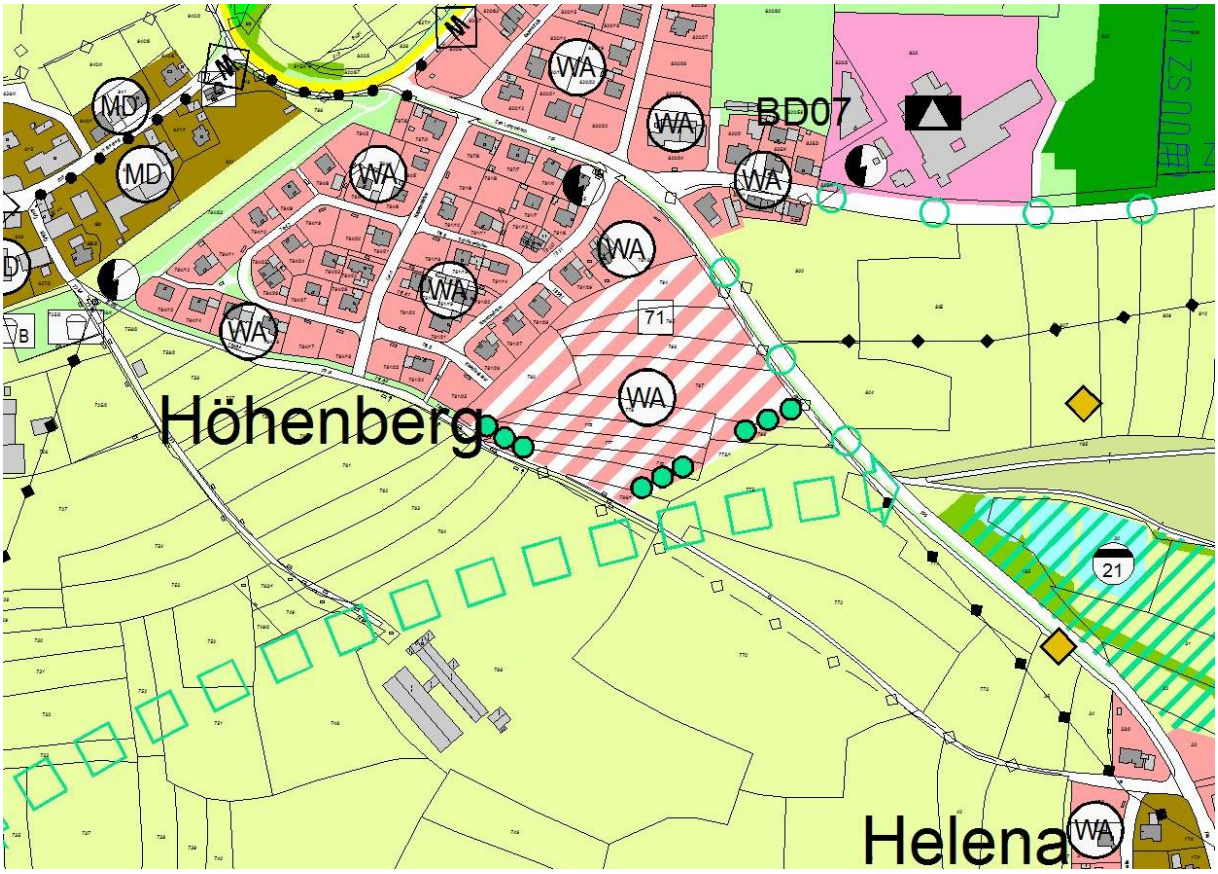

Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 151

3. Umgehungsstraße

Im Bereich zwischen Höhenberg und Helena gab es vor einigen Jahren Pläne für eine neue Straßenanbindung Richtung Autobahnausfahrt Frickenhofen. Diese Pläne beinhalten eine Umgehungsstraße, welche die B8 mit der ST2240 direkt verbindet mit einem Trassenverlauf zwischen den beiden genannten Ortsteilen.

Am 11.02.2008 wurde im Stadtrat zu diesem Thema beschlossen, dass von einer neuen Anbindung an die Autobahnausfahrt Frickenhofen aus Gründen des Schutzes für Mensch, Tier und Natur sowie aus wirtschaftlichen Argumenten Abstand genommen wird.

4. Gebot der Innenentwicklung, Alternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Neumarkt ist als besonders hoch einzuschätzen. Die Nachfrage nach geeigneten Parzellen, die finanzierbar sind, ist seit einigen Jahren sehr hoch und steigt stetig. Dementsprechend wird von der Politik und den Medien dieses Problem immer wieder aufgegriffen und die Ausweisung neuer Wohnbauflächen gefordert.

Die Konkurrenzsituation mit den umliegenden Kommunen ist sehr hoch. Viele Bauwillige sind in den vergangenen Jahren schon nach Berg, Pilsach, Mühlhausen und Deining abgewandert, da es der Stadt Neumarkt nicht möglich war geeignete und preislich konkurrenzfähige Flächen im Stadtgebiet anzubieten.

Das aktuelle Angebot an städtischen Wohnbauflächen ist als gering einzustufen. Es befinden sich lediglich 30 erschlossene, unbebaute Wohnbauparzellen in städtischer Hand. Diese werden jedoch teilweise auch als Tauschflächen benötigt, wenn andere Entwicklungen im Stadtgebiet im Rahmen des Flächennutzungsplans umgesetzt werden sollen. Weiterhin sind 47,5 ha Baulücken für Wohngebäude in privater Hand (Stand: August 2017).

5. Derzeitige Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war bisher noch nicht überplant. Der Planungsbereich gehört derzeit noch zum planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan Kapellenäcker an das Plangebiet an.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Plankonzept und verkehrliche Erschließung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zur Schaffung von Wohnraum.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neue Straße, welche die Straße Kapellenäcker und die Straße Zum Lengenbach verbindet. Zusätzlich ist eine weitere Einmündung zur Straße Zum Lengenbach vorgesehen, welche als Stichstraße ausgebaut wird und in einen Wendehammer für den Kfz-Verkehr endet. Durch diese Gliederung entstehen 35 Bauplätze für Einzel- bzw. Doppelhäuser.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Neumarkt ist besonders bei jungen Familien als sehr hoch einzuschätzen. Die Grundstücke haben deshalb für diese Zielgruppe eine Bandbreite an geeigneten Größen zwischen 350 m^2 und 850 m^2. Die Baufenster 25-35 sind so ausgerichtet, dass ein Großteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche am Ortsrand liegt, damit eine Bepflanzung auf privater Fläche die Ortsrandeingrünung auf öffentlicher Fläche verstärkt. Die weiteren Baufenster wurden so ausgerichtet, dass die privaten Flächen möglichst wenig verschattet werden. Die privaten Gärten haben möglichst eine Südwest-Ausrichtung. Auf Anregung aus der zweiten Fachstellenbeteiligung wurden zur weiteren Optimierung der nichtverschatteten Grundstücksflächen die Positionen der Garagen in den Parzellen 3 und 12 nochmals verändert. Die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes streben eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern an, um den Charakter der Bebauung im Ortsteil Höhenberg aufzunehmen.

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs ist weitestgehend auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Des Weiteren sind entlang der Erschließungsstraßen öffentliche Stellplätze vorgesehen.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Mit der Festsetzung des öffentlichen Fußweges, soll die Durchlässigkeit des Plangebietes für den nicht motorisierten Individualverkehr in Richtung des Landwirtschaftsweges auf Grundstück 766/3 im Südwesten gewährleistet werden.

Zur Begrünung des Wohngebiets werden Bäume entlang der Straßen festgesetzt. Zur Ortsrandgestaltung sind Anpflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sich am Bebauungsplan 081 Kapellenäcker und sieht eine Straßenraumbreite von insgesamt 9,35 m vor. Ein beidseitiger Gehweg sichert die Fußgängerfreundlichkeit und unterstreicht den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes.

Der folgende Systemschnitt links stellt die Straßenraumgliederung mit Stellplätzen und straßenbegleitenden Bäumen dar. Der Systemschnitt rechts stellt die Straßenraumgliederung ohne diese Elemente dar.

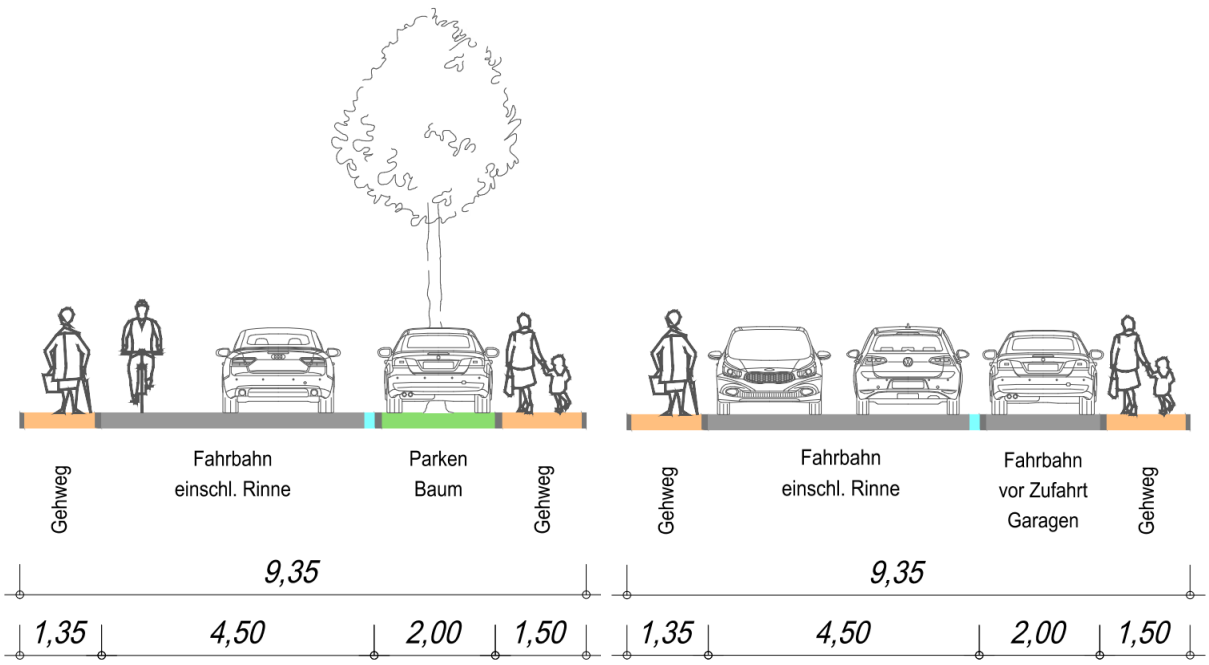

Abb. 4: Straßenraumgliederung mit und ohne Stellplätze und straßenbegleitende Bäume

Die Fahrbahnbreite wurde im Laufe des Verfahrens auf 4,5 m erweitert. So bietet sie genügend Raum für Begegnungsverkehr. Im öffentlichen Straßenraum sind wechselseitig entlang der Fahrbahn Bäume und Stellplatzflächen vorgesehen. Auf Höhe der Grundstückseinfahrten wird dieses Band unterbrochen. Im Kurvenbereich bei Parzelle 30 soll auf Bäume sowie Stellplätze verzichtet werden, sodass genügend Raum für Begegnungsverkehr zur Verfügung steht.

2. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Dieses dient gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Der Ausschluss von nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ist nicht erforderlich.

3. Maß der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet werden eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Beide Werte bleiben innerhalb der Grenzen des § 17 BauNVO. Dadurch wird eine Durchsetzung des Baugebietes mit begrünten Flächen gewährleistet.

In Anlage 1 ist ein Richtwert für die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens für die einzelnen Grundstücke dargestellt. Diese Richtwerte sind notwendig, um die durch die Topografie vorgegebene Höhenentwicklung durch die Gebäude aufzunehmen. Dadurch wird gewährleistet, dass die Höhenentwicklung der Gebäude untereinander stimmig ist und die Ver- und Entsorgung mit Wasser sichergestellt werden kann.

Ergänzend wird das Maß der baulichen Nutzung auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Dies bewahrt den Charakter der Bebauung im Ortsteil Höhenberg. Am Ortsrand auf den Parzellen 25-35 wird I+D festgesetzt um einen harmonischen Übergang zur unbebauten Landschaft zu erzeugen.

4. Bauweise / Abstandsflächen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, soweit die zeichnerischen Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Dies richtet sich nach der Lage, Größe und Geometrie der jeweiligen Grundstücke. Innerhalb der Baufenster ergibt sich ein gewisser Spielraum zur Positionierung der Hauptgebäude auch hinsichtlich ihrer Orientierung zur Südrichtung.

Hinsichtlich der Abstandsflächen sind keine gesonderten Festsetzungen notwendig. Die einzuhaltenden Abstandsflächen ermitteln sich nach Art. 6 BayBO. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen sollen negative Auswirkungen wie etwa eine unzumutbare Verschattung der Nachbargrundstücke vermieden werden.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

In den Baugebieten ist die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen plangraphisch festgesetzt. Die Baugrenzen stellen sicher, dass nicht in Bereichen gebaut wird, in denen aus städtebaulichen Gründen keine Bebauung von Hauptgebäuden erfolgen soll.

6. Stellung der Baulichen Anlagen

Die Gebäude sind vorzugsweise mit der in der Planzeichnung vorgeschlagenen Hauptfirstrichtung herzustellen. Alternativ kann die Hauptfirstrichtung auch senkrecht hierzu gewählt werden. Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist parallel zur Längsseite der Gebäude herzustellen. Damit wird das Entstehen von Baukörpern die das Orts- und Landschaftsbild stören könnten ausgeschlossen und eine regionstypische Bauweise erzeugt.

Die festgesetzte Hauptfirstrichtung richtet sich nach der Topographie und ist parallel zu den Höhenlinien festgesetzt, so dass sich auch aus der Ferne eine homogene Dachlandschaft zeigt. Die Gebäude im Westen des Plangebietes erhalten eine giebelständige Ausrichtung der Gebäude, um das Straßenbild der neuen Straße in Bezug auf die Giebelständigkeit der Gebäude aufzulockern.

7. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Dies bewahrt den Charakter der Bebauung im Ortsteil Höhenberg.

8. Leitungen

Hinsichtlich der Telefon- und Versorgungsleitungen wird aus städtebaulich gestaltenden Gründen bestimmt, dass diese unterirdisch zu verlegen sind. In den öffentlichen Verkehrsflächen werden ausreichende Räume für die Verlegung aller Infrastrukturtrassen zur Verfügung gestellt. Da die Erschließung des Plangebietes noch aussteht, kann dies im Vorfeld berücksichtigt werden.

9. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser begründen sich aus den Bodenverhältnissen und aus der Topographie im Plangebiet.

Das Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle gesammelt und einer bestehenden Pumpstation an der Straße nach Helena zugeführt. Von dort wird das Schmutzwasser über eine bestehende Druckleitung der Kanalisation Höhenberg zugeführt. Das Regenwasser wird über Regenwasserkanäle gesammelt und einem bestehenden Regenwassersammler an der Straße nach Helena zugeführt. Von dort wird das Regenwasser über den bestehenden Regenwassersammler in Richtung Helena bzw. Lengenbachtal in ein bestehendes Regenrückhaltebecken (Flur-Nr. 30 und 185 Gemarkung Helena) abgeleitet. Das Regenrückhaltebecken ist so dimensioniert, dass es zusätzlich zum Niederschlagswasser aus dem Baugebiet Kapellenäcker auch das Niederschlagswasser des Plangebietes aufnehmen kann. Dasselbe gilt für die Pumpstation, welche das Schmutzwasser aus dem Plangebiet in den vorhandenen Freispiegelkanal im Ortsteil Höhenberg einleitet.

Mit der Festsetzung zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswasser wird sichergestellt, dass eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung von den Baugrundstücken erfolgt. Bestandteil der geordneten Niederschlagswasserbeseitigung ist die gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken an die öffentlichen Kanäle. Die Niederschlagswasserbeseitigung bedarf in jedem Fall einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für PKW-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen wird festgesetzt, dass diese mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind. Dabei sind Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes zu berücksichtigen. Um für Personengruppen mit eingeschränkter Mobilität die Barrierefreiheit zu gewährleisten, sind für behindertengerechte Stellplätze Ausnahmen möglich.

Aus Gründen des Bodenschutzes wird klarstellend festgesetzt, dass die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Die Kellergeschosse sind daher erforderlichenfalls durch bauliche Vorkehrungen (z.B. Betonbauweise als „weiße“ Wanne) gegen Eindringung von Grund- und Quellwasser zu schützen.

10. Freiflächen und Grünordnung

Der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekturbüros Weidenhammer, Amberg, ist integrierter Bestandteil des Bebauungsplans. Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgegeben. Durch die Pflanzgebote in Kombination mit einer GRZ von 0,3 werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen, der Eingriff in Natur und Landschaft geringgehalten und eine Durchgrünung der Bauparzellen erreicht. Der Bestand ist in Anlage 2 dargestellt.

Der Ortsrand wird durch Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern autochthoner Herkunft auf öffentlichen Grünflächen neugestaltet und eingegrünt. Entlang des landwirtschaftlichen Weges (Flur-Nr. 766/3) wird die nördlich davon bestehende Obstbaumreihe mit Unterpflanzung von heimischen Sträuchern fortgesetzt. Auf der Südseite ist, angrenzend an landwirtschaftliche Nutzflächen, eine Bepflanzung mit Bäumen 1. Ordnung und Sträuchern vorgesehen.

Auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Straße Zum Lengenbach können wegen vorhandener Leitungen keine Bäume gepflanzt werden. Die zur Gestaltung und Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft erforderliche Baumreihe kann durch Pflanzung von Bäumen auf den angrenzenden privaten Grundstücken, wie in der Planzeichnung dargestellt, umgesetzt werden.

Die Durchgrünung des Wohngebiets auf öffentlichem Grund entlang der Erschließungsstraßen und des Fußweges erfolgt durch Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung sowie Ansaat mit geeignetem, standortgerechtem Saatgut bzw. Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen und Stauden.

Die Gestaltung der privaten Gärten soll möglichst landschaftsgerecht mit regionaltypischen Gehölzen erfolgen. Für Baumpflanzungen werden ausschließlich heimische, standortgerechte und regionaltypische Baumarten, einschließlich Obstbäumen, verwendet. Je angefangene 500 m^2 Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, heimischer Baum als Hochstamm zu pflanzen. Auch bei den Strauchpflanzungen sollen heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden. Je angefangene 100 m^2 Grundstücksfläche sind mindestens drei Sträucher zu pflanzen.

11. Dächer

Die Festsetzungen zur Gebäudekubatur begrenzen das Entstehen von Baukörpern, die das Orts- und Landschaftsbild stören könnten. Die regionstypische Bauweise im ländlich geprägten Ortsteil Höhenberg soll durch symmetrische Satteldächer und der Dacheindeckung mit roten bis rotbraunen Pfannen oder Ziegeln gesichert werden. Auch weitere Festsetzungen zu Dachaufbauten begründen sich über das gestalteri-

sche Erscheinungsbild an diesem Standort: Die zulässige Dachneigung im Gebietsinneren (Parzellen 1-24) beträgt 24° - 33°, der maximale Kniestock beträgt 0,5 m gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, der Dachvorsprung an der Traufe darf maximale 0,60 m und am Ortgang max. 0,40 m betragen.

Die zulässige Dachneigung für die Parzellen 25-35 beträgt 24° - 42°, der maximale Kniestock beträgt 0,75 m gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, der Dachvorsprung an der Traufe darf maximal 0,60 m und am Ortgang max. 0,40 m betragen.

12. Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung begründen sich daraus, dass ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit der Gebäude innerhalb des Baugebietes sichergestellt wird, da Material und Farbe der Gebäude den öffentlichen Raum prägen. Daher sollen Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz ausgeführt werden. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilungen zulässig.

13. Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen

Hinsichtlich der Garagen wird festgesetzt, dass sie sich in Dachform und -eindeckung dem Hauptgebäude anzugleichen haben um eine ortsbildtypische Bebauung zu sichern. Sollte eine Garage als Flachdach ausgeführt werden, ist es zur Verbesserung des Mikroklimas extensiv zu begrünen. Bei Grenzgaragen ist für ein einheitliches Erscheinungsbild die Dachneigung mit den Nachbarn abzustimmen.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 6 m herzustellen, der nicht von Einfriedungen oder sonstigen Hindernissen beschränkt werden darf, um auch einen Stellplatz für Besucher zu gewährleisten.

Als Nebenanlage dürfen Wintergärten bis zu einer Bautiefe von 2 m errichtet werden und dabei die Baugrenzen überschreiten. Dies ermöglicht, die Hauptbaukörper durch transparente Teile bei Bedarf über die vorgegebene überbaubare Fläche hinaus nutzen zu können. Es müssen dabei jedoch sowohl die erforderliche Abstandsfläche, die Vorgartensatzung und die GRZ eingehalten werden.

Garagen sind in den Baufenstern und in den Flächen für Nebenanlagen und Garagen zulässig. Die Lage der Garagen in den Baufenstern 25 bis 35 ist damit begründet, dass am Ortsrand möglichst große Lücken zwischen den Hauptgebäuden entstehen. Zwischen den Baufenstern 27 und 28, 29 und 30 sowie 31 und 32 entstehen somit gebündelte Durchlässe in die unbebaute Landschaft.

14. Einfriedungen

Die Regelungen zu den Einfriedungen weichen von den Bestimmungen der BayBO hinsichtlich der Höhe ab, übernehmen jedoch die Regelungen aus anderen Wohngebieten in Neumarkt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur offene Einfriedungen und bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Gehsteigoberkante zulässig. Weiterhin wird festgesetzt, dass Mauern oder Zäune nur ohne Sockel ausgeführt werden dürfen, sodass eine entsprechende Sichtdurchlässigkeit gegeben und der ungehinderte Einblick in angrenzende Verkehrswege gewährleistet ist. Die Bauteile sind weiterhin so zu wählen, dass eine Durchlässigkeit insbesondere für Kleintiere gewährleistet ist.

15. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB entfällt für das Bauvorhaben die Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Der in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplan sieht jedoch geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sowie zur Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Grünflächen vor.

16. Altablagerungen und Altstandorte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen kartiert.

17. Denkmalpflege

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal (Nr. D-3-6735-0043). Es handelt sich um ein Gräberfeld der Urnenfelderzeit, vorgeschichtlicher Grabhügel, daraus Funde der Frühlatènezeit. Auf der Nordseite der Voggenthaler Straße wurden 1959 Gräber der Urnenfelderzeit entdeckt – weiter östlich im Bereich der Förderschule ein Grabhügel der Latènezeit. Südlich der Voggenthaler Straße sind Lesefunde bekannt, die möglicherweise auf eine Siedlung hindeuten.

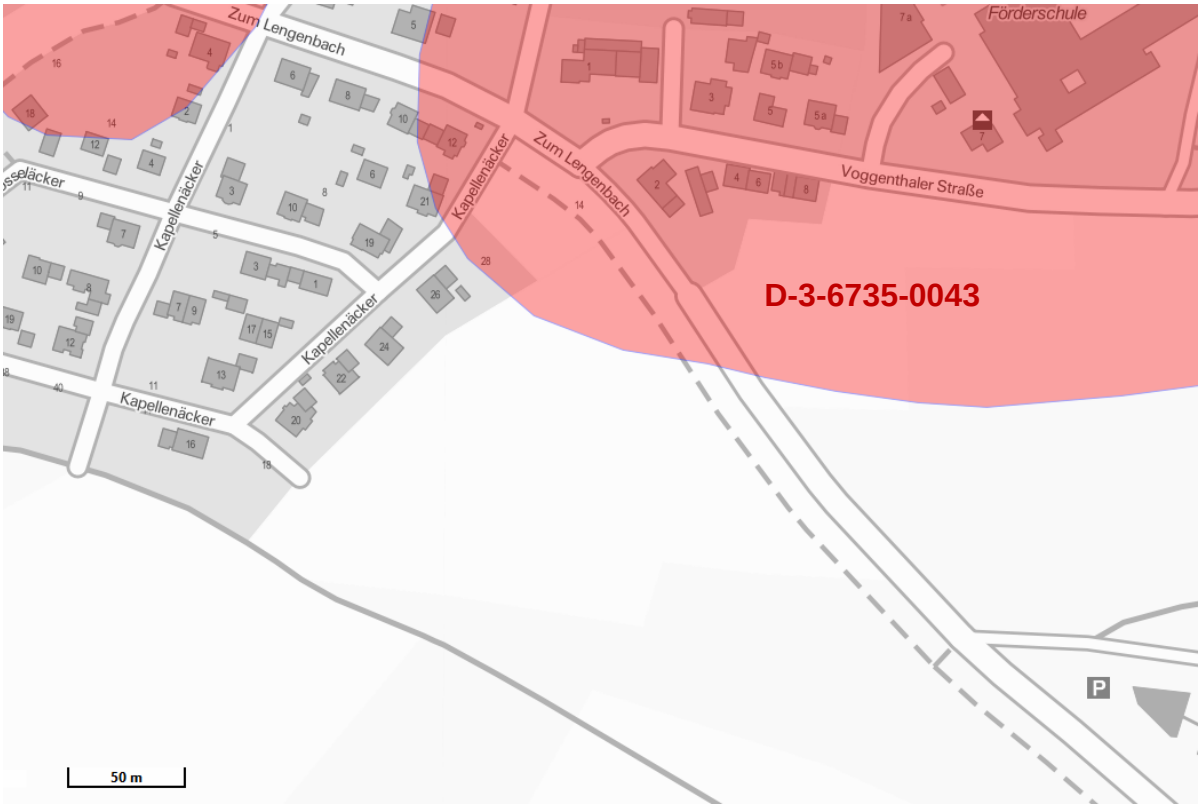

Abb. 5: Umgriff des Bodendenkmals D-3-6735-0043 (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerischer Denkmal-Atlas)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert lediglich den südwestlichen Ausläufer des Bodendenkmals. Betroffen sind die geplanten Parzellen 1, 2, 3 und 14. Zur Erhöhung der Transparenz wird der Umgriff des Bodendenkmals D-3-6735-0043 als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

In Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde weiterhin folgendes vereinbart:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekannt gemacht werden. Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Funde bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.

18. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Im Umgriff des Planungsgebiets konnten durch das mit der faunistischen Bestandserhebung beauftragte Planungsbüro Genista keine relevanten Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV a) und b) der FHH-Richtlinie und von relevanten europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden (vgl. Anlage 3). Insbesondere konnten auch Vorkommen bodenbrütender Vogelarten und der Zauneidechse ausgeschlossen werden. Das Plangebiet kann allenfalls als Nahrungshabitat von Vögeln dienen. Geringfügige Störungen bei der Nahrungssuche sowohl durch das Bauvorhaben selbst als auch durch den Baubetrieb sind möglich. Betroffene Tiere können jedoch auf ausreichend vorhandene Nahrungshabitate im Umfeld ausweichen. Es sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig und keine zusätzlichen Festsetzungen resultierend aus dem Artenschutz erforderlich.

19. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen ein, die von der im Umfeld befindlichen Staatsstraße St2240 und von den Sportanlagen des SV Höhenberg hervorgerufen werden. Auf dem Vereinsgelände befinden sich mehrere Fußball- und Tennisplätze.

Verkehrslärm:

Die St2240 befindet sich in einem Abstand von ca. 210 m zum nächstgelegenen Baufenster. Aufgrund des vorhandenen Abstandes werden keine unzumutbaren Immissionen durch Lärm erwartet. In Tabelle 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sind für einige Arten von Verkehrswegen beispielhaft Abstände angegeben, die bei ungehinderter Schallausbreitung (freier Sichtverbindung) ungefähr erforderlich sind, um bestimmte Beurteilungspegel nachts nicht zu überschreiten. Für die Einhaltung des für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswertes in Höhe von 45 dB ist bei Landesstraßen ein Abstand von ungefähr 150 m angegeben.

Lärm-Emissionen der Sportanlagen:

Die vorhandene Wohnbebauung liegt näher an den Sportanlagen als das Plangebiet. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die hinzukommende Wohnbebauung stärkeren Belästigungen ausgesetzt sein wird, als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Eine Schallimmissionsberechnung bestätigt, dass der maßgebliche Immissionsrichtwert für die Ruhezeit in Höhe von 55 dB(A) von den Sportanlagen in dem Plangebiet eingehalten werden kann (vgl. Anlage 4).

Geruchs- und Staubimmissionen:

Das neue Baugebiet wird in einen bislang landwirtschaftlich genutzten Bereich hinein geplant. Es ist deshalb mit unvermeidlichen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung und Tierhaltung zu rechnen. Dies betrifft z.B. das

Ausbringen von Gülle auf die angrenzenden Äcker, Staub- und Lärmentwicklung im Zuge von Getreide- oder Maisernten sowie Geruchsimmissionen aus der in südlicher Richtung angrenzenden Pferdehaltung.

Bei der landwirtschaftlichen Nutzung auf den südlich angrenzenden Grundstücken handelt es sich um eine Koppel-/Weidehaltung vom Reitstall Hollweck. Vom Reitstall selber werden bei dem genehmigten Tierbestand von 40 Pferden keine relevanten Geruchsimmissionen erwartet, da dieser in einer Entfernung von ca. 160 m bis zum nächstgelegenen Baufenster liegt. Auch von der in einer Entfernung von ca. 20 m zum nächstgelegenen Baufenster angrenzenden Pferdekoppel sind aufgrund der Größe der Koppel, der Anzahl der zu haltenden Tiere und der Art der für den Auslauf zur Verfügung stehenden Fläche keine relevanten Geruchsimmissionen zu erwarten. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Koppeln. Nach Angaben des Betreibers werden auf einer Koppel 5 - 6 Pferde während des Tageszeitraums gehalten. Die Tiere halten sich daher nicht so massiert an einem Ort auf wie in einem Pferdestall. Aufgrund der geringen Belegungsdichte und der Tatsache, dass sich die Pferde dort nur tagsüber aufhalten, kann davon ausgegangen werden, dass der Auslauf in Form einer Wiese nur zu geringen Emissionen führt. Zu berücksichtigen ist ferner, dass die umgebende Bebauung durch die Lage vorbelastet ist. Der landwirtschaftliche Betrieb prägt die umgebende Bebauung mit. Insbesondere die Bewohner am Rand des Plangebiets müssen daher höhere Immissionen hinnehmen, als Nachbarn, die mitten in einem Wohngebiet wohnen. Unzumutbare Geruchsbeeinträchtigungen sind in dem Plangebiet jedoch nicht zu erwarten.

E BODENORDNUNG

Die öffentlichen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes sind auf Grundlage des Bebauungsplanes im Eigentum der Stadt zu behalten und herzustellen.

F 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)

- 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (18. BImSchV)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Bayerisches Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

G ANLAGEN

- Anlage 1: Lageplan mit Höhen
- Anlage 2: Bestand von Natur und Landschaft
- Anlage 3: Schlussbericht faunistische Erhebungen
- Anlage 4: Schallimmissionsberechnung nach der 18. BImSchV