

Für das Flurstück Nr. 406 (Teilfläche) wird entsprechend § 31 Abs. 1 BauGB festgesetzt, dass für die Errichtung eines Hochregals eine max. Traufhöhe von zwölf Metern zulässig ist.

Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt für diesen Bereich als Ausnahme 1,0.

Bei einer vollständigen Ausnutzung der Grundflächenzahl sind Parkplätze und Zufahrten versickerungsfähig anzulegen.

Sonstiges

ungeändert

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 01.08.1996 sind weiterhin unverändert gültig.

Entwurfsverfasser:

i. A. Heinluff
Höhnen & Partner, Ingenieurgesellschaft mbH.
Am Zwinger 2, 96047 Bamberg, Tel. 0951/98081-0



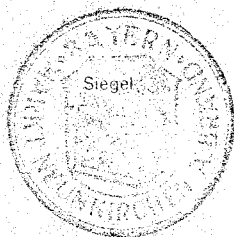
Vorentwurf: 27.05.1998

Entwurf: 09.12.1998

geändert:

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 05.03.1998 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1b „Gewerbegebiet Industriestraße“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 27.05.1998 hat in der Zeit vom 07.09.1998 bis 12.10.1998 stattgefunden.
- c) Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 09.12.1998 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05. bis 30.06.1999 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Marktgemeinde Neunkirchen a. Br. hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 22.09.1999 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 09.12.1998 als Satzung beschlossen.

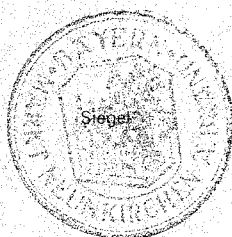


Marktgemeinde Neunkirchen a. Br., den **02.05.00**

[Signature]
1. Bürgermeister

- e) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **15.05.00** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bebauungsplan - Änderung ist damit in Kraft getreten.

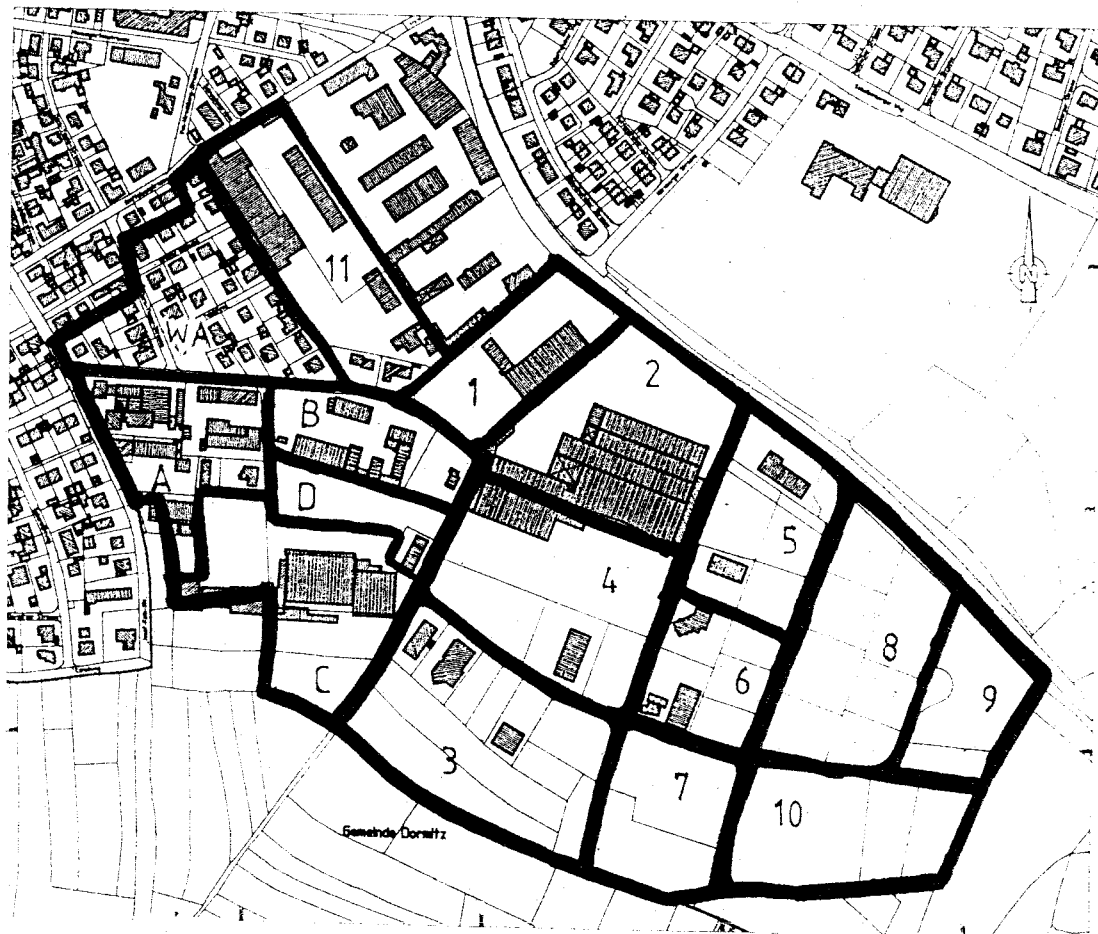


Marktgemeinde Neunkirchen a. Br., den **16.05.00**

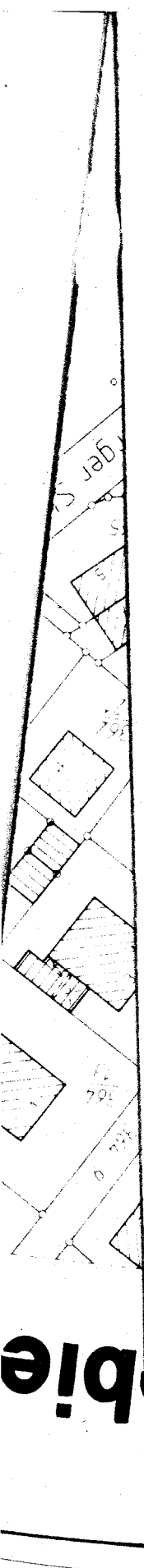
[Signature]
1. Bürgermeister

VORGESEHENE ÄNDERUNGEN

Der Bebauungsplan wurde aus Gründen des Immissionsschutzes in mehrere Teilflächen unterteilt. Diese Einteilung wird auch für die Beschreibung der vorgesehenen Änderungen benutzt.



- Teilfläche 1: Die Baugrenzen im Süden und im Norden wurden näher an die Verkehrsflächen (Industriestraße und Gräfenberger Straße) herangerückt.
- Teilfläche 2: Die Baugrenze im Norden wurde zur Gräfenberger Straße hin verschoben.
- Teilfläche 3: Die Baugrenzen wurden der vorhandenen Bebauung angepaßt und näher an die Verkehrsflächen gelegt. Die Wendeanlage am Ende der Erschließungsstraße entfällt. Die Wendeschleife wird nicht mehr benötigt. Es wird beabsichtigt, im Südwesten den gemeindlichen Bauhof und im Süden den Wertstoffhof Neunkirchen anzulegen. Während der Öffnungszeiten des Wertstoffhofes können die Anlieferer auf dem Hof wenden.
- Teilfläche 4: Die Baugrenzen wurden den Baugrenzen der Teilfläche 2 angepaßt und näher zu den Verkehrsflächen verschoben. Außerdem wurde für das Maß der baulichen Nutzung eine Ausnahmeregelung getroffen.
- Teilfläche 5 und 6: Die Fußwegverbindung zwischen den Teilflächen entfällt. Die Grundstücke werden den Angrenzern angeboten. Außerdem



- Teilfläche 5 und 6: Die Fußwegverbindung zwischen den Teilflächen entfällt. Die Grundstücke werden den Angrenzern angeboten. Außerdem wurden die Baugrenzen den zwischenzeitlich errichteten Gebäuden angepaßt und näher zu den Verkehrsflächen verschoben.
- Teilfläche 7: Die ehemals vorgesehene Fläche für Gemeinbedarf entfällt. Dieser Bereich wird entsprechend den südlich gelegenen Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Baugrenzen wurden zu den Verkehrsflächen hin geringfügig verschoben.
- Teilfläche 8: Die Baugrenzen wurden ebenfalls näher an die Verkehrsflächen herangerückt.
- Teilfläche 9: Die Erschließungsstraße zwischen den Teilflächen 8 und 9 wird nach Osten verschoben, um eine bessere Grundstückseinteilung zu erhalten. Die ehemals vorgesehene Wendeanlage entfällt. Die Straße wird bis zur ehemaligen St 2240 (Gräfenberger Straße) durchgeführt und angebunden. Die Baugrenzen wurden zu den Verkehrsflächen hin verschoben.
- Teilfläche 10: Die Teilfläche 10 wird insgesamt als Gewerbegebiet ausgewiesen, da Umspannwerke auch im Gewerbegebiet zulässig sind. Außerdem wird der „Zubringer“ (Straße zur Südumgehung) nach Osten verbreitert, um eine Linksabbiegerspur anlegen zu können. Im übrigen wurden die Baugrenzen näher zu den Verkehrsflächen verschoben.
- Teilfläche 11: Die Flurstücke Nr. 425/2 und 425/7 werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes heraus genommen. Es ist beabsichtigt, diese Flächen im Bebauungsplan Nr. 27 zu überplanen.
- Teilfläche WA: In diesem Bereich bleibt der Bebauungsplan unverändert.
- Teilfläche A, B, C: Für diese Abschnitte sind ebenfalls keine Änderungen vorgesehen.
- Teilfläche D: Dieser, seiner Zeit von der Genehmigung ausgenommene Bereich wird als Bauland ausgewiesen. Der westliche Bereich, der an die Straße „In der Selau“ angrenzt, wird als Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO ausgewiesen. Im Mischgebiet ist eine gewerbliche Nutzung im EG zulässig. Wohnnutzungen dürfen nur ab dem 1.0G vorgesehen werden. Der östliche Bereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Bereich soll die gewerbliche Nutzung vorherrschen; die Emissionen eines Mischgebietes dürfen jedoch nicht überschritten werden.

Ausnahmen

Für das Flurstück Nr. 406 (Teilfläche) wird entsprechend § 31 Abs. 1 BauGB festgesetzt, dass für die Errichtung eines Hochregals eine max. Traufhöhe von zwölf Metern zulässig ist.
 Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt für diesen Bereich als Ausnahme 1,0.
 Bei einer vollständigen Ausnutzung der Grundflächenzahl sind Parkplätze und Zufahrten versickerungsfähig anzulegen.

Sonstiges

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 01.08.1996 sind weiterhin unverändert gültig.