



Bebauungsplanänderung „025/9 – Gerhart-Hauptmann-Straße, Teilbereich Ecke Kornstraße“



Begründung

Stand: 05.02.2018

Entwurf

erarbeitet durch:

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis, Anlass der Planung	3
2.	Lage und Größe des Planungsgebiets	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bebauungsplan „025 – Gerhart-Hauptmann-Straße“	5
4.	Planungs- und Baukonzept	6
5.	Art der baulichen Nutzung	7
6.	Maß der baulichen Nutzung	7
7.	Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung	8
7.1	Verkehrerschließung, Ruhender Verkehr.....	8
7.2	Ver- und Entsorgung	8
8.	Immissionsschutz	8
9.	Denkmalschutz	8
10.	Grünordnung	8
11.	Örtliche Bauvorschriften	9
12.	Rechtsgrundlagen.....	9

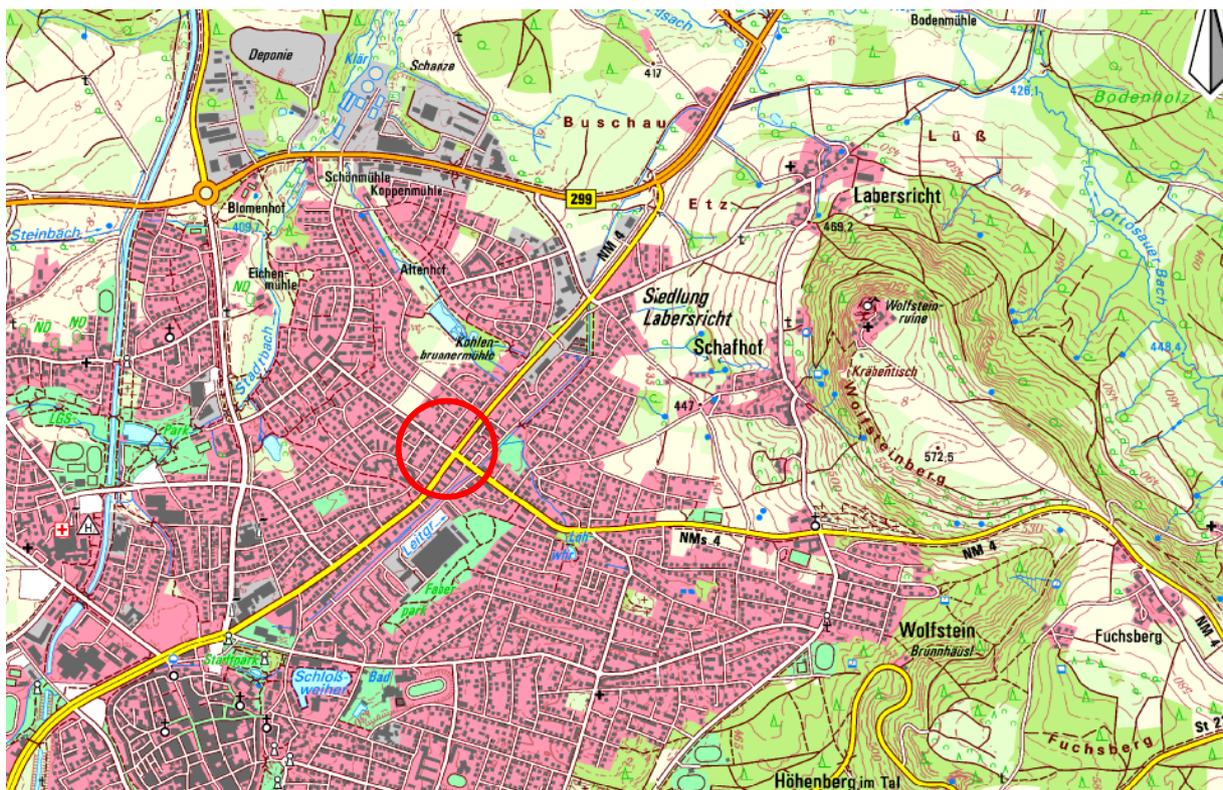
1. Planungserfordernis, Anlass der Planung

Mit der Planung für den „Teilbereich Ecke Kornstraße“ wird der seit dem 12.04.1979 rechtskräftige Bebauungsplan „025 – Gerhart-Hauptmann-Straße“ überarbeitet. Im Zuge dessen sollen Grundstücke an dieser wichtigen Erschließungsstraße für das große Baugebiet „Altenhof“ eine Überplanung erhalten, für die im Bebauungsplan lediglich eine eingeschossige Bebauung festgesetzt ist.

2. Lage und Größe des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich weist eine Höhenlage von etwa 422m NN auf und liegt im nördlichen Stadtrandbereich von Neumarkt. Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch vorhandene Wohnbebauung
- im Osten durch die Kornstraße
- im Süden durch die vorhandene Wohnbebauung
- im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung



Lageplan (ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1105/175 Teilfl., 1131/8 Teilfl., 1181, 1205, 1205/1 und 1206 Teilfl. der Gemarkung Neumarkt i.d.OPf. mit einer Fläche von ca. 0,27 ha. Folgende Abbildung zeigt die räumliche Lage des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans.



Lageplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

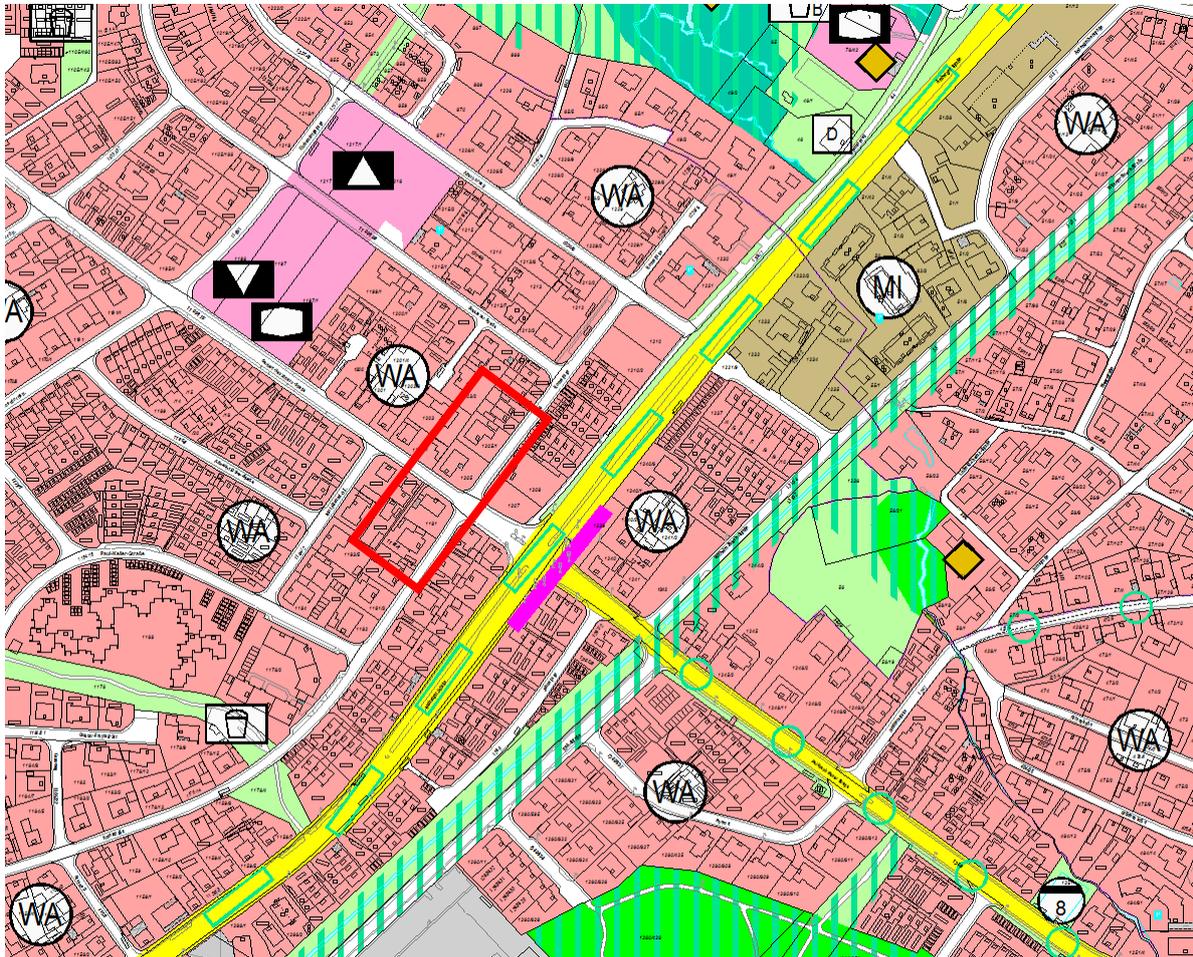
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

3.1 Regionalplan

Die Stadt Neumarkt liegt an der regionalen Entwicklungsachse Nürnberg-Regensburg und ist als Gebiet mit städtisch-industrieller Nutzung dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan für die Region 11 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt vom 30.03.2004 stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als allgemeines Wohngebiet dar.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.3 Bebauungsplan „025 – Gerhart-Hauptmann-Straße“

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit 12.04.1979 rechtskräftigen Bebauungsplans „025 – Gerhart-Hauptmann-Straße“. Für die Grundstücke 1205, 1205/1 und 1181 entlang der Kornstraße ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „025 – Gerhart-Hauptmann-Straße“, die nicht von der Bebauungsplanänderung betroffen sind, behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die textlichen Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke, Firstrichtung sowie Gebäude werden ersetzt.

Aufgrund der Lage, Größe und Zielsetzung des Geltungsbereichs erfüllt die Bebauungsplanänderung 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. 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.

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

Hierzu wurden im Bauleitplanverfahren jeweils die Untere Naturschutzbehörde, der Technische Umweltschutz, das Staatliche Bauamt und das Wasserwirtschaftsamt beteiligt.

4. Planungs- und Bebauungskonzept

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 (3) BauGB). Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Der Geltungsbereich wurde auf die Grundstücke 1181, 1205 und 1205/1 festgelegt, um für die genannten Grundstücke die seit 1979 geltenden Festsetzungen u.a. in Bezug auf die Geschossigkeit an die heutigen städtebaulichen Standards anzupassen.

Für die Grundstücke entlang der Kornstraße ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Somit wird das Planungsrecht lediglich auf den betroffenen Grundstücken erhöht und dem Planungsrecht hinsichtlich der maximal möglichen Geschossigkeit der umgebenden Grundstücke an der Gerhart-Hauptmann-Straße und Kornstraße (Parzellen 273 und 147) angepasst. Das Baufenster auf dem Grundstück 1181 wird zur Kornstraße hin verschoben. Die Entfernung von der Grundstücksgrenze von 1181/6 zum Baufenster auf Grundstück 1181 beträgt nun 4,5 m. Dadurch wird der Abstand zu den Gebäuden auf Grundstück 1181/1 und 1183/3 erhöht und somit einer ausreichenden Besonnung für diese Grundstücke Rechnung getragen. Der Abstand der Baugrenze zur Kornstraße bleibt mit knapp unter 5 Metern so weit von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt, dass die Inhalte der Vorgartensatzung im Wesentlichen umfänglich eingehalten werden können, gleichzeitig der Baukörper in der Flucht mit den Gebäuden weiter südlich positioniert werden könnte.

5. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Der von der Bebauungsplanänderung betroffene Bereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete sind vorwiegend dem Wohnen dienende Gebiete.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Begründet ist dies ebenso durch die Lage der Grundstücke und den zu erwartenden Verkehrsbewegungen.

6. Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel bebaubare Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die GRZ hat demnach unmittelbare Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad und die Begrünung eines Gebietes. In einem WA-Gebiet ist nach § 17 BauNVO eine maximale GRZ von 0,4 möglich. Die GRZ wird in dieser Bebauungsplanänderung nicht geändert. Auch im Bebauungsplan „Gerhart-Hauptmann-Straße“ ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gerhart-Hauptmann-Straße“ setzt für die Kornstraße in dem Bereich zwischen Altenhofweg und Grasweg bereits zu ca. 70% eine Geschossigkeit von E+1 fest. Dies entspricht der Festsetzung von zwei Vollgeschossen. Um ein homogenes Gesamtbild an der Kreuzung Kornstraße/Gerhart-Hauptmann-Straße zu erzeugen, wird nun für die Grundstücke 1181, 1205 und 1205/1 ebenfalls eine II-geschossige Bebauung festgesetzt.

Ungeachtet der zulässigen Maße der baulichen Nutzung sind bei der Konzeption die nachbarschützenden Belange, insbesondere die ausreichende Belichtung und Belüftung, zu beachten. Durch heranrückende Bebauung dürfen die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplanes nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 9,0 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. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die neue Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

7. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung, Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über das umliegende Straßennetz verkehrlich erschlossen. Tiefgaragen bleiben unzulässig. Nach der allgemeinen Regelung im Stadtgebiet können pro Wohngebäude in der Breite von ca. 2 Senkrechtstellplätzen Befahrungsmöglichkeiten auf Privatgrundstücken zugelassen werden. Diese Befahrungsmöglichkeit gilt bei Eckgrundstücken auf beiden Straßenseiten, wobei der Kurvenbereich sich aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zur Platzierung von Ein- und Ausfahrten eignet.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Energie ist über das vorhandene Leitungsnetz gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz. Zum Schutz unterirdischer Leitungen wird auf das Freihalten durch Bepflanzung hingewiesen.

8. Immissionsschutz

Im Bebauungsplan „025 - Gerhart-Hauptmann-Straße“ sind in den Bereichen an der Amberger Straße keine Festsetzungen zum Lärmschutz vorhanden. Durch die Bebauungsplanänderung wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zusätzliche Regelungen sind nicht erforderlich.

9. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen.

Sollten dennoch Bodendenkmäler zu Tage treten unterliegen sie der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf Art. 8 Abs. 1-2 DSchG wird hingewiesen.

10. Grünordnung

Aufgrund der Lage, Größe und Zielsetzung des Geltungsbereichs erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 13a BauGB für die Aufstellung eines Bau-

ungsplanes 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 Mikroklimas sind die nicht überbaubaren Flächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Pflanzung von Bäumen ist entlang der Kornstraße festgesetzt.

11. Örtliche Bauvorschriften

Zur Einfügung in die Umgebungsbebauung werden gestalterische Festsetzungen zur Firstrichtung, den Gebäuden (Dachform, Kniestock, Ortgang, Traufe, Dachgauben, Dachdeckung) sowie zum Ruhenden Verkehr getroffen.

12. Rechtsgrundlagen

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

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

Neumarkt i.d.OPf., den 05.02.2018