



Bebauungsplan „161 – Erschließung Am Altweihergraben“ mit integrierter Grünordnung



Begründung

29.04.2020

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

1.	Anlass der Planung und Verfahren	3
2.	Lage und Größe des Planungsgebietes	3
B	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE	4
1.	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	4
2.	Verkehrliche Erschließung	4
C	PLANERISCHE GRUNDLAGEN	5
1.	Ziele der Raumordnung	5
2.	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	5
3.	Gebot der Innenentwicklung, Alternativen	6
4.	Derzeitige Planungsrechtliche Situation	6
D	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	7
1.	Plankonzept und verkehrliche Erschließung	7
2.	Art der baulichen Nutzung	8
3.	Maß der baulichen Nutzung	8
4.	Bauweise / Abstandsflächen.....	8
5.	Überbaubare Grundstücksfläche	8
6.	Stellung der Baulichen Anlagen	9
7.	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen	9
8.	Leitungen	9
9.	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	9
10.	Freiflächen und Grünordnung	10
11.	Dächer	11
12.	Fassadengestaltung	11
13.	Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen.....	11
14.	Werbeanlagen.....	12
15.	Einfriedungen und Außenanlagen	13
16.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
17.	Altablagerungen und Altstandorte	15
18.	Denkmalpflege.....	15
19.	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	15
20.	Immissionsschutz	16
E	BODENORDNUNG.....	17
F	RECHTSGRUNDLAGEN.....	17
G	ANLAGEN.....	17

A ALLGEMEINES

1. Anlass der Planung und Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat am 28.03.2019 beschlossen, am südwestlichen Rand des Ortsteils Woffenbach einen Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet aufzustellen.

Die Entwicklung des Wohngebiets wurde getrennt im Verfahren „162 – Am Altweihergraben“ nach § 13b BauGB weitergeführt.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann wurde dieser im Parallelverfahren nach § 8 Abs. § BauGB entwickelt.

Die Flächennutzungsplanänderung wurde durch den Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. am 24.10.2020 festgestellt.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Westen der Stadt Neumarkt und am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Woffenbach.

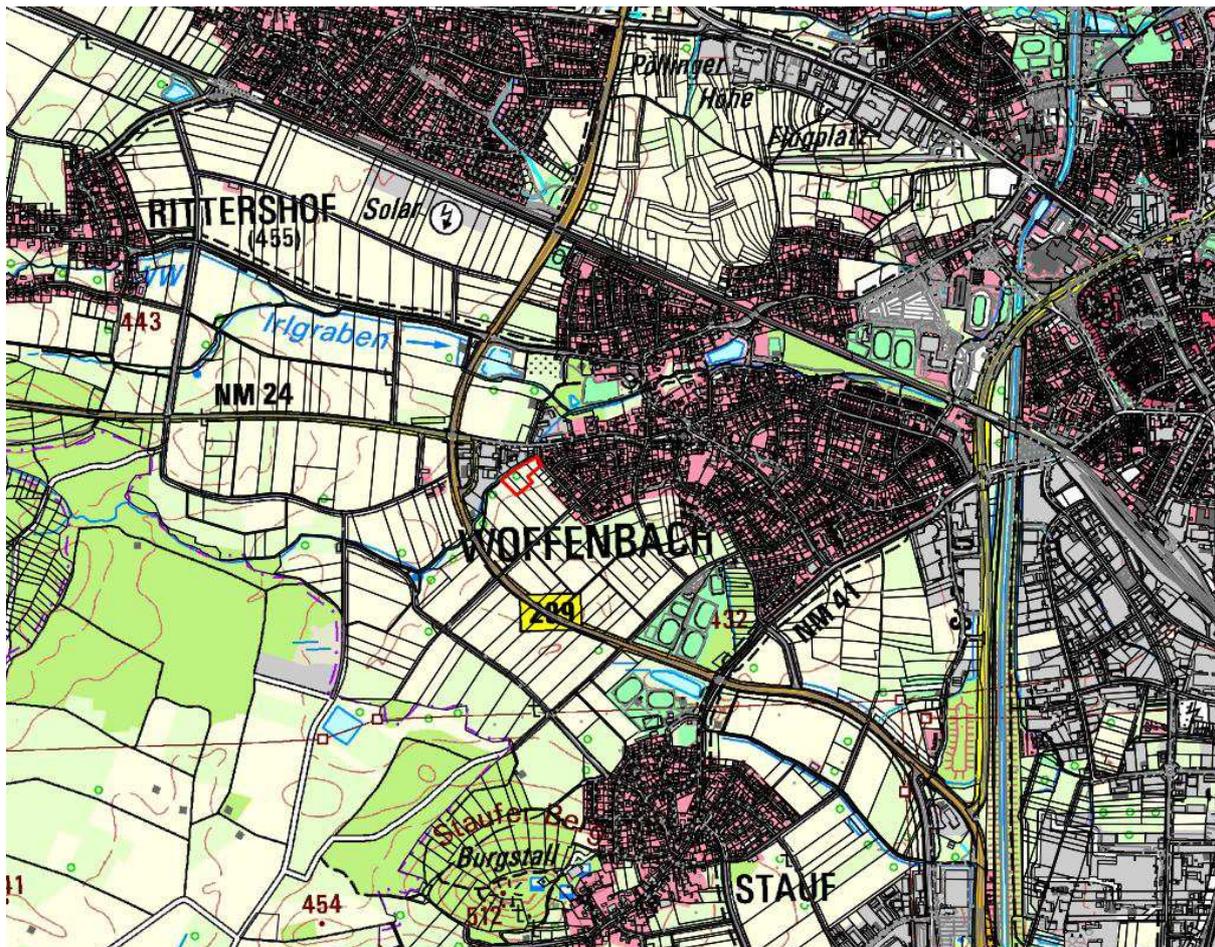


Abb. 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich (Digitale topografische Karte, Bay. Vermessungsverwaltung)

Der Bebauungsplan wird umgrenzt:

- im Süden von landwirtschaftlicher Fläche mit den Flur-Nrn. 1715; Gemarkung Woffenbach
- im Westen von landwirtschaftlicher Fläche mit den Flur-Nrn. 1715; Gemarkung Woffenbach und einem Flurweg mit der Flur-Nr. 1770/1; Gemarkung Woffenbach
- im Norden von der Straße Am Letten und dem Flurweg mit der Flurnummer 1770/1; Gemarkung Woffenbach, der am Altweihergraben entlang führt
- und im Osten von landwirtschaftlicher Fläche mit den Flur-Nrn. jeweils teilweise 1716, 1717 und 1718; alle Gemarkung Woffenbach sowie dem Grundstück 1770/124; Gemarkung Woffenbach, das im Bebauungsplan Altenweiher als Mischgebiet festgesetzt ist

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,9 ha und beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Woffenbach: Flur-Nr. Teilfl. 1716, Teilfl. 1717, Teilfl. 1718, 1770, Teilfl. 1770/1 und Teilfl. 1770/3.

Das Verkehrskonzept sieht eine Anschlussmöglichkeit von der Straße `Am Letten´ nach Südwesten in an das Wohngebiet des Bebauungsplan „162 – Am Altweihergraben“ vor.

Im Südwesten befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Die Fläche wird im überwiegenden Teil derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt im Südosten von ca. 430 m ü. NN nach Nordwesten auf ca. 427 m ü. NN ab.

Auf Flur-Nr. 1770 besteht derzeit vollumfänglich Planungsrecht als Mischgebiet. Aufgrund der geplanten Erweiterung des Mischgebietes soll eine direkte Anbindung an die Erschließungsstraße `Am Letten´ geschaffen und auf Flur-Nr. 1770 das Planungsrecht entsprechend geändert werden. Das neu geplante Mischgebiet soll zur Nutzungsgliederung GE / MI / WA beitragen und Planungsrecht für weitere, mischgenutzte Vorhaben schaffen.

2. Verkehrliche Erschließung

MIV

Das künftige Mischgebiet ist mit dem restlichen Ortsteil Woffenbach über die Straße Am Letten verbunden, und erschließt darüber hinaus das neu geplante Allgemeine Wohngebiet im Bebauungsplan „162 – Am Altweihergraben“.

ÖPNV

An das Netz des ÖPNV ist das Plangebiet durch das städtische Busliniennetz der SWN (Stadtwerke Neumarkt) angeschlossen. Im Ortsteil Woffenbach befinden sich

mehrere Haltestellen. Die nächste Haltestelle ist Am Letten (Linie 570) an der Kreuzung Flurstraße und Am Letten.

Radverkehr

In den Baugebieten im Westen des Ortsteils Woffenbach ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert. Somit ist es sinnvoll auch im Gebiet „161 – Erschließung Am Altweihergraben“ die Tempo-30-Zone fortzuführen. Die Tempo-30-Zone soll sich künftig auch in das neugeplante Wohngebiet des Bebauungsplanes „162 – Am Altweihergraben“ erstrecken. Damit sind keine gesonderten Anlagen für den Radverkehr erforderlich.

C PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im übergeordneten Landesentwicklungsprogramm (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP Teilfortschreibung ist am 01. März 2018 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 Mischgebiet 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 Fläche für die Landwirtschaft dar.

Für einen Teilbereich im Norden wurde im Januar 2019 eine Flächennutzungsplanänderung rechtswirksam. Diese Änderung stellt ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet dar, sowie am südlichen Rand „Pflanzung und Pflege von Gehölzen entlang von Siedlungsrändern“.

Das Vorhaben kann demnach nicht umfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da für das Grundstück Flur-Nr. 1770; Gemarkung Woffenbach bereits ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorliegt, wird bei der Flächennutzungsplanänderung nur der geänderte Bereich der Straße betrachtet.

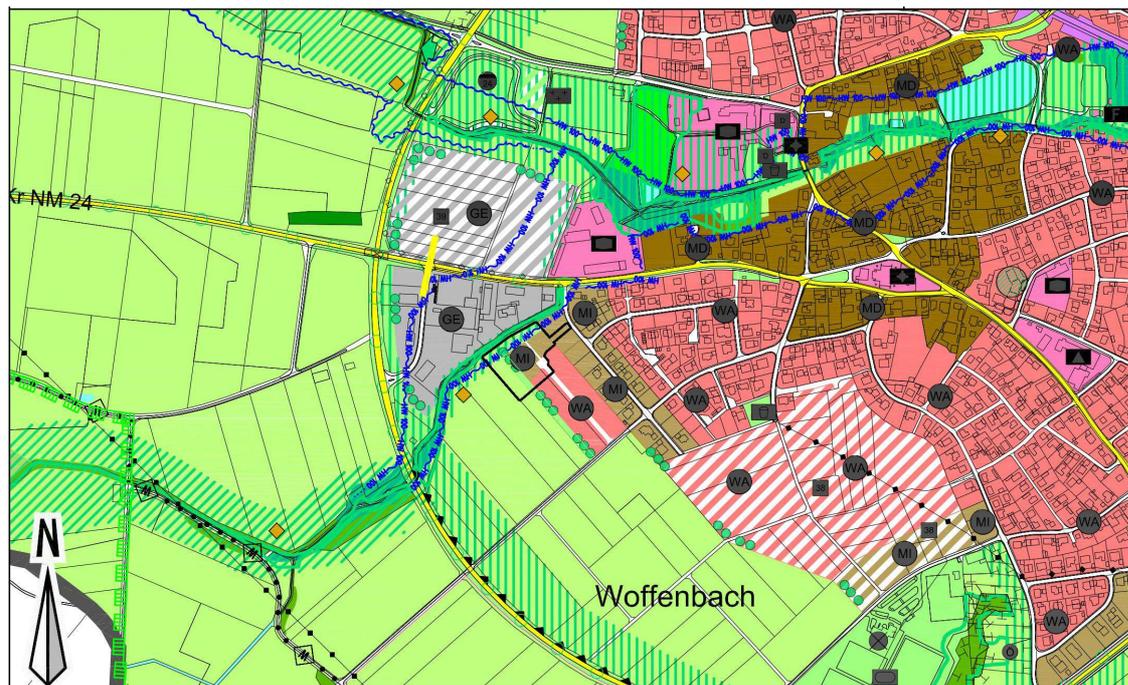


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 161

3. 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.

Durch den Bebauungsplan „161 – Erschließung Am Altweihergraben“ wird versucht vor allem die Erschließung des angrenzenden Bebauungsplanes „162 – Am Altweihergraben“ zu verbessern. Durch die Umgestaltung des Grundstücks Flur-Nr. 1770; Gemarkung Woffenbach, für das in diesem Zuge das Planungsrecht angepasst werden muss, kann eine weitere nördliche Erschließung entwickelt werden, die dann auch die anschließende Mischgebietsfläche städtebaulich sinnvoll erschließt.

Im an den Bebauungsplan `Altweihergraben` angrenzenden Mischgebiet sind bereits viele Mischgebietsflächen entwickelt worden. Somit möchte man an dieser Stelle in geringem Umfang weiteren Interessenten die Möglichkeit geben, Arbeitsstätten und Wohnmöglichkeiten im Ortsteil Woffenbach zu entwickeln.

4. Derzeitige Planungsrechtliche Situation

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes besteht Planungsrecht gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes „024 – Altenweiher“. Der übrige Teil des Geltungsbereiches war bisher auf Bebauungsplanebene noch nicht überplant und gehört derzeit noch zum planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Im Osten grenzt der Bebauungsplan „024 - Altenweiher“ an das Plangebiet an, bzw. wird durch diesen Bebauungsplan „161 – Erschließung Am Altweihergraben“ überdeckt.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Plankonzept und verkehrliche Erschließung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neue Straße über das Grundstück Flur-Nr. 1770, Gemarkung Woffenbach. Diese dockt auf der einen Seite an die Straße Am Letten an und führt auf der anderen Seite nach Südosten in das Wohngebiet, das im Bebauungsplan „162 – Am Altweihergraben“ festgesetzt wurde.

Die Straßenerschließung ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Grundstücks 1770, Gemarkung Woffenbach, und zugleich eine effektive Erschließung des Plangebiets sowie des angrenzenden Gebiets „162 – Am Altweihergraben“. Zudem wurden Aspekte der Abwassermäßigen Erschließung des Gebiets „162 – Am Altweihergraben“ beachtet.

Die Breite des Geltungsbereichs lässt eine Entwicklung von insgesamt zwei Mischgebietsparzellen zu. Da es sich zum einen um ein Grundstück handelt, bei dem die Eigentümerin ein konkretes Vorhaben realisieren will, zum anderen um ein städtisches Grundstück handelt, ist davon auszugehen, dass die Realisierung von Bauvorhaben auf den Parzellen zeitnah erfolgen wird.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes streben eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern an, um den Charakter der Bebauung im Ortsteil Woffenbach aufzunehmen.

Die Eigenschaft klar abgegrenzter Ortsteile ist städtebaulich ein wichtiges Ziel, dies soll durch einen grünen Ortsrand im Südwesten verdeutlicht werden. Im Nordwesten befindet sich der Altweihergraben mit einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Hieran andockend soll ein Regenrückhaltebecken entwickelt werden, das als Erdbecken die ökologische Entwicklung des Gebietes befördern soll und das zugleich als Ausgleichsfläche dient.

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs ist weitestgehend auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Des Weiteren sind entlang der Erschließungsstraße öffentliche Stellplätze vorgesehen, die von Bäumen überstellt sind.

Zur Begrünung des Wohngebiets werden Bäume auf den privaten Grundstücken gefordert. Zur Ortsrandgestaltung sind Anpflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern in einem Korridor von ca. 9 Metern vorgesehen.

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen sieht eine Straßenraumbreite von insgesamt ca. 9,2 m vor. Die Aufteilung des Straßenraums weicht vom angrenzenden

Gebiet leicht ab, um eine effektive abwassermäßige und verkehrliche Erschließung zu ermöglichen, die zugleich die Belange des Fußverkehrs sowie des ruhenden Verkehrs berücksichtigt. Ein einseitiger 2,0 m breiter Gehweg der durch einen teilweise baumüberstellten Parkstreifen von 2,2 m Breite für Längsparker auf der südlichen Seite der Straße, sichert die Fußgängerfreundlichkeit und unterstreicht den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. Für den Auto- und Radverkehr verbleiben somit 5,0 m Fahrbahnbreite.

2. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorgesehen. Dieses dient nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Da jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, sollte die gewerbliche Nutzung auf die Tagzeit beschränkt werden. Außerdem werden Tankstellen, Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe mit hohen Lärmemissionen ausgeschlossen werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Beide Werte bleiben innerhalb der Grenzen des § 17 BauNVO. Eine GFZ von 0,8 wird festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zur unbebauten Landschaft zu gewährleisten.

4. Bauweise / Abstandsflächen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die Hauptgebäude sollen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. 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.

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 Hauptfistrichtung herzustellen. Alternativ kann die Hauptfistrichtung auch senkrecht hierzu gewählt werden. Die Hauptfistrichtung 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.

7. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Auf den Parzellen des Mischgebietes sollen sowohl gewerbliche Nutzungseinheiten als auch Wohnungen ermöglicht werden. Um den mischgenutzten Charakter zu sichern, sind neben den gewerblichen Nutzungen auf den geplanten Parzellen 1 und 2 je maximal zwei Wohnungen zulässig. Dies bewahrt den Charakter der Bebauung im Ortsteil Woffenbach und bietet Spielraum für die Entwicklung des Mischgebiets.

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 Infrastruktursparten 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 in das Kanalnetz an der Straße Am Letten zugeführt.

Das Regenwasser wird über Regenwasserkanäle einem Regenrückhaltebecken zugeführt. Dieses wird zusammen mit dem Mischgebiet geplant und parallel zum Gewässer Altweihergraben liegen. Das Becken soll als bepflanztes Erdbecken auch einen ökologischen Mehrwert aufweisen. Zudem gewährleistet es die Abwassermäßige Erschließung des Gebietes „162 – Am Altweihergraben“ für das es auch als Regenrückhaltebecken fungiert.

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 Eindringen 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 0,6 im Mischgebiet werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft geringgehalten und eine Durchgrünung der Bauparzellen erreicht.

Die Gestaltung der Grünfläche und des Regenrückhaltebeckens als artenreiche Blumen- bzw. Feuchtwiese schont die Ressourcen Wasser und Boden und dient der floristischen und faunistischen Artenvielfalt. Der nördliche Randbereich des Plangebietes wird von Bebauung und flächenhafter Bepflanzung freigehalten, um dessen Funktion als Luftaustauschbahn zu erhalten und zu sichern. Lesesteinhaufen sollen zum einen die Grenze zu den landwirtschaftlichen Flächen markieren, zum anderen auch die Strukturvielfalt, insbesondere für die Fauna, erhöhen.

Der Ortsrand im Südwesten wird auf einer 12 m breiten öffentlichen Grünfläche durch Gehölzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sowie Anlage arten- und blütenreicher Säume neugestaltet und eingegrünt. Der neugestaltete Ortsrand setzt sich zusammen aus einem 9 m breiten, lockeren Gehölzgürtel aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern autochthoner Herkunft sowie einem 3 m breiten Saum artenreicher Blumenwiesen aus standortgerechtem Regio-Saatgut autochthoner Herkunft. Lesesteinhaufen aus bauseits anfallenden Steinen dienen als Habitatelemente für Tiere und zur Abgrenzung des Gehölzsaumes gegen die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung.

Die Durchgrünung des Baugebiets auf öffentlichem Grund entlang der Erschließungsstraßen 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 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum als Hochstamm zu pflanzen. Auch bei den Strauchpflanzungen sollen heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden. Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. Exotische oder bizarr geformte Gehölze tragen ebenso wie unbepflanzte Steingärten weder zu einem harmonischen, naturnahen Ortsbild noch zur Sicherung der Artenvielfalt bei und sind insofern unerwünscht.

11. Dächer

Die Festsetzungen zur Gebäudekubatur begrenzen das Entstehen von Baukörpern, die das Orts- und Landschaftsbild stören könnten. Die regionstypische Bauweise im städtisch geprägten Ortsteil Woffenbach soll durch symmetrische Satteldächer und der Dacheindeckung mit roten bis rotbraunen Pfannen oder Ziegeln gesichert werden. Um den Gewerbebetrieben einen gewissen Entwicklungsspielraum zu gewähren, sind bei höhenmäßig untergeordneten Gebäudeteilen, ausnahmsweise Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung auf 60% der Dachfläche zulässig. Demnach darf sich ein erdgeschossiger Flachdachbau mit Dachbegrünung an ein markanteres Hauptgebäude anschließen, wenn es städtebaulich vertretbar ist.

Auch weitere Festsetzungen zu Dachaufbauten begründen sich über das gestalterische Erscheinungsbild an diesem Standort: Die zulässige Dachneigung beträgt 24° - 35°, der maximale Kniestock beträgt 0,5 m gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, der Dachvorsprung an der Traufe darf maximale 0,6 m und am Ortgang max. 0,4 m betragen. Die Regelungen zu Dachgauben sollen dazu beitragen, ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu gewährleisten. Sie sind in großen Teilen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „024 – Altenweiher“ übernommen, und um Regelungen der derzeitigen kommunalen Genehmigungspraxis erweitert.

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.

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 Ver-

besserung 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, der Schutzraum des Überschwemmungsbereiches und die GRZ eingehalten werden.

14. Werbeanlagen

Das Plangebiet liegt an einer städtebaulich sensiblen Stelle. Zum einen befindet sich angrenzend der Altweihergraben, der als ökologisch wertvoller Bereich schützenswert ist. Zum anderen, grenzt das Wohngebiet, das im Bebauungsplan „162 – Am Altweihergraben“ dargestellt ist, an das Plangebiet.

Um den Gewerbetreibenden trotzdem die Möglichkeit zu bieten auf ihren Betrieb aufmerksam zu machen, wurden bestimmte Werbeflächen und Anlagen ermöglicht, aber dazu bestimmte Einschränkungen festgesetzt, um vor allem die städtebauliche Qualität zu erhalten und die Ortsrandlage nicht mit Werbeanlagen zu überfrachten.

Werbeanlagen auf Baugrundstücken sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen auch nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Diese Festsetzung begründet sich aus dem Schutz des öffentlichen Raums. Zusätzlich sollen gebietsfremde Anlagen sowie Fremdwerbung nicht das Ortsbild beeinträchtigen.

Damit sich die Mischgebiete in die nähere, vom Wohnen geprägte, Umgebung harmonisch einfügen, dürfen die Werbeanlagen dieser Mischgebiete nicht über die Traufabschlüsse und Oberkante von Gebäude hinausragen und sind auf Dächern unzulässig. Außerdem sind bewegliche Werbeträger (z.B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen unzulässig.

Grundsätzlich dürfen Werbeanlagen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung, Durchfahrtshöhen).

Beleuchtete Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten erlaubt, um eine übermäßige Lichtverschmutzung zu verhindern. Dadurch wird Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung genommen und zugleich eine schädliche Auswirkung auf den ökologisch wertvollen Bereich des Altweihergrabens minimiert bzw. verhindert. Aus diesem Grund sind auch Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen unzulässig (u.a. Skybeamer). Auch alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebot-

schaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig.

Um eine übermäßige Werbung zu verhindern sind Fahnenmaste und Werbepylone nicht zulässig. Ebenso dürfen Werbeanlagen maximal 3% der Fassadenfläche einnehmen und sind beleuchtet an zwei Seiten des Gebäudes zulässig.

Um eine attraktive und hochwertige Werbung der Betriebe zu gewährleisten sind Fenster- und Schaufensterbeklebungen mit einem Beklebensanteil über 10% der Fensterfläche unzulässig. Ebenso sind Slogans, Tätigkeitsfelder und andere Aufzählungen in den Fassadenwerbungen unzulässig und die maximale Höhe der Oberkante der Werbeanlagen beträgt 3,5 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses bzw. zwischen dem EG- Fenster und 1. OG-Fenster. Durch diese Festsetzungen kann ein Einfügen der Mischgebiete in die nähere vom Wohnen geprägte Umgebung gewährleistet werden.

Insgesamt soll sich die Werbung der Umgebung anpassen und deshalb nicht unnötig aufdringlich sein, um das angrenzende Wohnen nicht negativ zu beeinflussen.

15. Einfriedungen und Außenanlagen

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.

Zu den Nachbargrundstücken hin soll das bestehende Niveau aufgenommen werden, sodass auch die Errichtung von Stützmauern nicht zugelassen wird.

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

Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG wird anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgearbeitet. Die umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung auf die einzelnen Schutzgüter gehen dabei im Wesentlichen von der Versiegelung und Überbauung von Natur und Landschaft aus. Die Mischgebiets- und Verkehrsflächen werden überwiegend versiegelt und ziehen einen hohen, die technischen Anlagen des Rückhaltebeckens einen geringen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad nach sich. Die Festsetzung von Flächen für Regenrückhaltebecken und von Grünflächen bedeutet mit Ausnahme der technischen Einbauten lediglich eine Überplanung bereits bestehender landwirtschaftlich genutz-

ter Flächen, die keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 14 (2) BNatSchG zur Folge hat. Soweit die Festsetzungen im Nordosten des Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan „Altenweiher“ betreffen, bedeutet dies lediglich eine Überplanung eines Bereiches mit bestehendem und vergleichbarem Baurecht, die keinen Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG nach sich zieht.

Im Ergebnis der konkreten Erschließungsplanung des Büros Dotzer kann die bislang erwartete Größe der Ausgleichsfläche nicht mehr erreicht werden. Der Bebauungsplan war daher bei fortschreitender Konkretisierung der Erschließungsplanung anzupassen, um die Erschließung mit ihren technischen Anforderungen umsetzen zu können.

Die bauliche Nutzung des Mischgebietes mit ihren Anforderungen an Nutzung und Flächengestaltung begrenzt die Möglichkeiten, umfassende Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Dennoch werden mit den Festsetzungen Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen aller relevanten Schutzgüter getroffen. Insbesondere wird mit der Festsetzung der Baugrenzen auf Parzelle 01 eine Überbauung des Überschwemmungsgebietes und der Luftaustauschbahn am Altweihergraben vermieden. Aus den Faktorensparren kommen daher jeweils untere Werte zur Anwendung. Damit sind für den Bebauungsplan „161 – Erschließung Am Altweihergraben“ 1.554 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

Beeinträchtigungsintensität	Fläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
A I	2.879 m ²	0,4	1.152 m ²
A II	163 m ²	0,8	130 m ²
B I	956 m ²	0,2	191 m ²
B II	161 m ²	0,5	81 m ²
Gesamtsumme	4.159 m²		1.554 m²

Die im Norden des Geltungsbereichs festgesetzten Grünflächen und das Regenrückhaltebecken werden auf 3.119 m² Fläche durch Ansaat mit standortgerechtem, gebietsheimischem Saatgut des Herkunftsgebiets Süddeutsches Hügel- und Bergland und Pflege zu artenreichen Extensiv- und Feuchtwiesen entwickelt. Das Regenrückhaltebecken kann in die Ausgleichsmaßnahmen integriert werden, da es durchfahrbar und mähbar gestaltet wird und der Standort des Beckens infolge der Abgrabung feuchter wird. Das angesäte Grünland wird durch zweischürige Mahd nicht vor Anfang Juni und ab Mitte September zu Extensiv- und Feuchtwiesen entwickelt. Das Mähgut wird zur Ausmagerung des Standorts abgefahren. Die Maßnahmen setzen die Ziele des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplans um.

Von den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden nur 1.554 m² zum Ausgleich des Bebauungsplans „161 – Erschließung Am Altweihergraben“ benötigt. Die verbleibende Fläche von 1.565 m² steht im Sinne eines Ökokontos zum Ausgleich anderer Eingriffe zur Verfügung.

17. Altablagerungen und Altstandorte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen kartiert oder bekannt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

18. Denkmalpflege

Es befinden sich keine bekannten Bodendenkmale in der Nähe des Geltungsbereichs.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der unteren Denkmalbehörde 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.

19. 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. Für den Bebauungsplan „161 – Erschließung Am Altweihergraben“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (KNIPFER 2019), die der vorliegenden Begründung als Anlage beigefügt ist. Vorkommen relevanter Tier- und Pflanzenarten sind im Geltungsbereich nicht nachgewiesen und aufgrund der fehlenden Habitate auch nicht zu erwarten.

Für die relevanten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV a) und b) FFH-Richtlinie und die relevanten europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind

die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht einschlägig. In der vorliegenden Unterlage zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde belegt, dass hinsichtlich des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 und 5 BNatSchG) die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird, hinsichtlich des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 und 5 BNatSchG) der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert wird und das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 und 5 BNatSchG) weder bei der Nutzung des Wohngebiets noch im Zusammenhang mit baubedingten Zerstörungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten einschlägig ist. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 gemäß den Regelungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für die Zulassung des Vorhabens nicht erforderlich.

20. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen ein, die von der im Umfeld befindlichen Bundesstraße B 299 und von den Gewerbebetrieben im Westen hervorgerufen werden.

Verkehrslärm:

Die B 299 befindet sich in einem Abstand von ca. 230 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 Mischgebiete geltenden Orientierungswertes in Höhe von 50 dB ist bei Landesstraßen ein Abstand von ungefähr 70 m angegeben.

Lärm-Emissionen der Gewerbebetriebe:

Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „148 – Am Altweihergraben“ wurde 2018 eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Deren Ergebnisse führten in der Folge dazu, dass im Norden dem Gewerbegebiet zugewandt in der Gliederungssystematik zunächst ein Mischgebiet geplant werden sollte, welches nunmehr mit diesem Bebauungsplan festgesetzt wird.

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 zu rechnen.

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

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „161 – Erschließung Am Altweihergraben“ und „162 – Am Altweihergraben“ (Knipfer 2019). Im Auftrag des Landschaftsarchitekturbüros Weidenhammer, Amberg