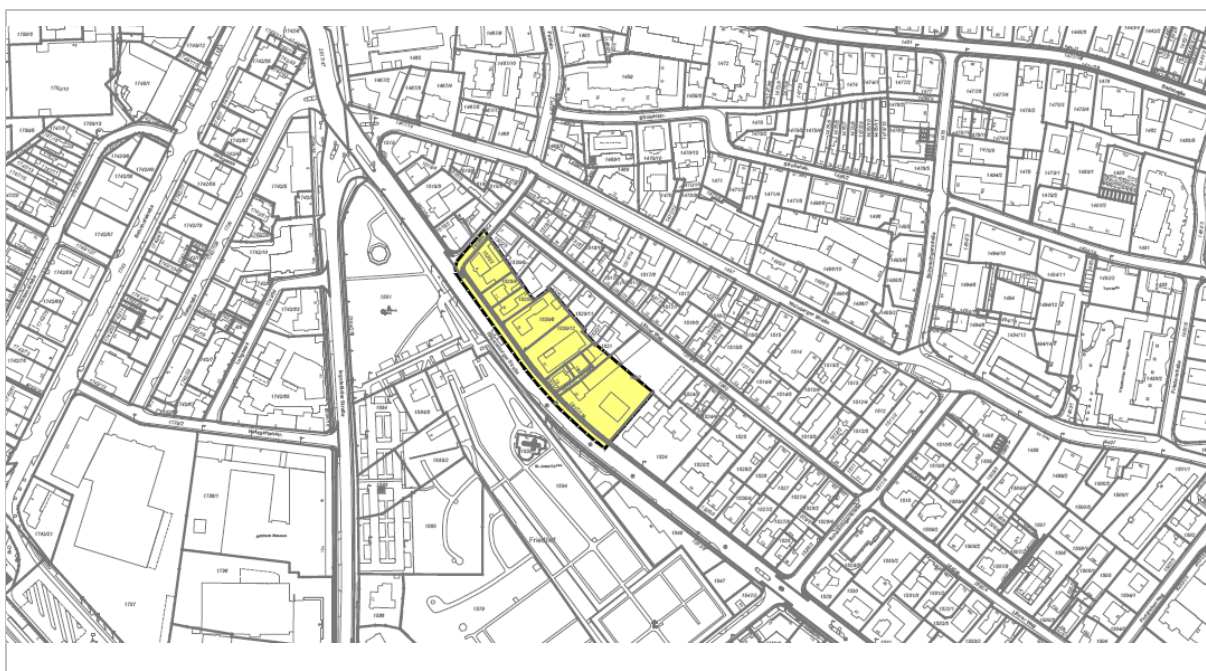




Bebauungsplan „163 – Regensburger Straße / Feldstraße“



Begründung

26.04.2021

erarbeitet durch:

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



GROSSER-SEEGER
& PARTNER
Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg

Inhaltsverzeichnis

1	Planungserfordernis, Anlass der Planung	3
2	Lage und Größe des Planungsgebiets	3
3	Planverfahren	4
3.1	Größe der Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	4
3.2	Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben	4
3.3	Keine Beeinträchtigung von NATURA 2000-Gebieten i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB	4
3.4	Verzicht auf Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren, Eingriffsregelung	5
4	Beschreibung des Plangebietes	5
4.1	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	5
4.2	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
5	Planerische Grundlagen	6
5.1	Ziele der Raumordnung (LEP, Regionalplan)	6
5.2	Flächennutzungsplan (FNP)	7
5.3	Rahmenplan	8
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
6.1	Planungskonzept	8
6.2	Art der baulichen Nutzung	8
6.3	Maß der baulichen Nutzung	9
6.4	Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen	10
6.5	Ver- und Entsorgung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	10
6.6	Örtliche Bauvorschriften	11
7	Immissionsschutz	13
8	Grünordnung	16
9	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	16
10	Denkmalschutz	18
11	Rechtsgrundlagen	19

1 Planungserfordernis, Anlass der Planung

Ein Investor plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Regensburger Straße, südöstlich der Feldstraße. Eine Genehmigungsfähigkeit gemäß § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) war nicht gegeben, da insbesondere das Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse) und auch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche dem Umgebungsmaßstab nicht entsprechen, sondern diesen übersteigen.

Der Sachverhalt einschließlich der städtebaulichen Rahmenbedingungen, wurde in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenats vom 18.07.2019 umfassend vorgestellt. Das Gremium hatte das Vorhaben positiv zur Kenntnis genommen. Um das geplante Vorhaben in der vorgestellten oder einer ähnlichen Art genehmigen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 28.11.2019 getroffen. Die Verkleinerung des Geltungsbereiches wurde in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenats vom 07.12.2020 beschlossen.

2 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Stadt Neumarkt i.d.OPf. in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt.

Der Bebauungsplan wird umgrenzt:

- Im Südwesten durch die Regensburger Straße
- Im Nordwesten durch die Feldstraße
- Im Nordosten und Südwesten durch Wohnbebauung und teilweise gemischt genutzte Bebauung

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,7 ha.

Der Umgriff des Geltungsbereiches wurde im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss verkleinert, um sich auf den Bereich des geplanten Bauvorhabens an der Regensburger Straße zu konzentrieren. Der Bereich weist zudem den derzeit vordringlichsten Bedarf der Umstrukturierung und Nachverdichtung auf.

Eine städtebauliche Gesamtlösung für den ursprünglichen großen Umgriff des Geltungsbereiches wird parallel über den Rahmenplan „Regensburger Straße / Lärer Weg“ vorbereitet (vgl. Kap. 5.3).

3 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens erfüllt sind.

Beim Plangebiet handelt es sich grundsätzlich um einen bebauten Innenbereich, innerhalb dessen Vorhaben gem. § 34 BauGB beurteilt werden. Das geplante Vorhaben, das Auslöser für das Bauleitplanverfahren ist, ist eine Maßnahme der Nachverdichtung. Auch im übrigen Geltungsbereich sollen Maßnahmen der Nachverdichtung bzw. Umnutzung geprüft werden.

§ 13a BauGB sieht neben der inhaltlichen Einordnung weitere Kriterien bzgl. der Anwendbarkeit des Verfahrens vor.

3.1 Größe der Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Überplanung einer Fläche im Innenbereich nach § 13a BauGB kann erfolgen, wenn die mit dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO das Maß von 20.000 m² nicht überschreitet (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 0,7 ha (7.000 m²) können Grundflächen bzw. eine Grundflächenzahl festgesetzt werden, die die Obergrenze für die Anwendbarkeit des Verfahrens ohne Vorprüfung einhalten. Darüber hinaus steht das Planverfahren auch in keinem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Verfahren nach § 13a BauGB.

3.2 Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Es ist nicht vorgesehen, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung nach dem UVPG durchzuführen ist. Die entsprechenden Vorhaben sind im Anhang 1 zum UVPG aufgelistet. Das Vorhaben wäre von seiner Art her unter Punkt 18.8 der Anlage 1 zum UVPG erfasst: Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Da jedoch weder die Schwellenwerte für eine allgemeine Vorprüfung (Städtebauprojekt, 20.000 m² bis weniger als 100.000 m², vgl. 18.7.2 Anhang 1 UVPG) noch für eine UVP-Prüfung (Städtebauprojekt, 100.000 m² oder mehr m² Grundfläche, vgl. 18.7.1 Anhang 1 UVPG) erreicht werden, besteht keine Prüfpflicht gem. UVPG.

3.3 Keine Beeinträchtigung von NATURA 2000-Gebieten i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB

Es bestehen aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (FFH-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete).

3.4 Verzicht auf Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren, Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Weiterhin besteht aber das Erfordernis, Beeinträchtigungen nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. zu minimieren, vgl. § 1a Abs. 2 BauGB.

4 Beschreibung des Plangebietes

4.1 Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes bestehen aufgrund kürzlich erfolgter Gebäudeabrisse südöstlich der Feldstraße, aber auch im Bereich von z.T. ehemals gewerblich genutzten Flächen, Baulücken und Leerstände.

Das übrige Plangebiet wird gemischt genutzt: Neben Wohnnutzungen befinden sich ein Handwerksbetrieb (Werkzeugschleiferei) und Lagerhallen im Plangebiet. Zudem besteht eine Baugenehmigung für eine Kfz-Reparaturwerkstatt. Aufgrund der gegenwärtigen Nutzungen wäre das Plangebiet als Mischgebiet einzuordnen. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind als das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen zu bewerten, die bereits jetzt die immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüchen umliegender sensibler Nutzungen berücksichtigen müssen.

4.2 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Regensburger Straße, einer Einfallstraße in die Innenstadt, direkt an eine der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen bzw. Radialachsen angebunden.

An der Regensburger Straße erfolgte in den Jahren 2018 und 2019 in Anlehnung an den Integrierten Gesamtverkehrsplan eine Umgestaltung und Sanierung. In diesem Zuge wurde der Gehweg verbreitert, die Markierung eines Schutzstreifens für den Radverkehr vorgesehen sowie die Querungshilfen für den Fußgängerverkehr verbessert.

Im Nordosten des Geltungsbereiches verläuft die Feldstraße, welche die Regensburger Straße mit der Weinberger Straße verbindet. Es handelt sich um einen relativ engen Straßenraum. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wäre eine Einbahn-Regelung möglich.

Stromversorgung:

Zur elektrischen Erschließung des geplanten Baugebietes ist die Erweiterung der 0,4-kV-Kabelnetze erforderlich. Die genaue Anzahl der Kabel ist stark vom künftigen Leistungsbedarf abhängig. In Zusammenhang mit den geplanten Bauarbeiten sind umfangreiche Maßnahmen zur Schaffung der elektrischen Infrastruktur erforderlich.

Wasserversorgung:

Das Plangebiet wird derzeit durch eine Wasserverteilungsleitung in der Regensburger Straße (DN 100) und einer Wasserverteilungsleitung in der Feldstraße (DN 300) mit entsprechenden Hydranten erschlossen. Dadurch ist die öffentliche Löschwasserversorgung gemäß DVGW W 405 (A) gesichert. Aufgrund der Höhenlage des Planungsbereichs von ca. 427 m ü.NN ergibt sich ein Ruhedruck von ca. 4.6 bar am Netzanschluss. Zur Sicherstellung der Trink- und Brauchwasserversorgung ist die Verlegung einer Wasseranschlussleitung aus der Regensburger Straße oder Feldstraße notwendig.

Erdgasversorgung:

Das Plangebiet wird derzeit durch eine Mitteldruckgasleitung in der Regensburger Straße (DN 50) und einer Niederdruckgasleitung in der Feldstraße (DN 150) erschlossen. Zur Sicherstellung der Gasversorgung ist die Verlegung einer Netzanschlussleitung notwendig.

ÖPNV:

Der Planungsbereich wird derzeit im regulären Linienverkehr durch den Stadtbus Neumarkt" bedient.

Telekommunikation:

Die Stadtwerke Neumarkt beabsichtigen die Erschließung des Planungsgebietes mit Glasfaser.

5 Planerische Grundlagen

5.1 Ziele der Raumordnung (LEP, Regionalplan)

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan (RP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten und wurde zuletzt 2019 geändert. Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist Teil des regionalen Planungsverbands Regensburg (11). Der Regionalplan „Region Regensburg“ ist seit 2003 wirksam (zuletzt geändert 2020, 5. und 6. Verordnung).

Gemäß LEP ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf. als Oberzentrum im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen klassifiziert. „Die als Oberzentrum eingestuftten Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.“ (LEP 2.1.8.(G))

Gemäß Regionalplan ist dementsprechend für die Kernstadt Neumarkt i.d.OPf. u.a. anzustreben, die Ausstrahlungseffekte der Metropolregion Nürnberg vor allem in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht aufzugreifen und zu nutzen, das Angebot an Ar-

beitsplätzen zu sichern und in qualifizierten Tätigkeitsbereichen auszubauen, das kulturelle und freizeitorientierte Angebot zu erweitern und Einzelhandelsfunktionen in qualitativer Hinsicht zu ergänzen. (RP I 3.4.6. (G))

Zudem stehen die nachfolgenden Ziele und Grundsätze des Kapitels 3 „Siedlungsstruktur“ des LEP in Bezug auf die Planung:

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (wirksam seit 2004) ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.

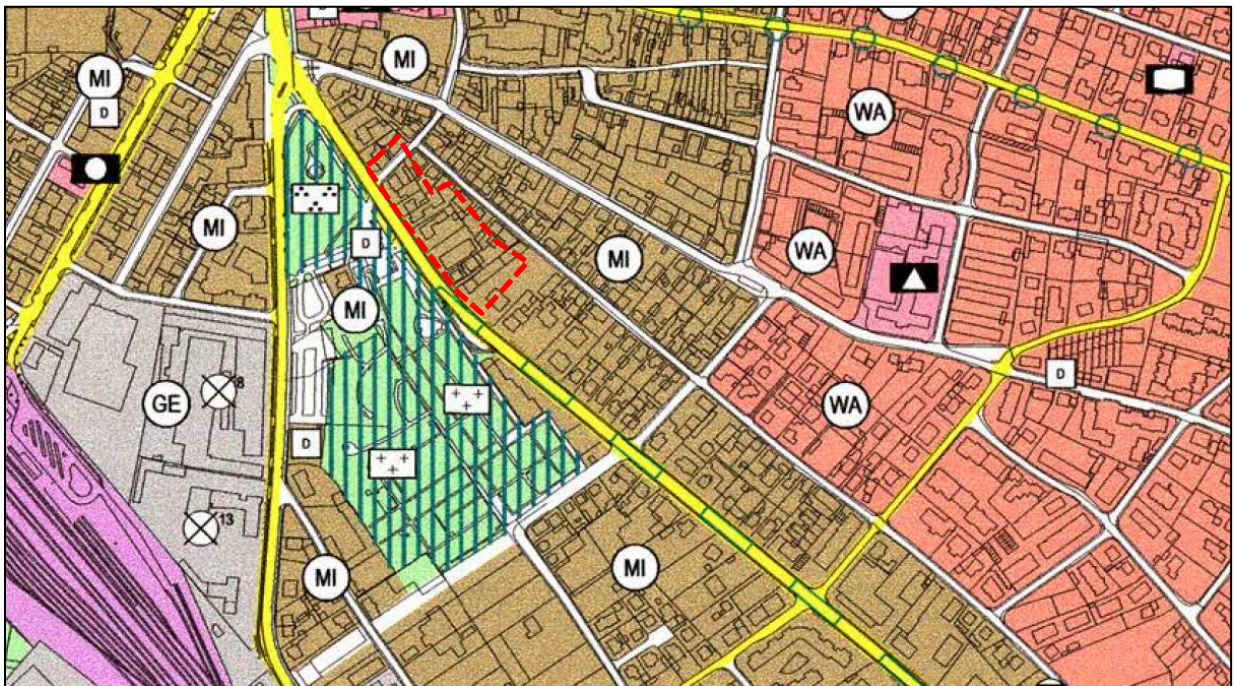


Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. (Geltungsbereich des Bebauungsplanes in rot umrandet)

5.3 Rahmenplan

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Umgriffs des Rahmenplans „Regensburger Straße / Lährer Weg“, der parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren erarbeitet, in den politischen Gremien beraten und beteiligt wird.

Der Rahmenplan geht von einer relativ behutsamen Ergänzung und Umstrukturierung des Bestandes aus. Die bauliche Dichte wird entsprechend der Innenstadt Nähe sowie dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe erhöht.

Entlang der Regensburger Straße wird eine Zeilenbebauung mit drei Vollgeschossen plus zurücktretendem Staffelgeschoss vorgesehen, um den Straßenraum der Einfallstraße in Richtung Innenstadt zu definieren. Gleichzeitig wird die rückliegende Bebauung vor Verkehrslärm der Regensburger Straße abgeschirmt.

Die Nutzung des Plangebietes wird unterteilt: Entlang der Regensburger Straße wird entsprechend der bereits vorhandenen Lärmimmissionen eine durchmischte Nutzung, entlang des Lährer Weges Wohnen entwickelt.

Als städtebaulich verträgliche Dachformen werden das Satteldach und das Flachdach angesehen.

Im Bereich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes „163 – Regensburger Straße / Feldstraße“ sieht der Rahmenplan eine öffentliche, fußläufige Durchwegung vor, um die Durchlässigkeit im Plangebiet zu verbessern und die Bezüge zur gegenüberliegenden Straßenseite, insbesondere zur St. Jobst Kirche, zum Stadtfriedhof und zum Eichelgarten zu stärken.

Entsprechend der Vorgartensatzung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. wird die Begrünung einer 5,0 m breiten Vorgartenzone berücksichtigt.

Eine zusätzliche Durchgrünung innerhalb des Plangebietes ist gemäß Rahmenplan durch Baumpflanzungen, die Begrünung privater Flächen sowie durch Dach- und Fassadenbegrünungen zu erwirken.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Planungskonzept

Ziel des Bebauungsplanes ist die moderate Nachverdichtung des Plangebietes unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der vorhandenen Parzellierung und Eigentumsverhältnisse. Das Planungskonzept basiert weitestgehend auf dem Konzept des Rahmenplanes (vgl. Kap. 5.3).

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Nutzungsverhältnis im Mischgebiet soll sich durch eine Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und gewerblichen Nutzungen auszeichnen. Um dies zu gewährleisten und die Nutzungsmischung auf alle Einzelgrundstücke gleichermaßen zu verteilen, wird festgesetzt, dass in den Erdgeschossen keine Wohnnutzung zulässig ist. Eine Ausnahme gemäß § 31 BauGB kann erteilt werden, sofern die Nicht-Wohnnutzung in einem anderen Geschoss bzw. Geschossen nachgewiesen wird.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten begründet sich darin, dass deren Erscheinungsbild städtebaulich am Eingang zur Innenstadt nicht erwünscht ist. Für die Nutzungen können Standorte in anderen Lagen im Stadtgebiet bereitgehalten werden.

Zum Schutz der Einzelhandelsfunktion in der Innenstadt wird die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben beschränkt und im Erdgeschoss zugelassen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt und somit die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO eingehalten.

Durch Nebenanlagen und Zufahrten etc. kann der Versiegelungsgrad bis zu 0,8 betragen (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Somit müssen mindestens 20% der Baugrundstücke unversiegelt bleiben.

Um das Maß der baulichen Nutzung zu regeln, werden Festsetzungen zur Geschossigkeit getroffen. Entlang der Regensburger Straße werden mindestens 3 und höchstens 4 Vollgeschosse festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Mindestgeschossigkeit in Verbindung mit einer Baulinie entlang der Regensburger Straße sollen rückliegende Bereiche vor Verkehrslärm der Regensburger Straße abgeschirmt werden.

Das vierte Geschoss soll jedoch als Staffelgeschoss ausgebildet werden, sodass die drei Vollgeschosse das städtebaulich wirksame Element darstellen.

Im rückliegenden Bereich wird die Geschossigkeit reduziert und entsprechend den städtebaulichen Zielen des Rahmenplans (vgl. Kap. 5.3) und der Kleinteiligkeit der Bestandsbebauung entlang des Lährer Weges auf maximal drei Vollgeschosse beschränkt.

Zudem wird die maximale Oberkante der Gebäude, d.h. die Höhe des höchstgelegenen Punktes der Dachhaut über dem Bezugspunkt, festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhe der jeweils unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Oberkante der Fahrbahn, gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

Die festgesetzte Höhe von 13,50 m geht von einer Geschosshöhe von 3 m für Regelgeschosse und mindestens 4,0 m für das Erdgeschoss aus. Die im Erdgeschoss vorgesehene gewerbliche Nutzung bzw. Nicht-Wohnnutzung wird somit berücksichtigt. Zudem wurde ein Spielraum von 0,5 m eingerechnet.

6.4 Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten.

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.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Kombination von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass nicht in Bereichen gebaut wird, in denen aus städtebaulichen Gründen keine Bebauung erfolgen soll. Durch einen Abstand der Baulinie von 5,0 m zur Regensburger Straße wird der zu begründende Vorgartenzone gemäß Satzung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. entsprochen.

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Hiervon kann ausgegangen werden, wenn die Errichtung des Gebäudeteils in den Abstandsflächen zulässig wäre. Zur Definition des Begriffs „in geringfügigem Ausmaß“ kann demnach Art. 6 Abs. 6 BayBO herangezogen werden.

Die Baulinie entlang der Regensburger Straße sichert zudem, dass die Gebäude zunächst straßenbegleitend errichtet werden, um die Abschirmwirkung bzw. den Schallschutz für die rückliegenden Bereiche zu erwirken.

Entlang der nördlichen Grenze wird keine Baugrenze festgesetzt, hier ergeben sich die Abstände entsprechend der festgesetzten offenen Bauweise sowie den einzuhaltenden Abstandsflächen.

6.5 Ver- und Entsorgung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Hinsichtlich der Telefon- und Versorgungsleitungen wird aus städtebaulich gestaltenden Gründen bestimmt, dass diese unterirdisch zu verlegen sind.

Aus Gründen des Bodenschutzes sowie zur Förderung der natürlichen Verdunstung und Versickerung wird klarstellend festgesetzt, dass die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen ist.

Um einen Ausgleich zur hohen Versiegelung zu erbringen und eine gewisse Versickerung und Verdunstung sicherzustellen, sind fußläufige Wege und ebenerdige Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen oder eine seitliche Versickerung herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes und der Barrierefreiheit nicht entgegenstehen.

Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Neumarkt ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück vorzusehen, sofern dies ordnungsgemäß möglich ist. Das Niederschlagswasser der Dachflächen im Planbereich ist über Rigolen oder Mulden (belebte Oberbodenzone) zu versickern. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist über Sedimentationsanlagen vorzureinigen und dann zu

versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht möglich, so ist vor der Einleitung in den städtischen Mischwasserkanal eine Regenrückhaltung (wie z.B. Stauraumkanal) erforderlich.

Ein Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal besteht im Bereich der Regensburger Straße.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Fassaden

Um das städtebauliche Erscheinungsbild an der Einfallstraße zur Innenstadt zu wahren, werden Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der Baukörper und deren Horizontal- und Vertikalgliederung der Fassade getroffen.

Zudem werden grelle Fassadenfarben sowie Fassadenverkleidungen aus Stahl- und Alublechen ausgeschlossen.

Dächer und Dachaufbauten

Die zulässigen Dachformen werden auf das Satteldach und das Flachdach beschränkt. Dies trägt zu einem einheitlichen städtebaulichen Gesamtbild bei, da insbesondere das Satteldach die prägende Dachform in der Umgebung darstellt.

Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern wird auf 35° bis 50°, entsprechend der im Umfeld bestehenden Dachneigungen, beschränkt. Aufgrund der Festsetzung der Oberkante, einer Mindestgeschossigkeit sowie der Dachneigung bei Satteldächern ergeben sich maximale Wandhöhen in Abhängigkeit der Gebäudetiefe. Die zulässige Dachneigung wurde für Gebäudetiefen bis zu 14 Metern geprüft. Dies entspricht den üblichen maximalen Tiefen im Wohnungsbau. Bei einer Gebäudetiefe von 14 Metern, einer Oberkante von 13,50 Metern ergibt sich eine Dachneigung von ca. 35° und eine Wandhöhe von ca. 8,60 Metern.

Das Flachdach wird aufgrund der Möglichkeit einer Dachbegrünung und der vollen Ausnutzung der Gebäudehöhe als zeitgemäßes Element berücksichtigt.

Es wird festgesetzt, dass die Gebäude mit Dächern bis zu einer Neigung von 12° zu begrünen sind und die Mindeststärke der Vegetationsschicht festgesetzt. Damit soll ein Beitrag zum Wasserkreislauf und für das Mikroklima geleistet werden. Das Niederschlagswasser soll lokal zur Verdunstung gebracht werden und dadurch einen Ausgleich zur hohen Versiegelung erwirkt werden. Sofern die Dachbegrünung nicht in ausreichendem Maß nachgewiesen werden kann, ist dies durch zu pflanzende Laubbäume auf dem Grundstück zu kompensieren (vgl. Kap. 8).

Die Dachform und -neigung bei angrenzenden Gebäuden wie Doppel- und Reihenhäusern bzw. Hausgruppen sind aneinander anzugleichen.

Garagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Stauräume und Nebenanlagen

Hinsichtlich der Garagen und Stellplätze wird klarstellend festgesetzt, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der GaStellV. Hinsichtlich der Handwerks- und Gewerbebetriebe richtet sich der Bedarf nach der Nutzfläche oder der Zahl der Beschäftigten.

Stellplätze sind aus Gründen des Stadtbildes nicht innerhalb der Vorgartenzone entlang der Regensburger Straße, d.h. im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche zulässig. Zudem wird dadurch das rückwärtige Ausparken auf die Regensburger Straße vermieden.

Des Weiteren wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass nicht mehr als 50% der Grundstücksfläche als Stellplatzfläche oder Verkehrsfläche angelegt werden darf. Damit soll u.a. vermieden werden, dass Stellplätze in einem Maß nachgewiesen werden, das weit über den Bedarf hinausgeht. Auch soll damit erreicht werden, dass Verkehrsauf notwendige Maß reduziert werden.

Hinsichtlich der Gliederung der Stellplatzfläche aber auch zur Verbesserung des Mikroklimas wird bestimmt, dass pro 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Es werden Festsetzungen zur Sicherung eines ausreichenden Pflanzraumes getroffen.

Darüber hinaus bestimmt der Bebauungsplan, dass Fahrradabstellplätze (in Abhängigkeit von der Art der baulichen Nutzung) nachzuweisen sind. Da es in Neumarkt noch keine gemeindliche Satzung mit Regelungen zu den nachweispflichtigen Fahrradabstellplätzen gibt, wird dies auf Ebene der Bauleitplanung geregelt. Damit wird auf Ebene der kommunalen Planung ein Beitrag zur Veränderung des Modal Split und zur Verminderung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) geleistet. Mindestens die Hälfte der notwendigen Fahrradabstellplätze ist zu überdachen. Hinsichtlich der notwendigen Zahl der Abstellplätze wurden die Satzungen der Städte München und Nürnberg als Orientierung herangezogen.

Werbeanlagen

Aufgrund der Lage des Plangebiets ist es sinnvoll Regelungen zu möglichen Werbeanlagen zu treffen. Es werden Regelungen übernommen, die an anderer Stelle im Stadtgebiet Anwendung fanden um das städtebauliche Erscheinungsbild sowie die Verkehrssicherheit zu wahren.

Einfriedungen

Einfriedungen werden nur entlang der Regensburger Straße hinsichtlich ihrer Höhe und Blickdurchlässigkeit geregelt, um hier ebenfalls das städtebauliche Erscheinungsbild entlang der Einfallstraße in die Innenstadt zu wahren.

7 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 090-6271 vom November 2020) angefertigt, die neben der freien Schallausbreitung auch die Auswirkungen der Verkehrsräusche unter Berücksichtigung der Baukörper, die gemäß Rahmenplan (vgl Kap. 5.3) entlang der Regensburger Straße konzipiert wurden, prüft.

Verkehrslärm

In dieser schalltechnischen Untersuchung wurden die Einwirkungen der zukünftigen Verkehrsräusche auf das Plangebiet prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005 und der hilfsweise herangezogenen Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) verglichen.

Relevante Verkehrsräusche auf das Plangebiet gehen vorrangig vom innerörtlichen Straßenverkehr aber auch der südwestlich gelegenen Bahnlinie 5850 Nürnberg - Regensburg aus.

An der Baulinie zur Regensburger Straße treten dabei Beurteilungspegel bis zu 68/59 dB(A) Tag/Nacht auf. In den rückliegenden Bereichen, ab einem Abstand von ca. 20 m zur Fahrbahnmitte der Regensburger Straße, treten Beurteilungspegel bis zu 63/56 dB(A) Tag/Nacht auf.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60/50 dB(A) Tag/Nacht werden somit an der Baulinie zur Regensburger Straße als auch im rückwärtigen Grundstücksbereich, der Nachverdichtungspotenzial aufweist, überschritten.

An straßenabgewandten Gebäudeseiten werden aufgrund der Eigenabschirmung der Baukörper bereits die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) eingehalten.

In den zur Regensburger Straße orientierten ebenerdigen Freibereichen (Gärten, Terrassen) sowie möglichen nach Süden orientierten Außenwohnbereichen (Balkone) betragen die Beurteilungspegel ebenfalls bis zu 68 dB(A) am Tag; nachts entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit.

Maßnahmen gegen Verkehrsräusche:

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (64/54 dB(A) Tag/Nacht für Mischgebiete) als Abwägungsspielraum herangezogen wird, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Bei der Anordnung schutzbedürftiger Räume an Gebäudeseiten mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Beurteilungspegel oberhalb der eigentumsrechtlichen Zumutbarkeit von 70/60 dB(A) Tag/Nacht treten bereits an der Baulinie zur Regensburger Straße nicht auf. Es verbleiben an der Baulinie zur Regensburger Straße jedoch Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht. Im rückliegenden Bereich, ab einem Abstand von ca. 20 m zur Fahrbahnmitte, werden am Tag die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten, jedoch in der Nacht überschritten.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ ergeben. In das Verfahren der DIN 4109 vom Juli 2016, die zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Schalluntersuchung in Bayern offiziell bauaufsichtlich eingeführt ist, geht neben dem Tagespegel insbesondere bei Wohnnutzungen zum Schutz des Nachtschlafes auch der Nachtpegel mit ein, wenn die Differenz zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt, bzw. es wird ggfs. die Maximalpegelbelastung angesetzt. Im Bauvollzug sind die (Mindest-)Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten gültigen Fassung der DIN 4109 zu beachten.

In den Bereichen des Plangebiets mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV müssen weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

Etwaige Maßnahmen zur Reduzierung der Beurteilungspegel in Form des Abrückens schutzbedürftiger Wohnnutzungen von den Plangebietsgrenzen bzw. in Form von aktiven Schallschutzmaßnahmen sind dabei aufgrund der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur bzw. aus städtebaulichen Gründen nicht realisierbar oder nicht zielführend.

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) ist ein baulicher Schallschutz ausreichend: Die Mindestanforderungen ergeben sich aus der DIN 4109.

An den Gebäudeseiten mit Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 4 dB(A) sind spezielle baulich-technische Maßnahmen (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Wintergartenkonstruktionen, Laubengangerschließungen, Kastenfenster o. Ä.) notwendig. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die durch eine geeignete Grundrissorientierung über ein Fenster an einer lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können, kann auf spezielle baulich-technische Maßnahmen verzichtet werden.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind nach DIN 4109 Wohnräume einschließlich Wohndielen bzw. Wohnküchen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

An den Gebäudeseiten mit einer Verkehrslärmbelastung von mehr als 59/49 dB(A) Tag/Nacht sind zudem fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten vorzusehen. Diese werden erforderlich, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Wohnräume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels (> 49 dB(A)) ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite (≤ 49 dB(A) Nacht) belüftet werden können.

Für gewerblichen Nutzungen (z. B. Büro etc.) existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz innerhalb des Gebäudes und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche an den der Regensburger Straße zugewandten sowie dazu flankierenden Gebäudeseiten ist zudem durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel entspricht dem Orientierungswert der DIN 18005 tagsüber für Mischgebiete.

Für die Festsetzungen gegen Verkehrslärm wird eine Öffnungsklausel formuliert, wonach auf die zuvor genannten Maßnahmen ggf. verzichtet werden kann, wenn im Rahmen der abschnittswisen Bebauung und dadurch erzielte Abschirmwirkung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen werden können. Die Erforderlichkeit einer schalltechnischen Untersuchung liegt im Ermessen der zuständigen Immissionsschutzbehörde.

Für den Neubau von Tiefgaragen wird eine schallabsorbierende Verkleidung der Wände und Decken sowie die Verwendung von lärmarmen Entwässerungsrinnen und Garagentore, um an bestehenden und/oder geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Nahbereich der Tiefgaragenzufahrt Lärmbelästigungen auszuschließen.

Gewerbelärm

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich auf dem Flst.Nr. 1520/12 ein genehmigter Gewerbebetrieb. Das Grundstück wurde ehemals als KfZ-Werkstatt genutzt und wird derzeit überwiegend für die Unterstellung von Fahrzeugen und Maschinen und Kleinreparaturen genutzt.

Der auf dem genannten Grundstück genehmigte Gewerbebetrieb musste bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans auf die in der Nachbarschaft bestehende Nutzung Rücksicht nehmen und ist durch dieses Rücksichtnahmegebot ggfs. entsprechend eingeschränkt.

Die Bebauung entlang der Regensburger Straße ist einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zuzuordnen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da der Entwurf des Bebauungsplans eine Mischgebietsfestsetzung vorsieht, ändert sich der maßgebliche Gebietscharakter nicht, so dass hier nicht zu Änderungen für den Gewerbebetrieb kommt.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine gewerblichen Nutzungen vorhanden, durch die Lärm auf das Plangebiet einwirkt, gegen die Schutzmaßnahmen getroffen werden müssten.

8 Grünordnung

Zur Sicherung und Verbesserung der Durchgrünung und des natürlichen Verdunstungs- und Kühlungseffekts werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Wenn die festgesetzte Dachbegrünung nicht umgesetzt werden kann, wird eine Kompensationsmaßnahme festgeschrieben: Dann ist je 150 m² fehlender Dachbegrünung über die Festsetzung zur Bepflanzung hinaus ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auch hier können Baumpflanzungen über Stellplätzen nicht angerechnet werden, es erfolgt also tatsächlich eine Erhöhung der Baumanzahl.

Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünflächen mit einer Vegetationsschicht, die eine Stärke von mindestens 80 cm aufweist, anzulegen. Mit diesem Aufbau kann auch ein Beitrag zum Wasserrückhalt erbracht werden.

Die festgesetzte Pflanzliste berücksichtigt eine Auswahl an standortgerechten und klimaangepassten Gehölzen für den dicht bebauten Innenstadtbereich, der zunehmend von Extremwetterlagen und Trockenheit geprägt ist. Daher sind hier auch nicht heimische Gehölzarten vertreten, was für eine Innenstadtlage vertretbar ist.

Der Ausschluss immergrüner Hecken der Arten Thuja und Chamaecyparis bezweckt die Sicherung der Artenvielfalt.

9 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vor-

schriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Bereits jetzt sind innerhalb des Geltungsbereiches die artenschutzrechtlichen Verbote auf Vorhabenebene zwingend zu berücksichtigen.

Aufgrund der überwiegend schon vorhandenen Bebauung befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches nur Habitate im Siedlungsbereich häufiger Arten (Ubiquisten). Typische Vertreter sind hier u.a. gehölz- und gebäudebrütende Vogelarten oder auch Fledermäuse.

Für Fledermäuse stellen die Gebäude im Geltungsbereich verschiedene potenzielle Quartiermöglichkeiten zur Verfügung. Baumquartiere sind nicht auszuschließen. Die Bedeutung als Jagdhabitat ist eher untergeordnet.

Konkrete Nachweise geschützter Vogelarten liegen nicht vor. Auch Quartiere von Fledermäusen (Gebäude, Baumhöhlen) sind nicht bekannt. Die Artenschutzkartierung (ASK, Stand 01.04.2020) dokumentiert innerhalb des Geltungsbereiches bisher keine Funde. Ein Nachweis der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) aus dem Jahr 1976 ist falsch eingetragen und bezieht sich auf den Ort Pfeifferhütte nordwestlich von Neumarkt (ASK 6734-0433). Grundsätzlich sind im Stadtgebiet von Neumarkt verschiedene Fledermausarten anzutreffen.

Das Schädigungsverbot für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt ein, wenn Quartiere und Brutstätten der genannten Artengruppen beseitigt oder entwertet werden, was bei Rodung von Gehölzen oder bei Abriss sowie Um- und Anbaumaßnahmen von Gebäuden (z.B. allein schon durch Verstellen von Brutplätzen mit Baugerüsten) auftreten kann.

Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, also ein erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten sind ebenfalls nicht erkennbar, da dieser Tatbestand auf die weiter zu fassenden lokalen Populationen abstellt. Wenn erforderliche Rodungseingriffe außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzichtszeiten erfolgen, könnte aber auch dieser Verbotstatbestand sicher vermieden werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Planblatt enthalten.

Die Tötungs- und Verletzungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG lassen sich durch umsichtige Vorgehensweisen und eine Abstimmung der Bauzeiten umgehen. So sind Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen um keine Brutvögel, Gelege oder Jungvögel zu verletzen oder zu töten. Ein dezidiertes Vorgehen ist bei Gebäuden erforderlich: Für Brutvögel gilt auch hier, dass Eingriffe an Gebäuden mit Vogelbruten nur im Winterhalbjahr durchzuführen sind. Bei Fledermäusen kann diese pauschale Aussage nicht getroffen werden, da manche Fledermausarten auch in und an Gebäuden überwintern.

Die Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten oder nicht, kann daher nur auf Vorhabenebene entschieden werden, nicht schon auf Ebene des Bebauungsplans. Gerade bei nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben (z.B. energetische Sanierung) sind Prüfungen von Seiten der Bauherren zu veranlassen.

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Bei einer Betroffenheit von Tierarten sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (wie z.B. Festlegung konfliktfreier Ausführungszeiten) festzulegen. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte dann von einer Umweltbaubegleitung („ökologische Baubegleitung“) betreut werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Durchführung der baulichen Maßnahmen einer artenschutzrechtlichen Genehmigung (z.B. bei Zerstörung von Lebensstätten), die bei der höheren Naturschutzbehörde an der Regierung der Oberpfalz zu beantragen ist.

In der Artenschutzkartierung (ASK) wurden im Jahr 2008 im Bereich des Stadtfriedhofes im Südwesten des Plangebietes fünf Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) dokumentiert. Aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen wie bspw. langjährige Brachflächen sowie einer Isolierung durch die Verkehrsflächen sind innerhalb des Plangebietes jedoch keine Vorkommen der Zauneidechse zu erwarten. Weitere Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten wie u.a. von Käfern (z.B. Eremit), Schmetterlingen oder Amphibien sind nicht bekannt oder zu erwarten.

Grundsätzlich ist der Bebauungsplan daher vollziehbar, da mit geeigneten Maßnahmen Verbotstatbestände vermieden werden können. Durch vorlaufende Schaffung von Ersatzquartieren oder -brutstätten (sog. CEF-Maßnahmen) kann auch im Fall einer ggf. erforderlichen Beseitigung von Lebensstätten eine Kompensation erfolgen. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote wurde daher auf dem Planblatt angebracht.

10 Denkmalschutz

Westlich der Regensburger Straße befinden sich nach dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege archäologische Befunde im Bereich der Kath. Friedhofskirche St. Jobst in Neumarkt i.d.OPf., darunter Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen (Aktennummer D-3-6734-0091).

Die Kath. Friedhofskirche St. Jobst (Aktennummer D-3-6734-0091) sowie die Leichenhalle (Aktennummer D-3-73-147-105) sind als Baudenkmäler (Benehmen hergestellt) beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gelistet.

Hinweise auf Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches liegen nicht vor. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

11 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