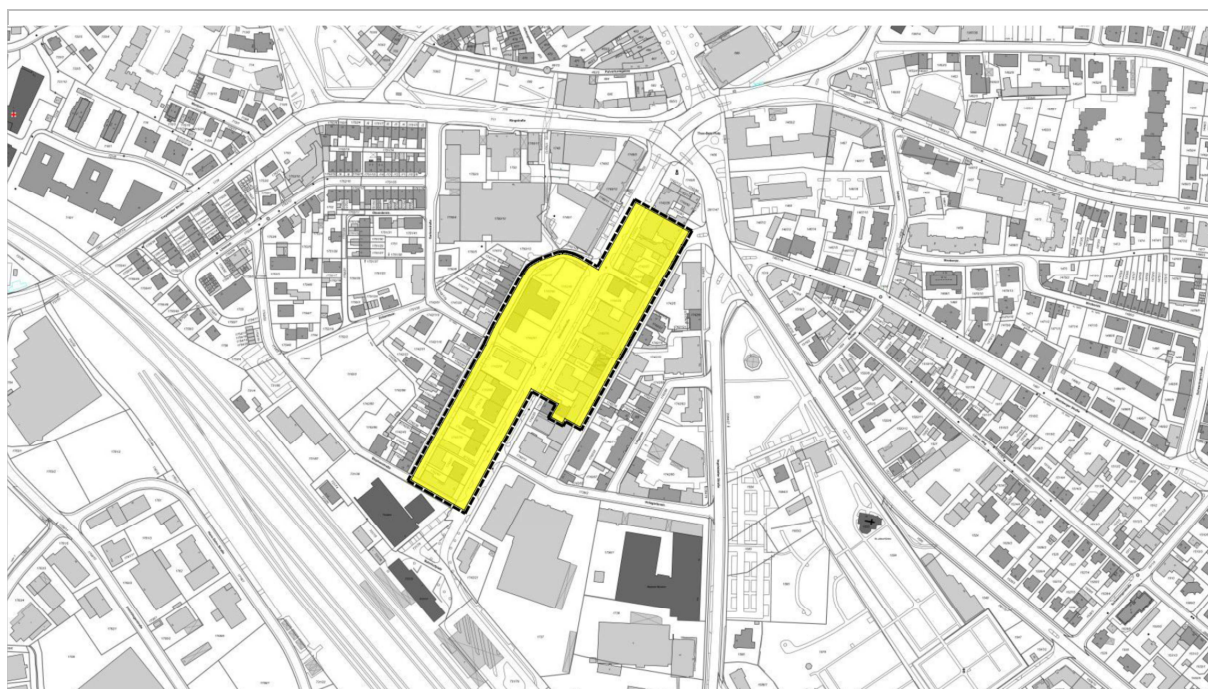




Bebauungsplan „160 – Bahnhofstraße“



Begründung

Stand: 16.09.2019

erarbeitet durch:

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



VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Lage der Planung	3
1.1	Planungserfordernis.....	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	4
1.3	Verfahren.....	4
2.	Bestand	6
2.1	Aktuelle Nutzungen und Baustruktur.....	6
2.2	Verkehr / Erschließung	6
2.3	Ortsbild / Topografie	7
2.4	Denkmalschutz	8
2.5	Freiflächen.....	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben.....	9
3.1	Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan.....	9
3.2	Gesamtverkehrsplan.....	9
3.3	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	10
3.4	Flächennutzungsplan.....	10
4.	Planung	11
4.1	Planungsgrundsätze / Planungsziele	11
4.2	Bestandsschutz	12
4.3	Planungsabsichten und Erläuterungen der Festsetzungen und Hinweise	12
5.	Nachrichtliche Übernahmen	20
6.	Flächenbilanz.....	21
7.	Rechtsgrundlagen	21

1. Anlass, Lage der Planung

1.1 Planungserfordernis

Seitens der Stadt Neumarkt i.d.OPf. wurde aktuell eine städtebauliche Rahmenplanung für die gesamte Bahnhofstraße und deren Umfeld erstellt, in der die Historie, städtebauliche Besonderheiten, Baustruktur, Bauweise, Höhenentwicklung, Dachgestaltung, Fassadengliederung und -gestaltung analysiert wurden.

Mit Bau der Bahnstrecke Regensburg – Nürnbergs (1860iger Jahre) des Bahnhofes Neumarkt (1870) wurde im Jahr 1871 die Herstellung der Bahnhofstraße beschlossen. Zur Begrünung sollten entlang dieses neuen Straßenzuges 300 Kastanienbäume, davon 1/3 rotblühende, gepflanzt werden. Die Bahnhofstraße bildet somit eine direkte Verbindung zwischen Altstadt und Bahnhof, die in weiten Teilen noch historische geprägt ist.

Die Bahnhofstraße als Bindeglied zwischen dem Neumarkter Bahnhof und der Altstadt / NeuerMarkt stellt eine wichtige Wegeachse für Fußgänger, Radfahrer, Pkw und ÖPNV-Teilnehmer dar. Durch den direkten Anschluss an die Altstadt und der hohen Frequentierung durch Passanten siedelten sich hier im Lauf der Zeit neben den bestehenden Wohnnutzungen zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie und Gewerbebetriebe an, so dass die Bahnhofstraße eine Verlängerung der „Einkaufsstraße“ (Obere + Untere Marktstraße) bildet. Der verstärkte Nutzungsmix aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe und Gastronomie führte in der Vergangenheit durch höhere und längere Gebäudekomplexe in Teilen des Untersuchungsgebiets zur Überformung oder Ersatz der historischen Gebäude und somit der gesamten städtebaulichen Struktur.

Typisch für die Bebauung in der Bahnhofstraße, insbesondere im mittleren Teil zwischen der Holzgartenstraße und der Hallgasse, ist die villenartige Einzel- und Doppelhausbebauung mit Sattel- und Walmdächern in offener Bauweise. Um den Bahnhofsplatz und den Theo-Betz-Platz herum wurde die Bebauung bezüglich ihrer Kubatur bereits überformt, so dass hier der ursprüngliche Charakter der Bahnhofstraße nicht mehr ablesbar ist.

Ziel des Rahmenplans, welcher die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildet, ist es, im Rahmen des Leitbildes „URBANITÄT BETONEN, VERBINDUNG STÄRKEN, EIGENART BEWAHREN“ die noch in großen Teilen vorhandene historische und prägende städtebauliche Struktur zu erhalten, den anhaltenden Nutzungsmix angemessen in diese zu integrieren sowie bauliche Veränderungen maßvoll und gestalterisch an das typische Ortsbild anzugleichen, um den Charakter der Bahnhofstraße langfristig zu wahren.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst den historisch geprägten Bereich, in der die vorhandene ortsbildprägende städtebauliche Struktur planungsrechtlich gesichert werden soll.

Ziel und Zweck dieser Bebauungsplanaufstellung ist es daher einerseits die Innenentwicklung zu stärken und andererseits Rahmenbedingungen für die Sicherung der

noch vorhandenen historischen Baustruktur zu schaffen. Dies erfolgt insbesondere in Form von Bestimmungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Firstrichtungen, Dachformen und -neigungen, Gebäudehöhen und Vollgeschossen sowie weiteren gestalterischen Aspekten.

Das Erfordernis der Planung liegt in der Schaffung von Regelungen für den Erhalt der ortsbildprägenden städtebaulichen Struktur im Plangebiet und der dafür erforderlichen planungsrechtlichen Grundlage zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Aktuell ist das Plangebiet planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Demnach müssen sich bauliche Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Nach diesen Voraussetzungen könnte das Ortsbild durch Präzedenzfälle, aufgrund der bereits vorhandenen Überformung in der Umgebung weiter verändert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der obengenannten städtebaulichen Ziele ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „160 - Bahnhofstraße“ umfasst den mittleren Teil der Bahnhofstraße, die östliche Straßenseite der Schützenstraße, die nördliche Straßenseite der Stephansstraße und die westliche Straßenseite der Hallstraße.

Er grenzt somit im Westen an die Schützenstraße und Bahnhofstraße, im Süden an die Stephanstraße sowie die Flurnummern 1742/25 und 1742/128, im Osten an die Hallstraße und im Norden an die Schützenstraße sowie die Grundstücke mit den Flurnummern 1742/26 und 1742/93.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,2 ha und beinhaltet folgende Flurstücke: 1742/7, 1742/19, 1742/20, 1742/24, 1742/29, 1739 (TF), 1742/40, 1742/41, 1742/46, 1742/50 (TF), 1742/55, 1742/56, 1742/57, 1742/58 (TF), 1742/59, 1742/60, 1742/61, 1742/68, 1742/75, 1742/76, 1742/77, 1742/78, 1742/79, 1742/96, 1742/97, 1742/104, 1742/105, 1742/106, 1742/107, 1742/108, 1742/109, 1742/125, 1742/126, 1742/127 und 1742/128, 1743 (TF) - alle Gemarkung Neumarkt.

1.3 Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen. Die Planungshoheit für die Aufstellung von Bebauungsplänen liegt bei der Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13a BauGB geregelt.

Am 28.11.2018 wurde vom Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. die Aufstellung des Bebauungsplans „160 - Bahnhofstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Seit dem 01.01.2007 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung - sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung - gemäß § 13a BauGB in einem beschleunigten Bauleitplanverfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB, da das Plangebiet an heutige Nutzungsanforderungen angepasst und eine gezielte Schaffung von Baurechten innerhalb des Siedlungsbereichs beabsichtigt werden soll. Mit Überplanung des bereits besiedelten Bereichs, wird im Sinne der Innenentwicklung verfolgt die vorhandenen städtebaulichen Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern.

Die unter § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nach eingehender Vorabsondierung vor: Die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich beträgt weniger als 20.000 m². Weiterhin wird durch diesen Bebauungsplan keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das nach UVPG oder Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

Am 23.01.2019 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Anhörungsversammlung statt.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenats vom 11.03.2019 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss getroffen. Die Auslegung wurde vom 26.03.2019 bis 26.04.2019 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.03.2019 gebeten bis zum 26.04.2019 Stellung zu nehmen.

Durch die Abwägung der Stellungnahmen ergab sich eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich der zwei Baulinien (welche in Baugrenzen umgewandelt wurden) und des Maßes der baulichen Nutzung, die einerseits eine erneute Auslegung erforderlich macht, andererseits aber nicht so schwer wiegt, weshalb in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltsenats vom 25.06.2019 der Bebauungsplan erneut gebilligt und eine Verkürzung der Auslegung beschlossen wurde.

Stellungnahmen waren nach § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den genannten geänderten oder ergänzten Teilen zulässig.

Die erneute Auslegung wurde vom 18.07.2019 bis 02.08.2019 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2019 gebeten bis zum 02.08.2019 Stellung zu nehmen.

Der Satzungsbeschluss ist am 16.09.2019 erfolgt.

2. Bestand

2.1 Aktuelle Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet besteht aus Hauptgebäuden, die an der Bahnhofstraße ausgerichtet sind und Nebengebäuden, die zur Schützen- und Hallstraße orientiert sind. In der Schützen- und Hallstraße sind nur vereinzelt Hauptgebäude vorhanden. Die Hauptgebäude im Plangebiet dienen überwiegend dem Wohnen, wobei in den Erdgeschossen teilweise auch Büro- und Einzelhandelsnutzungen und gastronomische Einrichtungen vorhanden sind.

Da die Hauptgebäude entlang der Bahnhofstraße (Einzel- und Doppelhäuser) im gleichen Abstand zur Fahrbahnkante errichtet sind, bilden sie eine „klare“ prägende Raumkante. Weiterhin sind die Hauptgebäude alle traufständig zur Bahnhofstraße ausgebildet. Vereinzelt sind Dachgauben und (große) Zwerchgiebel vorhanden.



Abb. 1: Bestehende Nutzungen im Plangebiet (Erdgeschoss)



Abb. 2: Prägende Raumkanten im Plangebiet

Auf der Ostseite der Schützenstraße sind fast nur Nebengebäude und Garagen vorhanden. Diese Gebäudezeile ist nicht durchgängig geschlossen, jedoch ebenfalls in einer Flucht angeordnet. Die Haupt- und Nebengebäude in der Hallstraße sind in geschlossener Bauweise, als Hausgruppe, ohne seitlichen Abstand zum Nachbarn aneinandergesetzt. Somit besteht auch hier eine einheitliche Gebäudekante.

2.2 Verkehr / Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Bahnhof-, Schützen-, Stephans-, Garten- und Hallstraße sowie die Hallgasse sichergestellt. Hierbei bilden die Bahnhofstraße eine Hauptstraße und die Schützen-, Stephans-, Garten- und Hallstraße sowie Hallgasse Nebenstraßen.

Öffentliche Stellplätze befinden sich in der Bahnhof-, Schützen-, und Hallstraße. Private Stellplätze sind teilweise in den Vorgartenbereichen und auf den Höfen zwischen den Hauptgebäuden der Bahnhofstraße vorhanden. Weitere private Stellplätze können von der Schützen- und Hallstraße angefahren werden, da die Grundstücke im Plangebiet von der Bahnhofstraße sowie von der Schützen- und Hallstraße angebunden werden (Doppellerschließung). In der Bahnhofstraße sind daher nur vereinzelt Zufahrten vorhanden. Garagen (Stellplätze) sowie Zufahrten sind im Plangebiet überwiegend in der Schützen- und Hallstraße untergebracht.

Im überwiegenden Teil der Haupt- und Nebenstraßen bestehen Gehwege, welche eine sichere fußläufige Anbindung des Plangebiets gewährleisten.

2.3 Ortsbild / Topografie

Das Ortsbild wird durch die markanten Raumkanten geprägt, welche in der Bahnhofstraße durch die zwei bis drei geschossige Gebäude (II+D bis III+D) gestärkt wird. In der Hallstraße ist die Bebauung, aufgrund der überwiegenden Nutzung als Nebenanlagen und Garagen, insgesamt niedriger gehalten. Hier überwiegen ein bis zwei Geschosse. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Walm- oder Satteldächer in rot bis rotbraune Farben ausgebildet. Nebengebäude sind als Sattel- sowie als Flachdächer ausgeführt.

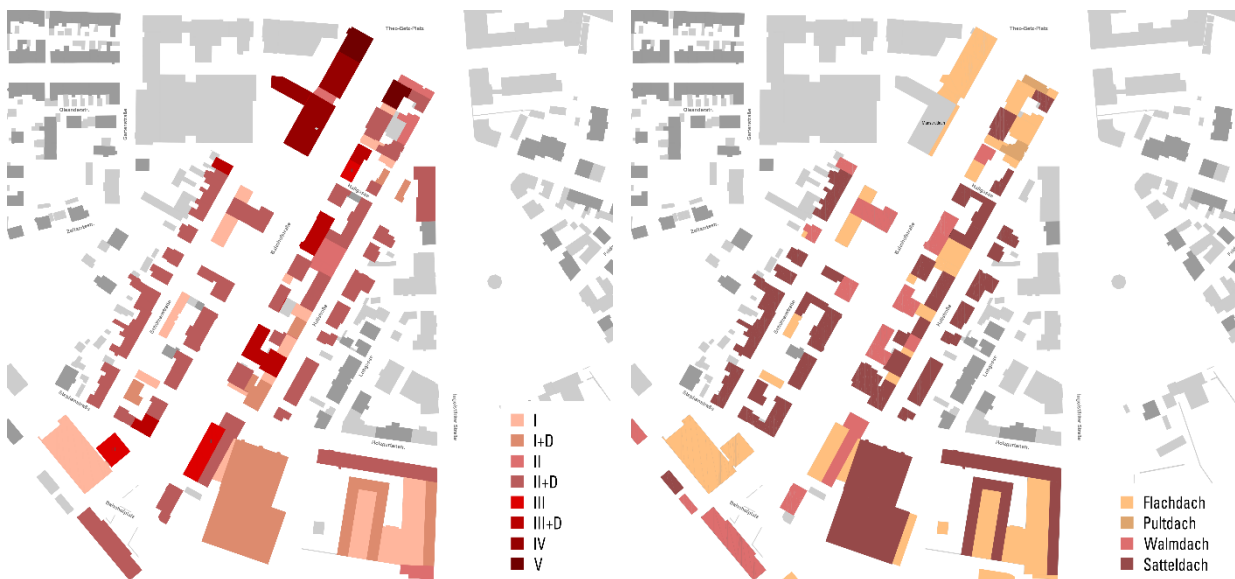


Abb. 3: Bestehende Geschossigkeit im Plangebiet

Abb. 4: Bestehende Dachformen im Plangebiet

Die Fassaden der bislang unsanierten Gebäude sind verputzt und in hellen, gedeckten Farben gestrichen. Modernisierte Gebäude sind dahingegen oft mit grellen, intensiven Farbanstrichen versehen und stechen optisch neben dem Bestand hervor. Historisch typisch sind außerdem rote Klinkerfassaden mit Putzelementen.

Weitere ortsbildprägende Elemente in der Bahnhofstraße bilden die Vorgärten, die überwiegend mit schmiedeeisernen Einfriedungen umzäunt sind. Teilweise sind Einfriedungen auch hinterpflanzt oder nur aus Hecken angelegt.

Das Plangebiet ist nahezu eben und somit nicht topografisch geprägt. Von Nord nach Süd fällt die Bahnhofstraße von 427,5 m ü. NN auf 426,4 m. ü. NN um 1,1 m.

2.4 Denkmalschutz

Das Gebäude in der Bahnhofstraße 8 ist ein altes Schulgebäude / Schulhaus und steht unter Denkmalschutz. Hierbei handelt es sich um einen zweigeschossigen Walmdachbau mit Mittelrisalit und Werksteingliederungen.

2.5 Freiflächen

Aufgrund eines hohen Versiegelungsgrades, welche u.a. auf die Doppellerschließung der Grundstücke von zwei Seiten zurückzuführen ist, sind im Plangebiet nur vereinzelt Freiflächen vorhanden.

Die privaten Vorgartenbereiche zur Bahnhofsstraße hin sind, wie bereits in Pkt. 2.3 erwähnt, teilweise gärtnerisch als Grünfläche angelegt. Auf ein paar Grundstücken sind die Vorgartenzonen jedoch als Stellplatzfläche genutzt und somit stark versiegelt.

Kleine Freiflächen bestehen auch in den privaten Hofflächen. Hier sind vereinzelt Bäume vorhanden.



Abb. 5: Bestehende Freiflächen u. Bäume im Plangebiet

Im öffentlichen Raum bilden beidseitige Straßenbäume (Allee) die wesentlichen Grünelemente, die historisch bereits geplant und umgesetzt waren. Baumreihen sind straßenbegleitend in der Bahnhofstraße, in der Schützen- und Hallstraße als den Straßenraum gliedernde und begrünende Elemente vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist als verdichteter Raum bzw. Oberzentrum ausgewiesen.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm sind folgende, planungsrelevante Ziele / Grundsätze festgelegt und in der Planung berücksichtigt:

Nr. 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.

Nr. 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.

Nr. 5.1 Wirtschaftsstruktur:

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

3.2 Gesamtverkehrsplan

Die Bahnhofstraße stellt eine wichtige Verbindungsroute für Fußgänger und Radfahrer vom Bahnhof in die Altstadt dar und ist eine Hauptroute für den ÖPNV.

Der Gesamtverkehrsplan weist in dem Bereich folgende Zielsetzungen aus:

- Schaffung eines Schutzstreifens für Radfahrer beidseitig
- Verringerung des KFZ-Verkehrs

3.3 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das ISEK weist die Bahnhofstraße als wichtigen Stadtraum bzw. als Verbindungsachse Bahnhof- Marktplatz-Unteres Tor aus.

Die „Urbane Textur“ (angrenzende Bebauung) soll betont werden.

In der Holzgartenstraße sind laut ISEK Ergänzungen im Fuß- und Radwegenetz vorgesehen.

Als konkrete Maßnahmen im Geltungsbereich wurden festgelegt:

- Bahnhof – Marktstraße und „NeuerMarkt“: Gestaltung einer attraktiven Verbindung („Städtebauliches Rückgrat“), u.a. einheitliche Gestaltung des Straßenbelags, Beleuchtungskonzept, Möblierung, Berücksichtigung kleinklimatischer Gesichtspunkte
- Holzgartenstraße: Gestalterische Aufwertung der Wegeverbindung zum Maybach-Museum, u.a. Straßenbelag, Beleuchtungskonzept
- Bahnhofstraße: Umstrukturierung der Fläche der ehemaligen Schule; Etablierung frequenzstarker Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Kultur

3.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. mit Genehmigung der Regierung der Oberpfalz aus dem Jahre 2004 ist das Plangebiet aktuell als „Mischgebiets- und Straßenverkehrsfläche“ dargestellt. Lediglich das Grundstück an der Ecke Bahnhofstraße / Gartenstraße ist als „Fläche für den Gemeinbedarf (Verwaltung)“ gekennzeichnet. Weiterhin ist das denkmalgeschützte Gebäude in der Bahnhofstraße 8 im FNP markiert.

An das Plangebiet grenzen nördlich ebenfalls Mischgebietsflächen sowie östlich, südlich und westlich Straßenverkehrsflächen an. Darüber hinaus schließt südlich der Holzgartenstraße gewerbliche Baufläche an.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde, ist keine gesonderte Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neumarkt in der OPf. wird aufgrund dessen später berichtigt.

Somit gelten die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

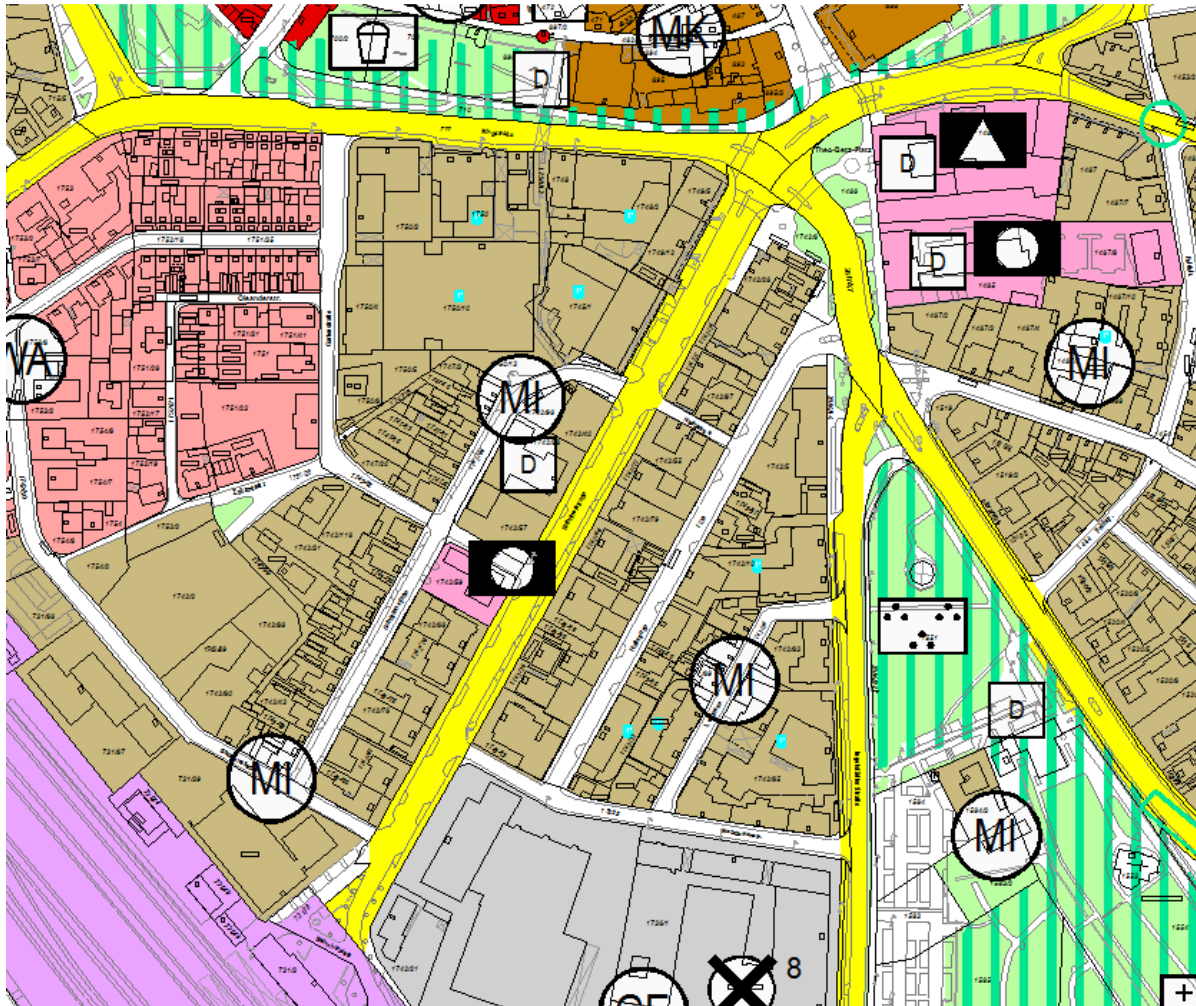


Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. im Bereich des Bebauungsplans „160 - Bahnhofstraße“

4. Planung

4.1 Planungsgrundsätze / Planungsziele

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Weiterhin findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den Erhalt und die Sicherung von Wohnen und Arbeiten nebeneinander,
- Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch die Sicherung der noch vorhandenen historischen Baustruktur und die Weiterentwicklung eines bereits bebauten Bereichs,

- Beachtung der Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes durch die Sicherung denkmalgeschützter Gebäude,
- Beachtung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds durch die bestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung in die vorhandenen baulichen Strukturen (Orientierung der gestalterischen, baulichen Vorgaben an den umliegenden baulichen Strukturen),
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen in die Planung,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung einer verbrauchernahen Bevölkerung durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes und der Ermöglichung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.

4.2 Bestandsschutz

Der Bestandsschutz vorhandener und genehmigter baulicher Anlagen wird durch diesen Bebauungsplan nicht angetastet. Er existiert weiterhin im Rahmen der genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen. Ausnahmen davon bilden Genehmigungen, die über 4 Jahre alt sind, wenn mit der genehmigten Maßnahme noch nicht begonnen wurde (Art. 69 BayBO).

Die Regelungen des Bebauungsplans müssen berücksichtigt werden, sobald an den Gebäuden und auf dem Grundstück Maßnahmen vorgenommen werden sollen, die über diesen Bestandsschutz hinaus gehen. Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, Erweiterungen und Anbauten u.ä. – im Rahmen wie sie der Bebauungsplan zulässt - sind auch weiterhin am Bestandsgebäude erlaubt.

4.3 Planungsabsichten und Erläuterungen der Festsetzungen und Hinweise

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der angestrebten Sicherung der vorhandenen Nutzungen, bestehend aus Wohnnutzungen in den Obergeschossen, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Verwaltungseinrichtungen, kulturellen Einrichtungen und sonstigen Gewerbebetrieben, wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauGB festgesetzt. Als Verbindungsglied zwischen dem Bahnhof und der Altstadt bildet die Bahnhofstraße die Verlängerung der „Einkaufsstraße“ (Untere und Obere Marktstraße). Der vorhandene Nutzungsmix fügt sich somit gut in die nähere Umgebung des Plangebiets ein und soll langfristig erhalten werden.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Unterschieden werden im Urbanen Gebiet zwei Gruppen von Hauptnutzungen: Wohnen (1) sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe (2), ergänzt

durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die ebenfalls die Wohnnutzung nicht wesentlich stören dürfen. Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen beide Hauptnutzungsarten das Gebiet prägen. Daraus folgt zunächst, dass keine der beiden Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden darf. Hinsichtlich der Anteile der einzelnen Nutzungen bestimmt § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO jedoch, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss.

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. verfolgt durch den Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten gezielt ihre Planungsabsichten zum Erhalt der vorhandenen Nutzungen. Um die gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, sollen Tankstellen sowie Vergnügungsstätten, welche starke Lärmimmissionen und hohes Verkehrsaufkommen hervorrufen können, im Plangebiet vermieden werden. Außerdem bildet die Bahnhofstraße eine Stichstraße, so dass dieser Standort nicht für die Ansiedlung von Tankstellen prädestiniert ist.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, geregelt über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO, richtet sich grundsätzlich an die bestehende Bebauung im Plangebiet und dessen Umfeld.

Die GRZ lehnt sich an den bestehenden Versiegelungsgrad im Plangebiet an und wird grundsätzlich mit 0,7 zugelassen. Der Teil im Nordosten des Plangebiets bildet einen Übergang zum Theo-Betz-Platz. In diesem Teil sind entlang der Bahnhofstraße sowie der Hallstraße vermehrt gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen vorhanden, sodass durch die Größe der Gebäude sowie der Stellplätze bereits eine höhere Versiegelung besteht. Um dies weiterhin zu ermöglichen wird hier eine GRZ von 0,8 vorgesehen.

Durch die doppelte Erschließung der Gebäude in der Bahnhofstraße ist der Versiegelungsgrad auf einigen Grundstücken, insbesondere die Grundstücke auf denen gewerbliche Nutzungen bestehen, teilweise noch höher. Aus diesem Grund darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten minimal überschritten werden, wenn diese mit wasserdurchlässigen Belägen vorgesehen sind.

Die auf Anbauten, Nebenanlagen / Nebengebäuden, Garagen und Carports möglichen Dachbegrünungen (Flachdach) dienen dem Regenwasserrückhalt und gleichzeitig der Verbesserung des Kleinklimas sowie der Bindung von Staub und Schadstoffen. Hierdurch können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zusätzlich gemindert werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude im MU ist über die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die zulässigen minimalen und maximalen Traufhöhen sowie der maximalen Gebäudeoberkanten geregelt. Diese Werte lehnen sich in der Bahnhofstraße grundsätzlich an die bestehende Bebauung an. Somit wird langfristig erreicht, die bestehende Höhenentwicklung sowie das Ortsbild zu erhalten. Dies wird gesichert, in dem entlang der Bahnhofstraße drei Vollgeschosse zugelassen werden. Der Bereich

der Bahnhofstraße nördlich der Hallgasse bildet ein Übergangsbereich zum Theobetz-Platz, der bereits durch höhere Gebäude geprägt ist. Um diesen Übergangsbereich städtebaulich zu betonen, sind hier auch vier Vollgeschosse möglich.

In der Schützen- und Hallstraße sind zwei Vollgeschosse vorgesehen, um hier neben Garagen und Nebenanlagen / Nebengebäuden auch Wohnnutzungen zu ermöglichen. Ausnahme bildet der nördliche Bereich der Hallstraße. Hier sind teilweise bereits dreigeschossige Gebäude vorhanden. In diesem Teil des Plangebiets sind deshalb auch weiterhin drei Vollgeschosse möglich. Des Weiteren begrenzen die Gebäude in der nördlichen Hallstraße die Kreuzungssituation zur Ingolstädter Straße. An dieser Stelle ist aus städtebaulicher Sicht eine dreigeschossige Bebauung vertretbar. Der Straßenraum der Ingolstädter Straße wird durch die zulässige Gebäudehöhe räumlich gefasst.

Um die Geschossigkeit nördlich und südlich des denkmalgeschützten Gebäudes in der Bahnhofstraße 8 an die angrenzende bestehende Bebauung in der Bahnhofstraße 4 und 12 anzulehnen, sind hier drei Vollgeschosse zulässig. Die Höhenfestsetzungen des denkmalschützten Gebäudes sind dahingegen an den vorhandenen Baukörper angelehnt. Hier sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Höhenbezugspunkte für die Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) (im Planblatt gekennzeichnet) werden auf die angrenzende Straßenverkehrsfläche bezogen.

Von der Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl wird abgesehen, da die Kubatur der Gebäude über die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die zulässigen minimalen und maximalen Traufhöhen sowie die maximalen Gebäudeoberkanten ausreichend definiert ist und stark von der jeweiligen Nutzung abhängt. Der maximale Versiegelungsgrad wird weiterhin über die GRZ geregelt.

4.3.3 Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen und Baulinien sowie die Flächen für Stellplätze / Garagen und einer maximal zulässigen GRZ definiert und begrenzt. Um die Ortsbildprägenden Raumkanten in der Bahnhof-, Schützen- und Hallstraße zu sichern, wurden für Hauptgebäude Baulinien (jeweils im selben Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche) festgesetzt. Dies bedeutet, dass neue Hauptgebäude auch wieder direkt an diese Baulinie angebaut werden müssen.

Der Verlauf der Baugrenzen nördlich und südlich des denkmalgeschützten Gebäudes in der Bahnhofstraße 8 sind 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgerückt. Somit wird sichergestellt, dass entlang der Bahnhofstraße nicht direkt an das Denkmal angebaut werden kann und es ein freistehendes Gebäude bleibt.

Freisitze und Terrassen, die gewerblichen (gastronomischen) Nutzungen zugeordnet sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Diese sind wasserdurchlässig herzustellen. Die Flächenanteile für Freisitze und Terrassen in den Vorgartenzonen der Bahnhofstraße sind geregelt. Ziel ist es hiermit, die Begrü-

nung Vorgartenzonen zu erhalten bzw. vorzusehen (siehe Kapitel 4.3.10 Grünordnung).

Beidseitig der Bahnhofstraße wird, gemäß der bestehenden Baustruktur, eine offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude bis maximal 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Um die prägende städtebauliche Struktur zu bewahren, sind hier lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen, welche lange massive Gebäudkörper aufweisen, würden sich in der Bahnhofstraße nicht in das Ortsbild einfügen.

Mit Festlegung einer geschlossenen Bauweise werden die aneinandergereihten Gebäude in der Hallstraße weiterhin ermöglicht. Das bedeutet, dass hier die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen.

In der Schützenstraße (östliche Straßenseite) sowie im Nordosten der Bahnhofstraße wird eine abweichende Bauweise vorgesehen, in der Gebäude über 50 m Länge, auch ohne seitlichen Grenzabstand möglich sind. Eine Begrenzung der Gebäudelängen erfolgt weiterhin über die Baugrenzen im Planblatt.

Angesichts der möglichen Gebäudelängen sind die Fassaden der Gebäude zur Bahnhofstraße hin alle 20 m vertikal deutlich zu gliedern. Hiermit sollen lange einheitliche und monotone Fassaden, die nicht zum Umfeld des Plangebiets passen vermieden werden. Die vertikale Gliederung der Fassaden kann beispielsweise durch Vor- und Rücksprünge, Materialwechsel sowie Zwerchgiebel /-häuser erfolgen. Um eine deutliche Fassadengliederung zu ermöglichen, können die Baulinien für diese fassadengliedernden Elemente maximal 1,5 m unterschritten oder überschritten werden.

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Somit werden eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung der Wohnungen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

4.3.4 Gestaltung der baulichen Anlagen / Dachform / Dachneigung / Hauptfirstrichtung / Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Bahnhofstraße hinsichtlich der Dachformen in erster Linie durch Walm- und Satteldächer geprägt. Diese Prägung wird als städtebauliche Eigenheit angesehen und soll erhalten und gestärkt werden. Infolgedessen werden entlang der Bahnhofstraße nur Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung zwischen 35° von 45° zugelassen. Da im südlichen Bereich der Hallstraße (westliche Straßenseite) Satteldächer mit bis zu 50° Dachneigung bestehen, sind diese hier weiterhin zulässig. Auch wenn die Dachneigungen in der Schützenstraße momentan nicht so steil sind, werden hier die gleichen Festsetzungen

(30° - 50° Dachneigung), wie in der Hallstraße getroffen. Somit werden gleiche Voraussetzungen getroffen, auch in den Obergeschossen der Nebenstraßen Wohnnutzungen vorzusehen. In beiden Bereichen sind Satteldächer festgesetzt. Da Walmdä-

cher lediglich vorrangig entlang der repräsentativeren Bahnhofstraße prägend sind, sind diese in den Nebenstraßen nicht zulässig.

Um die bestehende städtebauliche Kubatur (Dachform, Traufhöhe, Dachneigung, Vollgeschosse, Firsthöhe) der Gebäude im Plangebiet langfristig zu wahren, wurden hier die Festsetzungen eng an den Bestand angelehnt gefasst.

Im Bereich der Bahnhofstraße nördlich der Hallgasse werden alternativ auch Mansarddächer mit begrünten Flachdächern festgesetzt. Dieser Bereich bildet städtebaulich einen Übergang zum Theo-Betz-Platz, der bereits durch höhere Bebauung geprägt ist. Mit Ermöglichung von Mansarddächern ist hier auch eine Erhöhung der Vollgeschosse auf vier möglich.

Die Dachbegrünung, welche außerhalb von Dachaufbauten und Dachterrassen, angelegt werden muss, ist extensiv zu begrünen und mit trockenheitsresistenten Arten auszustatten. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist mit einer Minstdicke der Vegetationstragschicht von 8 cm auszuführen.

Sämtliche Festsetzungen zu den Dachmaterialien, Dachfarben, Dachaufbauten sowie zur Fassadengestaltung sind so gewählt, dass sich die Gebäude in das vorhandene Ortsbild einfügen. Hiermit wird darauf abgezielt den ortsbildprägenden Charakter der Bahnhofstraße langfristig zu bewahren.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe Material und Anordnung einzufügen. Ein Einfügen ist gegeben, wenn sie eine maximale Schrifthöhe von 0,4 m besitzen und max. 1/3 des jeweiligen Fassadenabschnittes einnehmen. Fassadenwerbeanlagen sollten 1,2m² je Nutzungseinheit nicht überschreiten. Fenster- und Schaufensterbeklebungen sollten einen Beklebensanteil von 10% nicht überschreiten. Nasenschilder fügen sich gut ein, wenn sie eine maximale Ansichtsfläche von 0,81 m² (0,9 m x 0,9 m) aufweisen.

Pylone sind als Werbeanlagen unzulässig, weil der Bereich zwischen den Gebäuden und der Bahnhofstraße nicht durch nicht zwingend erforderliche Nebenanlagen belegt werden soll. Fahnenmasten sind nur ausnahmsweise zulässig. Vor dem Verwaltungsgebäude / Dienstgebäude in der Bahnhofstraße 12 bestehen bereits Fahnenmasten. Diese sind jedoch nicht für Werbezwecke, sondern für Beflaggungen gedacht und dienen somit der Nutzung.

Um die prägenden Raumkanten in der Bahnhofstraße zu erhalten, werden neben den Baulinien auch Firsttrichtungen für Hauptgebäude vorgesehen, damit auch künftig die Traufständigkeit der Gebäude das Straßenbild prägt.

4.3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird weiterhin über die Bahnhof-, Schützen-, Garten-, Hallstraße und Hallgasse sichergestellt. Neue Erschließungsstraßen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über das bestehende Fußwegenetz.

Gemäß dem Gesamtverkehrskonzept soll beidseitig entlang der Bahnhofstraße ein Schutzstreifens für Radfahrer vorgesehen werden. Von einer konkreten Darstellung der Schutzstreifen sowie der Fußwege wird in der Planzeichnung jedoch abgesehen.

Der öffentliche Verkehrsraum wird im Rahmen des Bebauungsplans lediglich im Bestand gesichert.

4.3.6 Nebenanlagen / Einfriedungen

Die Vorgartenbereiche und Freibereiche vor den Gebäuden in der Bahnhofstraße sind aus gestalterischen Gründen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO freizuhalten. Nebenanlagen, zu denen beispielsweise Fahrradunterstellplätze und Müllunterstellplätze zählen, sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bezüglich Stellplätze, Garagen siehe 4.3.8, Fahnen und Pylone 4.3.4.

Die Einfriedungen der noch bestehenden Vorgärten in der Bahnhofstraße sind oft mit schmiedeeisernen Metallzäunen ausgeführt. Dies prägt insbesondere den historischen Charakter des öffentlichen Raums und sollte daher erhalten werden. Aus diesem Grund sind als Einfriedungen zur Bahnhofstraße hin nur offene / nicht blickdichte Metallzäune, welche auch hinterpflanzt werden können, erlaubt. Des Weiteren sind als Einfriedungen auch Heckenpflanzungen möglich. Um zu hohe Einfriedungen zu vermeiden, sind diese lediglich in einer Höhe von 1,50 m zulässig. Um den städtischen Charakter zu sichern sind Hinterpflanzungen von Einfriedungen und Heckenpflanzungen nur in einer Höhe von 1 m möglich. Bezugspunkt für die Einfriedungshöhen bildet die Oberkante der angrenzenden Fahrbahnoberfläche.

Aus Gründen des Ortsbildes sind im gesamten Plangebiet Einfriedungen aus Kunststoff, Gabionenwänden und Sichtblenden nicht erwünscht.

4.3.7 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Grundstücke im Plangebiet sind bereits ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser,- Löschwasser und Erdgas kann weiterhin sichergestellt werden.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Wasserversorgung:

Der geplante Bereich wird derzeit durch die Wasserverteilungsleitung Bahnhofstraße DN 150 und Hallstraße DN 100 mit entsprechenden Hydranten erschlossen.

Gasversorgung:

Der geplante Bereich wird derzeit durch die Niederdruckleitung Bahnhofstraße DN 100 erschlossen. Damit wird die Versorgung mit Erdgas im Planungsgebiet sichergestellt.

ÖPNV:

Der Stadtbus Neumarkt, Linie 568 fährt über die Holzgartenstraße stadtein- und stadtauswärts im Halbstundentakt. Des Weiteren werden alle übrigen Stadtbuslinien im Halbstundentakt über die Bahnhofstraße angedient. Gleichzeitig befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bahnhof. Daher besteht eine gute ÖPNV-Andienung.

4.3.8 Garagen, Carports und Stellplätze / Tiefgaragen

Bezüglich der vorhandenen öffentlichen Stellplätze in der Bahnhof-, Schützen- und Hallstraße werden keine neuen Regelungen getroffen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, welche auf den privaten Grundstücken vorzusehen ist, bemisst sich gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung sowie der Bayerischen Bauordnung. Demnach sind Stellplätze auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Alternativ kann der Stellplatzbedarf auch in Form von Tiefgaragen ermöglicht werden. Diese sind jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (begrenzt durch Baugrenzen und Baulinien) zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind nicht entlang der Bahnhofstraße vorzusehen, sondern sind in den Nebenstraßen zu errichten. Dies wird über die textlichen Festsetzungen Pkt. 7.2 und 7.3 geregelt.

Um die Versiegelung zu minimieren, sind auf den privaten Grundstücken oberirdische Stellplätze Zufahrts- oder Zugangsflächen mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen. Dies gilt nicht für Zufahrten von Tiefgaragen und Stellplätzen in Tiefgaragen.

Um die Anzahl der Zufahrten auf die privaten Grundstücke von der Bahnhofstraße her zu beschränken und verstärkt in der Hall- und Schützenstraße zu konzentrieren, sind die Flächen für Garagen und Carports im Planblatt zeichnerisch festgesetzt. Garagen und Carports sind somit nur im rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße, entlang der Nebenstraßen vorzusehen.

Stellplätze können demnach auch außerhalb der im Planblatt festgesetzten Fläche für Garagen und Carports auf den Grundstücken vorgesehen werden. In den Vorgartenzonen gelten gemäß Pkt. 7.2 und 7.3 der textlichen Festsetzungen jedoch Erhaltungs- bzw. Anpflanzungsgebote. In diesen Flächen sind nur notwendige Zufahrts- oder Zugangsflächen sowie Freisitze / Terrassen von gastronomischen Nutzungen zulässig. Demnach sind die Vorgartenzonen von Stellplätzen freizuhalten. Diese Regelung ist insbesondere vor dem Hintergrund der städtischen Satzung „Zur Gestaltung von Vorgärten und Garagen und zur Anbringung von Werbeanlagen“ erforderlich. So erfolgt im Bebauungsplan die Umsetzung dieser Satzung in der Art, dass eine verstärkte Schaffung bzw. Erhaltung von gärtnerisch angelegten / begrüneten Vorgartenbereichen und eine Reduzierung von Stellplätzen in den Vorbereichen zwischen den Gebäuden und der Bahnhofstraße erreicht wird.

4.3.9 Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes sind im Plangebiet keine speziellen Regelungen erforderlich. Gemäß TA Lärm gelten die für Urbane Gebiete zulässigen Immissionsrichtwerte von tags 63 dB(A) / nachts 45 dB(A), welche im Plangebiet einzuhalten sind.

4.3.10 Grünordnung

Die vorhandenen Baumreihen in der Bahnhofstraße sowie in der Schützen- und Hallstraße gliedern und begrünen den Straßenraum, weshalb sie langfristig, sofern erhaltenswert, erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzenliste nachgepflanzt werden sollen.

Neben den Baumreihen bilden in der Bahnhofstraße die Vorgartenbereiche wichtige Grünelemente. Aufgrund des prägenden Charakters, welcher aus der historischen Baustruktur besteht, sollen die begrünten Vorgartenbereiche gesichert und dauerhaft erhalten werden. Daher wurden Flächen mit Begrünungsbindung sowie Flächen zum Anpflanzen (hier: gärtnerisch angelegte Flächen) festgesetzt. Diese Regelung wurde insbesondere unter Berücksichtigung der städtischen Vorgartensatzung (vgl. 4.3.8) aufgenommen.

Um dennoch notwendige oberirdische Zufahrts- oder Zugangsflächen sowie Freisitze / Terrassen von gastronomischen Nutzungen zu ermöglichen, sind diese in den Flächen mit Erhalt und Bindungen zum Anpflanzen zulässig. Somit wird bei Nutzung / Umnutzung der Erdgeschosse für gastronomische Einrichtungen ermöglicht, Bereiche für Außenbestuhlung vorzusehen. Diese Zufahrts- oder Zugangsflächen sowie Freisitze / Terrassen sind jedoch zur Minimierung der Versiegelung wasserdurchlässig auszuführen. Zufahrten für Tiefgaragen sind somit nicht innerhalb der Flächen mit Erhalt und Bindungen zum Anpflanzen möglich.

Im Plangebiet sollen vorwiegend heimische Gehölze gepflanzt werden, weshalb bestimmte immergrüne Gehölze ausgeschlossen werden.

4.3.11 Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wurde seitens des Büros Genista im Februar 2019 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

In der Gesamtschau ergeben sich für alle prüfungsrelevanten Arten keine erheblichen Beeinträchtigungen. Konfliktvermeidende Maßnahmen sind nur hinsichtlich der Vogelbrutzeiten notwendig, falls Gehölze gerodet werden müssen. CEF-Maßnahmen sind bei einigen Gebäuden hinsichtlich von Fledermausbesatz notwendig. Diese müssen bei Betroffenheit (Abriss oder Umbau der Dachböden) nochmals im Dachbodenbereich auf Fledermausvorkommen hin untersucht werden (Luftbild mit gelb markierten Gebäuden).



Abb. 7 Luftbild mit zu prüfenden Dachbodenbereichen

4.3.12 Umweltprüfung

Aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und einer festgesetzten bzw. zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² kann, auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Ein Umweltbericht wird aus diesem Grund nicht erstellt.

4.3.13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eine Eingriffsbilanzierung gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist hier nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und die zu erwartenden Eingriffe demnach als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Das im Planblatt gekennzeichnete Einzeldenkmal in der Bahnhofstraße 8 (altes Schulgebäude / Schulhaus) wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Demnach gelten für das Einzeldenkmal die Regelungen gemäß des Deutschen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bzw. des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

6. Flächenbilanz

Fläche	in m ²	%
Urbanes Gebiet	14621	67
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7061	33
Gesamtfläche Geltungsbereich	21682	100

7. Rechtsgrundlagen

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

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