NEUMARKT i.d.OPf.

STARKE STADT

Bebauungsplan
„170 – Residenzplatz“

Begründung

Stand: 17.04.2023

erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf. Stadtplanungsamt Rathausplatz 1 92318 Neumarkt i.d.OPf.	Bökenbrink Planen & Beraten Schloßstraße 9 90562 Kalchreuth

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis, Anlass der Planung ... 3
2. Lage und Größe des Planungsgebiets ... 3
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben ... 4
3.1. Wahl des Verfahrens ... 4
3.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung (LEP, Regionalplan) ... 5
3.3. Flächennutzungsplan (FNP) ... 6
3.4. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept ... 7
3.5. Rahmenplan Höhenzonierung Altstadt ... 7
3.6. Bestehende Bebauungspläne ... 8
4. Planungskonzept ... 9
5. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung ... 10
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes ... 11
6.1. Art der baulichen Nutzung ... 11
6.2. Maß der baulichen Nutzung ... 12
6.3. Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen ... 12
6.4. Stellung der baulichen Anlagen ... 13
6.5. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen ... 13
6.6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ... 13
6.7. Grünordnung ... 14
6.8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ... 16
6.9. Artenschutz ... 16
6.10. Immissionsschutz ... 16
7. Örtliche Bauvorschriften ... 18
7.1. Fassaden ... 18
7.2. Dächer und Dachaufbauten ... 18
8. Hinweise ... 19
8.1. Denkmalschutz ... 19
8.2. Örtliche Satzungen ... 21
8.3. Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften ... 21
8.4. Oberbodenschutz ... 21
8.5. Artenschutz ... 21
8.6. Grenzabstände bei Bepflanzungen ... 21
8.7. Rechtsgrundlagen ... 22
9. Anhang ... 23
9.1. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung ... 23
9.2. Schalltechnische Vorprüfung ... 23

1. Planungserfordernis, Anlass der Planung

Die Gemeinde „Zu unserer Lieben Frau“ plant den Neubau eines Pfarrheims östlich der Hofkirche am Residenzplatz. Das Pfarrheim soll zwischen dem Chor des Kirchengebäudes und der Stadtmauer entstehen. Das Vorhaben befindet sich im Gebiet des seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplan „027 – Sanierungsgebiet I Schlossviertel“. Dieser stellt für das Gebiet Grünfläche dar. Im Flächennutzungsplan von 2004 ist das Gebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Im Zuge der Vorbereitung auf den Bebauungsplan wurde das Gebiet des Residenzplatzes genauer betrachtet. Hierbei wurde festgestellt, dass die Festsetzungen und die Situation des Bebauungsplanes von 1983 nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Entwicklungen in Teilen des Residenzplatzes entsprechen, sodass in diesem Bereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird auch für den Umbau des Gebäudes am Residenzplatz 6, dem ehemaligen Rotkreuzhaus, das Baurecht für das dritte Geschoss geschaffen werden. Außerdem soll das Vorhaben studentisches Wohnen in der Kaminfegergasse neben der neuen Hochschule ermöglicht werden.

Das Vorhaben des Neubaus des Pfarrheims wurde dem Bau-, Planungs- und Umweltsenates am 20.07.2021 vorgestellt, der der Umsetzung des Vorhabens in gleicher Sitzung zustimmte.

Aufgrund der drei oben genannten Vorhaben hat die Stadt Neumarkt i.d.OPf. beschlossen den Bebauungsplan „170 – Residenzplatz“ neu aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung um die neu entstehende Hochschule zu ordnen und Baurecht für das neue Pfarrheim schaffen zu können.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 30.09.2021 getroffen. Am 30.11.2022 wurde durch den Stadtrat eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches im Bereich des Residenzplatz 6 um eine Teilfläche der Fl.-Nr. 627, Gmrk. Neumarkt, beschlossen.

2. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Areal um den Residenzplatz liegt im Osten der Altstadt. Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- Den Stadtpark im Norden,
- Den Hirschgraben im Osten,
- Den Hofplan und die Fl. Nr. 30, 31 und 33, Gmrk. Neumarkt, im Süden,
- Die Glasergasse, Kaminfegergasse und den Residenzplatz im Westen.

Der Geltungsbereich ist im folgenden Lageplan dargestellt.

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan

Im Geltungsbereich finden sich die Grundstücke oder deren Teilflächen mit den Flur-Nr. Flur-Nr. 1, 4, 4/2, 4/13, 4/14, 4/15, 4/18 (Teilfl.), 4/19 (Teilfl.), 4/20, 4/21, 4/22, 18 (Teilfl.), 28, 29 (Teilfl.), 51, 52, 627 (Teifl.) und 627/21 (Teilfl.). alle Gemarkung Neumarkt. Die Größe des Geltungsbereichs umfasst ca. 1,57 ha.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

3.1. Wahl des Verfahrens

Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 1,57 ha und der Eigenart des Vorhabens erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Entsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im Vereinfachten Verfahren wird abgesehen von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Abs. 1 BauGB; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es ist nicht vorgesehen, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung nach dem UVPG durchzuführen ist.

Es bestehen aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung NATURA 2000-Gebieten i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB oder von europäischen Schutzgebieten (FFH-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete).

3.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung (LEP, Regionalplan)

Die Ziele (Z) und Grundsätze (G) 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).

Nachfolgende Ziele und Grundsätze sind zu beachten:

(Z) Hochschulen und Forschungseinrichtungen sind in allen Teilräumen zu erhalten und bedarfsgerecht auszubauen.

(G) Regionale Kooperationen von Hochschulen mit anderen, auch außeruniversitären Forschungseinrichtungen sowie der Wirtschaft sollen weiterentwickelt werden

(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.

Gemäß LEP ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf. als Oberzentrum im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen klassifiziert.

Die Ausstrahlungs- und Vernetzungseffekte der Europäischen Metropolregion Nürnberg sollen im westlichen Teil der Region, insbesondere für das Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf., vor allem in wirtschaftlicher, bildungsbezogener und kultureller Hinsicht aufgegriffen sowie für überregionale infrastrukturelle Ausbauziele genutzt werden. (LEP 2.3.2.(G))

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

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.

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.

Im vorliegenden Fall wird ein bestehender innerstädtischer Standort revitalisiert und nachverdichtet. Es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen.

3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmungen „Kirchen und kirchliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Öffentliche Verwaltung“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, sowie Grünfläche, Mischgebietsfläche und ein Sondergebiet Fachhochschule dargestellt.

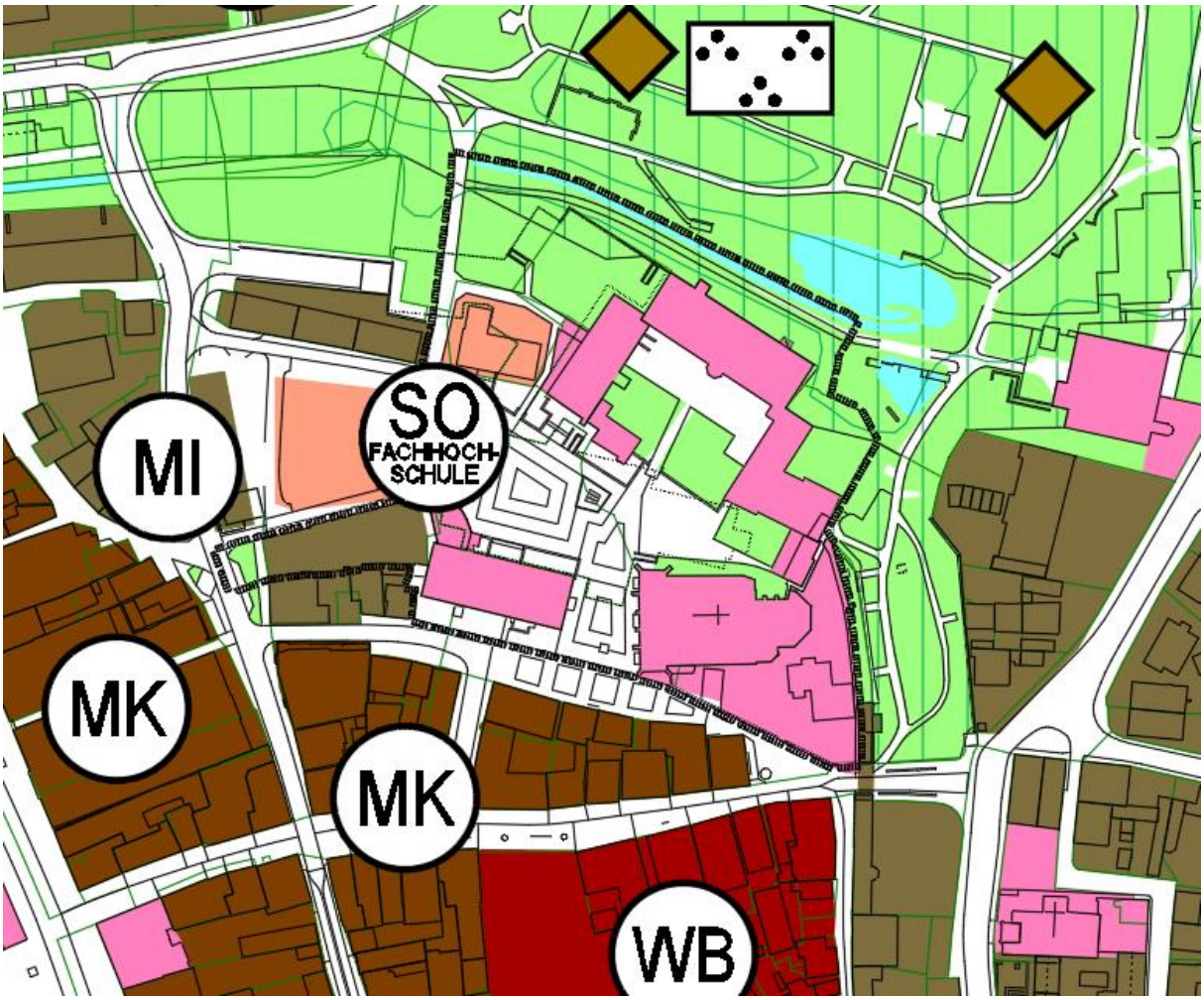

Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan

Diese Flächennutzungen werden für die Gemeinbedarfsfläche und das Sondergebiet Hochschule weiterhin bestehen bleiben. Für das Mischgebiet wird im Bebauungsplanverfahren eine Anpassung in ein besonderes Wohngebiet vorgesehen, um das innenstadtnahe Wohnen in Verbindung mit Ladengeschäften im Erdgeschoss zu fördern und einen Übergang zwischen Sondergebiet und dem Kerngebiet entlang der Klostergasse zu schaffen.

Da der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtung angepasst werden.

3.4. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde ursprüngliche der Bereich im Bereich Nürnberger Straße / Woffenbacher Straße als möglicher Hochschulstandort ausgewiesen.

In der Sitzung vom 27.07.2017 hatte der Stadtrat unter Hinzuziehung damals bekannter Anforderungen und Rahmenbedingungen mögliche Standorte konkreter geprüft und sich für die Ansiedlung der Fachhochschule im Bereich Residenzplatz / Abtsdorfer Straße in Verbindung mit dem Parkplatz Mühlstraße ausgesprochen.

Das ISEK weist diesen Standort (einschließlich potenzieller Erweiterungsbereiche) als „wichtigen Stadtraum“ und „Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen und Gemeinbedarf“ aus.

Nach Möglichkeit soll der Gebäudebestand energetisch saniert, das Wohnen in der Altstadt und die Baukultur gesichert werden.

Als konkrete Maßnahmen im Geltungsbereich wurden festgelegt:

1.19 Residenzplatz: Ansiedlung und Erweiterung frequenzstarker Nutzungen im Bereich Kultur, Bildung und Gastronomie (u.a. Nachnutzung Altenheim) Angrenzend wurden festgelegt:

1.10 Stadtpark: Hochwertige Freiraumgestaltung und Erweiterung des Grün- und Freiflächengebots nach Norden (Bereich der Mühlstraße)

3.5. Rahmenplan Höhenzonierung Altstadt

Der Höhenzonierungsplan legt für die Gebäude im Bereich des Residenzplatzes sowie westl. der oberen Kaserngasse für die zukünftige Entwicklung fest:

- Residenzplatz:
  - Erhaltung der Höhen der jeweiligen Solitärgebäude
  - bei Erweiterungsbauten (Aufgreifen der Höhen der Bauweise II+D)
  - Traufhöhe: 6,0 - 6,5 m, Firsthöhe: 9,0 - 11,0 m
- Grundstücke westl. Kaserngasse:
  - bei Neubebauungen Aufgreifen der Höhen der Bauweise II+D
  - Traufhöhe: 6,0 - 6,5 m, Firsthöhe: 9,0 - 12,5 m

3.6. Bestehende Bebauungspläne

Für den größten Teil des Planbereiches ist der Bebauungsplan „027 - Sanierungsgebiet I / Schloßviertel“ seit dem 08.09.1983 rechtswirksam. Dieser setzt im Wesentlichen Gemeinbedarfsflächen, Mischgebietsflächen, Baulinien zum Residenzplatz, eine zwingend zweigeschossige Bebauung und eine Geschossflächenzahl von 0,8, öffentliche und private Grünflächen sowie befahrbare Wohnwege fest.

Ein weiterer Teilbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „155 - Fachhochschule“ Dieser sieht hier ein Sondergebiet Hochschule vor. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie die maximale Traufhöhe von 432,00 m ü.N.N und die Maximale Firsthöhe von 438,50 m ü.N.N. bestimmt.

Die Abbildung 3 stellt dar, in welchen Bereichen am Residenzplatz sich die Bebauungspläne überschneiden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „170 – Residenzplatz“, der in der Abbildung rot schraffiert dargestellt ist, verlieren die bestehenden Bebauungspläne „027 – Sanierungsgebiet I / Schlossviertel“ und „155 – Hochschule“ in diesen Bereichen ihre Rechtskraft.

Abbildung 3: Übersicht Geltungsbereiche Bebauungspläne am Residenzplatz

4. Planungskonzept

Ziel des Bebauungsplans ist die Überarbeitung des Baurechtes im Bereich des Residenzplatzes zur Sicherung der aktuellen städtebaulichen Situation und zur Schaffung von Baurecht für neugeplante Vorhaben, sodass sich diese in die historische Umgebungsbebauung einfügen werden. Hierfür wird einerseits der denkmalgeschützte Bestand abgebildet und andererseits durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzenklare Vorgaben für die Ergänzung der bestehenden Bebauung getroffen.

Im Bereich zwischen Hofkirche und Stadtmauer wird das Vorhaben des neuen Pfarrheims für die Kirchengemeinde „Zu unseren Lieben Frau“ ermöglicht.

Die Areale der Hofkirche, des Amtsgerichtes und des Reitstadels werden entsprechend des Nutzungscharakters als Fläche für den Gemeinbedarf mit der jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt, um die Bestandsnutzungen darzustellen.

Darüber hinaus soll ein besonderes Wohngebiet im Bereich der Kaminfegergasse festgesetzt werden, um neuen innenstadtnahen Wohnraum zu ermöglichen. Baufenster, Trauf- und Firsthöhen sowie eine festgesetzte maximale Grundfläche für die Gebäude sollen hier sicherstellen, dass sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt. Das besondere Wohngebiet stellt in dem überwiegend bebauten Gebiet den Übergang zwischen dem Sondergebiet „Fachhochschule“ und dem Misch- bzw. Kerngebiet dar und soll so die Wohn- und Gewerbenutzung im Bereich der Altstadt sichern, wie sie in der Nachbarschaft zu finden ist. Dieser Wohnraum soll vor allem den Studenten der neuen Hochschule zur Verfügung gestellt werden, um diesen hochschulnahes Wohnen zu ermöglichen.

In der Nachkriegszeit bildeten das Altenheim und das Rotkreuzhaus mit ihrer in etwa gleichen Traufhöhen gemeinsam einen wesentlichen Teil der Raumkanten um den Residenzplatz. Durch Abriss des Altenheims und den Bau der Hochschule hat sich die Situation nachhaltig verändert. Der Neubau der Hochschule orientiert sich an der Traufhöhe der Säle der Residenz. Im Bereich des alten Rotkreuzhauses wird das Sondergebiet „Hochschule“ übernommen, das im Bebauungsplan „155 – Fachhochschule“ festgesetzt wurde, um die Sanierung und den Umbau des Gebäudes mithilfe der Erweiterung des Baufensters zu ermöglichen. Die laufenden Planungen und fortgeschriebenen Entwicklungsabsichten machen in diesem Bereich eine Anpassung der getroffenen Festsetzungen erforderlich. Die Erweiterung des Baufensters nach Norden erfolgt in einem Bereich, der bereits baulich mit der bestehenden Tiefgarage verändert ist. Überirdisch befindet sich hier bereits der Abgang zur Tiefgarage und Ausläufer des Spielplatzes. Zur Nutzung dieses innerstädtischen Potential sind die statistischen Bedingungen in der Tiefgarage zu berücksichtigen, um die Standsicherheit der Gebäude und Anlagen in diesem Bereich sicherzustellen. Da das Baufenster nicht über die Tiefgarage hinausgeht, wird der Stadtpark nicht wesentlich beeinträchtigt. Die im Bebauungsplan „155 – Fachhochschule“ festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden übernommen, um die Höhenentwicklung von der Unteren Kasernengasse zu den Sälen der Residenz beizubehalten, sodass sich das alte Rotkreuzhaus auch weiterhin der Residenz unterordnet.

Für das Rotkreuzhaus werden die Traufhöhe von 432,00 m ü.N.N. und die Firsthöhe von 438,50 m ü.N.N. aus dem Bebauungsplan „155 – Hochschule“ übernommen. Mit den festgesetzten Höhenmaßen des Baufeldes des Rotkreuzhauses ergibt sich somit eine gleichförmige Traufhöhe der nordwestlichen Raumkante. Die Säle der Residenz haben im Bestand die gleichen Trauf- und Firsthöhen. Das Amtsgericht hat mit 435,00 m ü.N.N. eine 3 m höhere Traufhöhe und mit 450,00 m ü.N.N. eine 11,50 m höhere Firsthöhe. Die Residenz bleibt somit und aufgrund ihrer reinen Baumasse und dem Vorplatz das klar dominierende Gebäude auf der Nordseite des Ensembles. Die Dominanz der historischen Gebäude auf der Nord- du Südseite des Residenzplatzes werden weiterhin respektiert.

5. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz verkehrlich erschlossen.

Im Norden des Plangebietes liegt der Stadtpark, über den Fußgänger ebenfalls in das Plangebiet gelangen.

ÖPNV:

Durch Haltestellen in der Marktstraße und der Kapuzinerstraße kann der ÖPNV in kurzer Entfernung erreicht werden.

Stromversorgung:

Die bestehenden Gebäude sind bisher alle an das Niederspannungsnetz der Stadtwerke Neumarkt i.d.OPf. Energie GmbH angebunden. Eine Grundversorgung über das Niederspannungsnetz ist somit vorhanden.

Wasserversorgung:

Der geplante Bereich ist derzeit durch eine in der Abtsdorfer Gasse bzw. Untere Kasernengasse befindliche Wasserverteilungsleitung DN 200 bzw. 100 mit entsprechenden Hydranten erschlossen. Dadurch ist die öffentliche Löschwasserversorgung gemäß DVGW W 405 (A) mit 192 m3/h gesichert. Aufgrund der Höhenlage des Planungsbereichs von ca. 424 m ü.N.N ergibt sich ein Ruhedruck von ca. 4,6 bar am Wassernetzanschluss. Zur Sicherstellung der Trink- und Brauchwasserversorgung ist die Verlegung einer Wassernetzanschlussleitung von der Abtsdorfer Gasse bzw. Untere Kasernengasse befindliche Wasserverteilungsleitung notwendig.

Erdgasversorgung:

Eine bestehende Erdgasniederdruckleitung DN 100 GGG bzw. DN 50 PEHD PE 100 befindet sich in der Abtsdorfer Gasse bzw. Untere Kasernengasse. Damit ist die Gasversorgung im Planungsbereich sichergestellt.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß der bestehenden und beabsichtigten Nutzung wird das Amtsgericht, Residenzplatz 1, als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ festgesetzt. Das Gebäude Residenzplatz 7, in dem die Festsäle der Residenz untergebracht sind, wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle Zwecke“ festgesetzt.

Mit dem gleichen Nutzungszweck wird das Areal des Reitstadel festgesetzt, in dem ein Konzertsaal und Ausstellungsräume untergebracht sind.

Für das Grundstück der Hofkirche wird die Zweckbestimmung „kirchliche Zwecke“ festgesetzt. Hier soll das neue Pfarrheim für die Kirchengemeinde „Zu unseren Lieben Frau“ entstehen.

Südlich der Kaminfegergasse wird ein besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Dieses Areal dient der Erhaltung und Entwicklung der in diesem Teil der Altstadt typischen kleinteiligen Wohnnutzung. Zulässig sind:

- Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude und Beherbergungsbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Insbesondere in der Erdgeschoßzone sind darüber hinaus auch zulässig:

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten, sowie Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sind unzulässig. Tankstellen werden aufgrund der zentralen Lage im Altstadtbereich und den zu erwartenden Auswirkungen (städtebauliche Gestaltung, Verkehrserzeugung, Immissionen) ausgeschlossen. Durch den Ausschluss von Sexshops, Vergnügungsstätten, sowie Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sollen nachteilige städtebauliche Auswirkungen (Trading Down Effekte) verhindert werden.

Das Areal auf der Flurnummer 4/13 wird als Sondergebiet Hochschule festgesetzt. Es dient der Unterbringung der Hochschule sowie der zugehörigen Dienstleistungsnutzungen. Ausschließlich zulässig sind:

- Gebäude, bauliche Anlagen und sonst. Anlagen und Einrichtungen von Hochschulen im Sinne von § 1 Hochschulrahmengesetz
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für soziale Zwecke
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude / - räume
- Gebäude und Räume freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender zulässig, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

- Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO
- sonstige Bildungseinrichtungen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der durch Planeintrag als Obergrenze festgesetzten Grundfläche sowie den maximalen Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen. Da der überwiegende Teil der Gemeinbedarfsflächen denkmalgeschützt ist, werden hier im Wesentlichen die Werte des Bestands festgesetzt.

Im Bereich des Pfarrgartens der Kirchengemeinde „Zu unseren Lieben Frau“ soll das neue Pfarrheim entstehen. Die hier festgesetzte Grundfläche und Gebäudehöhe entspricht den vom Bau-, Planungs- und Umweltsenat gebilligten Plänen und sorgt dafür, dass sich der Ergänzungsbau maßvoll dem Bestand unterordnet.

Die für das besondere Wohngebiet festgesetzte Grundfläche ermöglicht eine effiziente Nutzung des innerstädtischen Areals. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen orientieren sich im Wesentlichen am Bestand und den Vorgaben des Rahmenplans zur Höhenzonierung in der Altstadt. Mit einer Traufhöhe von knapp 6,70 m wird die Vorgabe des Zonierungsplanes von 6,50 geringfügig überschritten. Diese Überschreitung ergibt sich aus der zeitgemäßen Gestaltung und den Anforderungen an moderne Wohn- und Geschäftsräume.

Durch die Übernahme der festgesetzten Gebäudehöhen im Sondergebiet aus dem Bebauungsplan „155 – Hochschule“ von 432,00 m ü.N.N. für die Traufhöhe und der Firsthöhe von 438,50 m ü.N.N. ergibt sich, dass eine Aufstockung des Gebäudes für den Ausbau ermöglicht wird und das Gebäude auch nach dem Umbau nicht die Festsäle der Residenz in seiner Höhenentwicklung überschreitet. Die für diesen Bereich festgesetzte Grundfläche von 600 m² entspricht einer GRZ von etwa 0,65 und ermöglicht eine effiziente Nutzung dieser innerstädtischen Fläche.

Da sich unter weiten Teilen des Residenzplatzes und der angrenzenden Bebauung die Tiefgarage befindet, dürfen die Grundflächen mit Gebäude- oder Anlagenteilen, die vollständig unter der Oberfläche liegen, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

6.3. Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen

In den Baugebieten ist die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen plangraphisch festgesetzt. Die Baulinien und Baugrenzen dürfen ausnahmsweise überschritten werden, sofern es sich um Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche handelt.

Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von bis zu 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile in Form von Zu- und Ausgängen oder Gebäudegelenken (Zwischenbauten) handelt. Hierdurch soll ein gewisser Spielraum

geschaffen werden, um die Fassaden kleinteilig zu gliedern. Weiterhin ist das Vortreten von Gebäudeteilen ab dem 1. OG von bis zu 0,5 m zulässig, um die Ausbildung von französischen Balkonen zu ermöglichen. Um auch zum Innenhof die Ausbildung von Balkonen zu ermöglichen, darf im besonderen Wohngebiet die Baugrenze ab dem 1. OG um eine Tiefe von 1,0 m überschritten werden.

Nebenanlagen für Fahrradabstellplätze und Müllbehälter sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unter Einhaltung der Vorgartensatzung zulässig. An der Grenze zur Fl.Nr 33, Gmrk. Neumarkt, wird abweichend von Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO, eine überdachte Fahrradabstellanlage erlaubt, die eine Länge von bis zu 13 m aufweisen darf. Die Fahrradabstellanlage darf insgesamt nicht mehr als 20 m^2 einnehmen. Ziel ist es eine geordnete Abstellmöglichkeit für die Bewohner anzubieten, um dem wilden Abstellen der Fahrräder im öffentlichen Raum entgegenzuwirken.

Sofern sich durch die festgesetzten Baulinien oder Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben, gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

6.4. Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind bei Neubauten zwingend. Die Firstrichtungen orientieren sich dabei an der historischen Bebauung. Die wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.

6.5. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Aus Rücksicht auf das Stadtbild sind sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Hierzu werden im öffentlichen Raum ausreichende Trassen bereitgestellt.

6.6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Um den Abfluss der Oberflächenwasser zu minimieren ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Pkw-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Ausnahmen sind für behindertengerechte Stellplätze zulässig.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Nur wenn nachgewiesen wird, dass dies technisch nicht möglich ist, kann eine Einleitung in das Kanalnetz erfolgen. Eine entsprechende Rückhaltung und Drosselung ist dann erforderlich. Zur Genehmigung der Einleitung ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

6.7. Grünordnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen sind unzulässig, da diese keinen ökologischen Mehrwert generieren.

Der Versiegelungsgrad privater Grünflächen ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Flächenbefestigungen sind nur in Form von offenporigem Pflaster zulässig. Einbauten (Gartenhäuser, überdachte Fahrradständer etc.) sind bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² auch als Grenzbebauung zulässig.

Für die zu pflanzenden Bäume wird keine Artenliste festgesetzt. Festgesetzt wird jedoch die Auswahl standortgerechter Arten, also von Baumarten, die an ihren jeweiligen Standorten im Geltungsbereich unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung langfristig eine gute Entwicklungsperspektive haben. Vorschläge für die Artauswahl (ohne verpflichtend bindende Wirkung) werden im Folgenden aufgeführt. Dabei wurde versucht, möglichst viele heimische Arten zu verwenden, gleichzeitig aber stadtklimafeste und gut an den Klimawandel angepasste Gehölze auszuwählen. Im Ergebnis sind nun einige Arten enthalten, die eher aus dem süd- und südwesteuropäischen Raum stammen. Auf Arten aus Übersee (z.B. Nordamerika oder Asien) wurde jedoch verzichtet. Die Empfehlungen des Arbeitskreises der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag („GALK-Liste“) wurde berücksichtigt.

Bei der Planung von Baumstandorten ist ein geeignet großer Wurzelraum (am Standort vorhandener tatsächlich durchwurzelbarer Boden) von mindestens 12m³ je Baum 1. Ordnung vorzusehen. Auf die Regelwerke

- FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsbau und Landschaftsentwicklung e.V.) "Empfehlungen für Baumpflanzungen: Teil 2"
- ZTV VegTra Mü (Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten) wir hingewiesen.

Pflanzvorschlagliste für standortgerechte Gehölze (Sorten möglich):

Bäume I. Ordnung
(großkronige Bäume) für Stellplatzflächen und großräumige Freiflächen

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Blumenesche	Fraxinus ornus
Zerr-Eiche	Quercus cerris
Ungarische Eiche	Quercus frainetto
Silberlinde	Tilia tomentosa

Bäume II. und III. Ordnung
(klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden, etc.

Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Rotdorn	Crataegus laevigata
Speierling	Sorbus domestica
Stadt-Birne	Pyrus calleryana ‘Chanticleer’
Weiß-Birke	Betula pendula
Weißdorn	Crataegus monogyna

Groß- und Kleinsträucher
für Hecken, Anpflanzungen, Rahmenpflanzungen, etc.

Berberitze	Berberis vulgaris
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holunder	Sambucus nigra
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Traubenkirsche	Prunus padus
Weide	Salix spec.
Wild-Rosen	Rosa spec.
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata

6.8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Angesichts des Umgriff des Geltungsbereichs und dem geringen Anteil an Grünflächen, sind die grünordnerischen Gestaltungsmöglichkeiten beschränkt. Die bestehenden Grünflächen und Gehölze sind jedoch dauerhaft zu erhalten zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Bei Baumpflanzungen sind nur einheimische und standortgerechte Baumarten zu verwenden. Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

6.9. Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes ausreichend würdigen zu können, wurde durch das Büro Genista eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. (siehe Anhang) Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Bauvorhaben am Residenzplatz keine erheblichen Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von Brutvogelarten zu erwarten sind.

Aus Rücksicht auf die gehölzbrütenden Vogelarten dürfen Gehölzrodungen nur in der hierfür zulässigen Zeit, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden, also außerhalb der klassischen Vogelbrutzeiten.

Als vorgezogene ökologische Ausgleichsmaßnahme wird bestimmt, dass 2 Ersatznisthilfen eingerichtet werden, vorzugsweise als Giebelkästen aus Holzbeton im Umfeld (z.B. Stadtpark). Die Kästen müssen unter fachkundiger Leitung angebracht und gewartet werden.

6.10. Immissionsschutz

Um die Belange des Schallschutzes in Bezug auf das geplante Besondere Wohngebiet im Bauleitplanverfahren ausreichend würdigen zu können, erfolgten schalltechnische Vorprüfungen zu den einwirkenden Geräuschen des angrenzenden Reitstadels und der in Bau befindlichen Hochschule. Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung der schalltechnischen Vorprüfung bereits konkrete Planungsunterlagen zu einer Studentenwohnanlage im Bereich des Besonderen Wohngebietes vorlagen, erfolgte in der Vorprüfung die Beurteilung der schalltechnischen Gegebenheiten anhand dieser Planungsunterlagen. Die Ergebnisse finden sich im Bericht 22.13280-v01 b des Büro IBAS, Bayreuth, vom 05.09.2022 (siehe Anhang), die zusammengefasst zu folgendem Ergebnis führen:

Die Vorgaben im Genehmigungsbescheid der Hochschule stellen bereits sicher, dass zur Tagzeit von der Hochschule keine unzulässig hohen Geräuscheinwirkungen am geplanten besonderen Wohngebiet auftreten dürfen.

Die von den technischen Anlagen der Hochschule einwirkenden Geräusche zur Nachtzeit liefern - selbst bei einem Volllastbetrieb aller Anlagen - Beurteilungspegel an der

geplanten Studentenwohnanlage, die den Orientierungswert für besondere Wohngebiete deutlich unterschreiten und somit nicht relevant sind.

Die Genehmigungsvorgabe der Hochschule gab zur Nachtzeit einen demgegenüber höheren Beurteilungspegel von 42 dB(A) vor, der den Orientierungswert von 40 dB(A) um 2 dB überschreitet. Gemäß den durchgeführten Berechnungen wurde festgestellt, dass die Hochschule den genehmigten Wert nicht benötigt. Daher wurde beschlossen, einen Änderungsbescheid zur Baugenehmigung des Hochschulgebäudes zu erlassen, der sicherstellt, dass der nächtliche Beurteilungspegel von 37 dB(A) im Bereich des besonderen Wohngebietes zukünftig eingehalten wird.

Die von den Freibereichen vor den Zugängen zum Reitstadel und dem Weg zum Abgang zur Tiefgarage ausgehenden Kommunikationsgeräusche liefern in Summe mit den Schalleinwirkungen der Zuluftöffnung der Lüftungsanlage vor den Fenstern zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Studentenwohnanlage verträgliche Beurteilungspegel. Der Orientierungswert nach DIN 18005 von 40 dB(A) wird nur an einem Abschnitt der Ostfassade (und zudem nur im Erdgeschoss, wo sich an dieser Stelle keine schutzbedürftigen Wohn-/Schlafräume befinden) um 2 dB überschritten. An allen weiteren Fassaden und Stockwerken wird der Orientierungswert von den Geräuschen des Reitstadels deutlich unterschritten. Weiterhin ist auf Basis der Nutzung des Reitstadels davon auszugehen, dass das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm am geplanten studentischen Wohnen tags und nachts eingehalten wird.

Die Summe der Geräuscheinwirkungen von Hochschule und Reitstadel (vgl. Gebäudelärmkarte in der Anlage 4 des Gutachtens) halten vor den Fenstern zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Studentenwohnanlage die Orientierungswerte der DIN 18005 ebenso ein. Der Orientierungswert nach DIN 18005 von 40 dB(A) wird nur an einem Abschnitt der Ostfassade (und zudem nur im Erdgeschoss, wo sich an dieser Stelle keine schutzbedürftigen Wohn-/Schlafräume befinden) um 2 dB überschritten.

Im Fazit sind die tatsächlichen Geräuscheinwirkungen der Hochschule sowie die Einwirkungen im Zusammenhang mit Veranstaltungen im Reitstadel aus fachtechnischer Sicht in Bezug auf die bereits vorliegenden Planungen der Studentenwohnanlage als verträglich einzuschätzen. Bezüglich der Genehmigungsvorgabe für die Hochschule zur Nachtzeit war eine Konfliktlösung durch eine diesbezügliche vertragliche Vereinbarung aus schalltechnischer Sicht möglich.

Um die Belange des Schallschutzes bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wurde eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass in dem Bereich mit prognostizierten Überschreitungen des Orientierungswertes nach DIN 18005 die Entstehung von Immissionsorten ausgeschlossen wird. Dies wird erreicht, indem in diesem Bereich öffenbare Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zugelassen werden. Belichtungsöffnungen mit einer Festverglasung sind in diesem Bereich jedoch zulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften

Durch die Lage in der Altstadt und die durch die denkmalgeschützten Gebäude vorgegebene Prägung des Plangebietes, haben Neubauten in besonderem Maße Rücksicht auf die historische Umgebung zu nehmen. Bauliche Anlagen sind deshalb mit ihrer baulichen Umgebung dergestalt in Einklang zu bringen, dass sie sich harmonisch in das Stadtbild der Neumarkter Altstadt einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farben sowohl für Hochbauten, wie auch für Flächengestaltungsmaßnahmen.

Bei der Ausgestaltung der Baukörper sind daher die Gestaltungsrichtlinien der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zu beachten. Dies gilt insbesondere für Fassaden, Dächer und Dachaufbauten, sowie Fenster, Türen und Tore als auch für Anbauten wie Balkone, Erker und Wintergärten sowie Markisen und ähnliches. Ebenso zu beachten sind die Vorgaben der Satzung zu den Themen Außenanlagen, Einfriedungen und Eingangsbereiche sowie Werbeanlagen. In begründeten Fällen darf in folgenden Punkten von den Gestaltungsrichtlinien abgewichen werden.

7.1. Fassaden

Grundsätzlich gelten die Bestimmung der Gestaltungssatzung. Die Gliederung der Fassade einschließlich der Schaufensterzone im stehenden Format muss grundsätzlich ablesbar bleiben. Wandöffnungen im liegenden Format sind durch Fensterteilungen so zu gliedern, dass sich stehende Fensterformate ergeben.

7.2. Dächer und Dachaufbauten

Gemäß den Vorgaben der Gestaltungssatzung sind die Dächer grundsätzlich als geneigte Dächer auszuführen. Aus Respekt vor der historischen Bausubstanz sind in Teilbereichen Flachdächer festgesetzt, damit sich diese Gebäudeteile optisch dem Umfeld unterordnen. Diese Dächer sind auf mindestens 60% der Dachfläche, bezogen auf die Dachgrundfläche, mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm dick sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Dies gilt nicht für Gebäude, deren Grundfläche 20 m² oder kleiner ist.

Durch die Nutzung der Dachgeschosse als Wohn- und Aufenthaltsräume sind Dachfenster und Dachgaubenfenster wichtige natürliche Lichtquellen. Daher sind Dachaufbauten wie Schleppgauben, stehende Gauben und Zwerchgiebel als untergeordnete Bauteile möglich und sollen sich in ihrer Breite an den darunterliegenden Fenstergliederungen orientieren. Dachgaubenbreiten sind an den darunterliegenden Fenstergliederungen zu orientieren. Durch diese Orientierung kann in gegebenen Fällen von den - in den Gestaltungsrichtlinien - festgesetzten Abständen der Dachgauben zum Ort-

gang von min. 2,0 m abgewichen werden. Allerdings dürfen aus brandschutztechnischen Gründen 1,25 m Abstand nicht unterschritten werden. Die Dachgauben dürfen höchstens ein Drittel der Firstlänge ausmachen.

8. Hinweise

8.1. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Plangebiet befinden sich folgenden Bodendenkmäler:

- D-3-6734-0054: „Archäologische Befunde der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtbefestigung von Neumarkt i.d.OPf.“
- D-3-6734-0086: „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Neumarkt i.d.OPf.“
- D-3-6734-0087: „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Schlosses der Pfalzgrafen und der Kath. Stadtpfarrkirche zu Unseren Lieben Frau, ehem. Hofkirche Mariä Himmelfahrt in Neumarkt i.d.OPf., darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen.“

Die Bodendenkmäler sind aufgrund der Übersichtlichkeit im Planblatt nicht verzeichnet, da sich die Bodendenkmäler über den gesamten Geltungsbereich erstrecken.

Da das Areal bereits bebaut ist und beräumt wird ist die Wahrscheinlichkeit bei den Abrissarbeiten auf Bodendenkmäler zu treffen voraussichtlich gering, kann jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können daher bei Bauarbeiten (sowohl Abbrucharbeiten als auch Erdarbeiten) archäologische Funde auftreten, zum Beispiel Baureste der mittelalterlichen Häuser, Brunnen, Latrinen usw., die als Bodendenkmäler gesetzlichen Schutz genießen.

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird hingewiesen.

Im Plangebiet befinden sich weiterhin auch Baudenkmäler. Diese sind in der Planzeichnung als dem Denkmalschutz unterliegend gekennzeichnet.

Für die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind die Art. 4 - 6 BayDSchG im Planwerk zu berücksichtigen. Die für die Abstimmung erforderlichen Ansprechpartner finden Sie zudem bei Kontaktaufnahme des Referats AII Niederbayern/ Oberpfalz mit Dienstsitz in München.

Folgende Baudenkmäler sind im Plangebiet zu finden:

- D-3-71-147-46: „Kath. Stadtpfarrkirche zu Unserer Lieben Frau, ehem. Hofkirche Mariä Himmelfahrt, dreischiffige Basilika mit eingezogenem und gewölbten Polygonalchor, flachgedecktem Mittelschiff und gewölbten Seitenschiffen, Fundament für zwei Westtürme, im Kern frühes 15. Jh., südlicher Turm 1535 von Wolf Keil vollendet, Ende 16. Jh. Verbreiterung und 1701-02 tiefgreifender Umbau des Langhauses unter Jakob Engel, nach Kriegszerstörung 1945 Wiederherstellung 1949 (Chor) und 1953/54 (Langhaus); mit Ausstattung.“
- D-73-147-1: „Reste der ehem. Stadtbefestigung des 14. Jh., Abbruch seit dem 19. Jh., mauerabschnitte, Tore, Türme und Reste des Stadtgrabens, des Zwingers und der ehm. Barocken Schlossschanze, Bruchstein, erhaltene Teil unter den Adressen: Klostergasse 12a, Gimplturm, dreigeschossiger und giebelständiger Rechteckturm mit Satteldach; Pulverturmgasse, längerer Abschnitt der Mauer und Abschnitt des weitegehend überbauten Stadtgrabens; Pulverturmgasse 3, Pulverturm mit Maulscharten und Kegeldach; Pulverturmgasse 4, einbezogener Abschnitt der Mauer und zweigeschossiger, halbrunder Turm mit Wohnhauseinbau und eingeschossigem Pultdachanbau; Pulverturmgasse 10, einbezogener Zwingerturm; Pulverturmgasse 14, einbezogener Zwingerturm; Rainbügl, Stadtmauerabschnitte und Reste des Stadtgrabens sowie halbrunder Turmstumpf bei Rainbügl 16; Residenzplatz, Abschnitt der Stadtmauer und des Stadtgrabens mit Futtermauer; Untere Kasernengasse 5, Schuldturm, Rundturm mit Kegeldach, 2. Hälfte 16. Jh. Und anschließendem Mauerabschnitt; Schwesterhausgasse 1, einbezogener Rest eines Rundturms; Schwesterhausgasse 3, einbezogener Rest eines Rundturms; Schwesterhausgasse 9, einbezogenes Stück der Stadtmauer; Schwesterhausgasse 10, sog. Bertleinsturm, rechteckiger dreigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau, im Kern 14. Jh.“
- D-3-73-147-45: „Ehem. Schloss der Pfalzgrafen, jetzt Amtsgericht, urspr. vierjetzt dreiflügelige Anlage, spätgotisch, 1410, nach Brand 1520-39 erneuert; Hauptflügel dreigeschossiger und traufständiger Halbwalmdachbau mit mittlerem Schneckenturm, rückseitig mit Erkerturm und Brückentor, Ostflügel dreigeschossiger Walmdachbau, Westflügel, sog. Krümperstallung, zweigeschossiger Walmdachbau, im 18. Jh. Umbau zum Stall; südwestliches Torwarthaus 8Reststück des Südwestflügels), dreigeschossiger Pultdachbau mit eingeschossigem Pultdachvorbau.“
- D-3-73-147-47: „Ehem. Kastengebäude und Zeughaus, von 1850 bis 1909 als Reitstadel genutzt, Umfassungsmauern eines dreigeschossigen Steildachbaus mit Treppengiebel, rundbogigem Einfahrtstor, Treppentürmchen und Wappentafel, 1. Hälfte des 16. Jh., Kriegsruine 1945, Wiederaufbau 1980/81 als Kulturzentrum.“
- D-3-73-147-47 – „Stadtpark, ehem. Schlossschanze, nach 1500, Ausbau und Erweiterung zu dreiseitiger Wallanlage mit Graben im 17. Jh., Umgestaltung zu Parkanlage ab 1925.“

8.2. Örtliche Satzungen

Auf die Satzung der Großen Kreisstadt Neumarkt i.d.OPf. über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen wird hingewiesen.

Auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Großen Kreisstadt Neumarkt i.d.OPf. sowie die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Großen Kreisstadt Neumarkt i.d.OPf. wird hingewiesen.

Auf die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. wird hingewiesen.

8.3. Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Stadt Neumarkt i. d. Oberpfalz, Rathausplatz 1, 92318 Neumarkt i. d. Oberpfalz zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

8.4. Oberbodenschutz

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten.

8.5. Artenschutz

Ungeachtet der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben sind bei sämtlichen Baumaßnahmen die Bestimmungen des Artenschutzes zu beachten. Insbesondere hingewiesen wird auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten hat daher eine Begehung durch qualifiziertes Personal zu erfolgen, um sicherzustellen, dass keine Eingriffe in Lebens-, Ruhe- und Fortpflanzungsstätten erfolgen. Ggf. sind vor Beginn der jeweiligen Periode geeignete Ersatzmaßnahmen (z.B. Nistkästen oder Ähnliches) zu treffen.

8.6. Grenzabstände bei Bepflanzungen

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:

- Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
- Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:
Mindestgrößen und Qualitäten: Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen
Bäume: mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen
I. Ordnung: Stammumfang 18 - 20 cm
II. und III. Ordnung: Stammumfang 14 – 16 cm
Sträucher: Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, mit Ballen
1 Stück pro 1,5 m²
Sicherstellung des Pflanzraumes:
Oberbodenbedarf:

Bäume Baumgrube		150 x 150 x 80 cm durchwurzelbarer Raum mind. 12 m³
Sträucher	Auftrag	40 cm
Rasen	Auftrag	25 cm

8.7. 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 (BayDSchG)
- 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

9. Anhang

9.1. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung

9.2. Schalltechnische Vorprüfung