

—	p
0,6	20±5°
GE II	

—	△
0,25	30±5°
I	

—	△
0,5	20±5°
MI I	

Maßstab 1:1000

487

Sudetenweg

Dina

Eggenweiherstraße

M II	II	
0.5	30±5°	

Alte Dorfmitz Straße

Barwernerstraße

Straße

Erlanger

ST 2240

Planstraße „A“

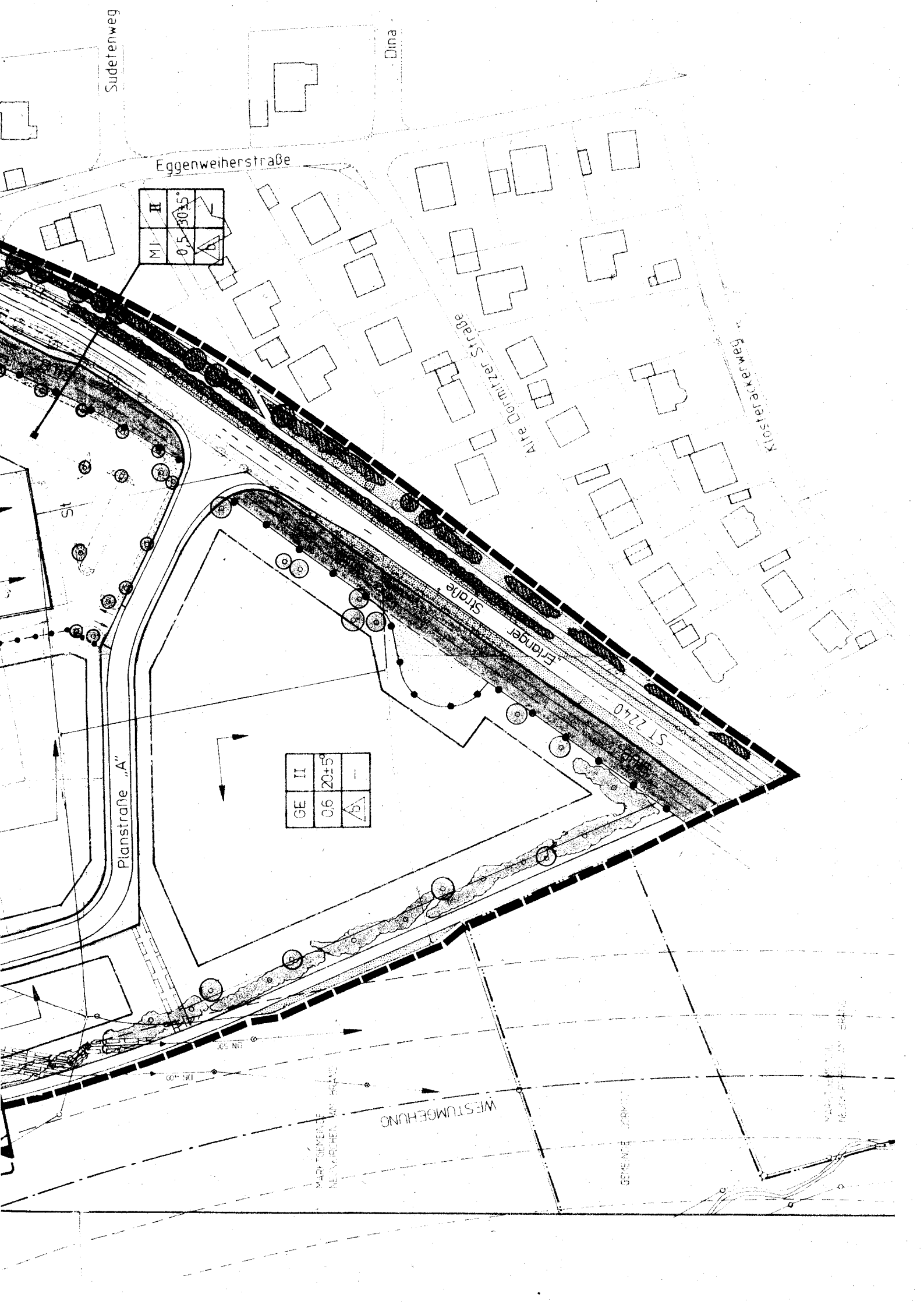
GE II	II	
0.6	20±5°	

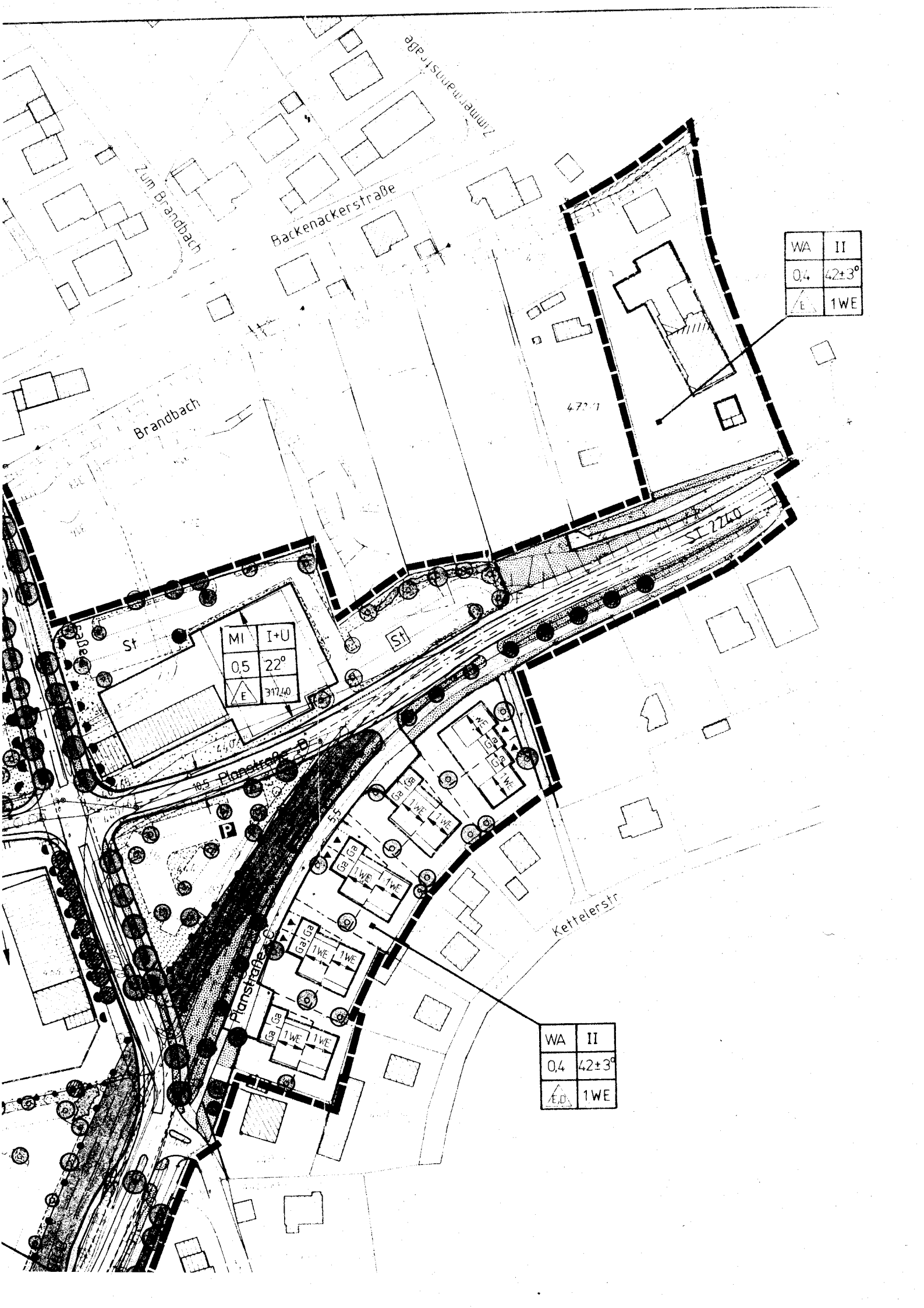
WESTUMGEHUNG

MARYTHEMERDE
BEI VORBEREITEN VON FELD

GENEINDE ZÜRICH

GENEINDE ZÜRICH





WA	II
0,4	42±3°
E	1WE

MI	I+U
0,5	22°
E	317,40

WA	II
0,4	42±3°
E	1WE

472/1

ST 2200

10,5

Planstraße

5,5

Kettelerstr

Zimmermannstraße

Backenackerstraße

Brandbach

St

St

P

Planstraße

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE

1WE



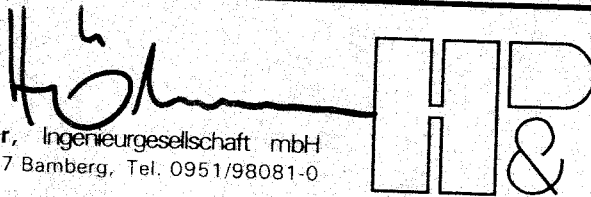
Markt Neunkirchen am Brand

Bebauungsplan Nr. 17

„ZU DEN HEUWIESEN“

M = 1 : 1.000

Entwurfsverfasser:



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

Vorentwurf: 22.03.1996
Entwurf: 17.06.1996
13.11.1996

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat Neunkirchen a. Br. hat in seiner Sitzung vom 27.04.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes-Nr. 17 „Zu den Heuwiesen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am **01. 07. 94** ortsüblich bekanntgemacht.
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.03.1996 hat in der Zeit vom 25.09.1995 bis 16.10.1995 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.11.1996 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.1997 bis 14.03.1997 öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Neunkirchen a.Br. hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom ~~20.07.1997~~ ^{12.11.1998} den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom ~~12.11.1998~~ als Satzung beschlossen.

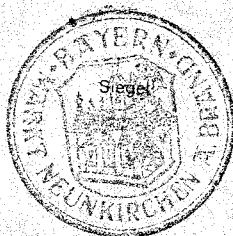


Marktgemeinde Neunkirchen a.Br., den

13.08.99

I.V.

- Der Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Zu den Heuwiesen“ wurde dem Landratsamt angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Es wird keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Landratsamt Forchheim, den 19.8.99
Dienststelle Ebermannstadt
I.A. Thiel, Regierungsdirektor
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am **01. 10. 99** gemäß § 12 zweiter Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
- Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) ist hingewiesen worden.
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Marktgemeinde Neunkirchen a.Br.

, den 05.10.99

1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Neunkirchen a. Br. beschließt, den von der Ingenieurgesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeiteten **Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet "Zu den Heuwiesen"** mit der Begründung in der Fassung vom als Satzung.
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I, S. 3486),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58),
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251, BayRS 2132-1-I),
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen-G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622).

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)*


MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)*


GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)*


0,5 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)*


II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)*


1 WE Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)*


 Stellung der Gebäude (§ 22 BauNVO)

 Hauptfahrichtung*

 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig


 offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig


 besondere Bauweise, offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig


 Baugrenze (§ 23 BauNVO)*


 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 11 BauGB)*

 Gehweg


 Straßenverkehrsgrünfläche


 Straßenbegrenzungslinie


 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

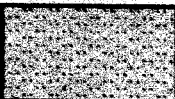
 Garagenzufahrt


Ga Garagen

 öffentliche Parkfläche

 StUB = Stadt-Umland-Bahn

 Fläche für Versorgungsanlagen, Trafo

 öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

 Wasserfläche, Brandbach



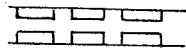
zu erhaltende Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*



neu zu pflanzende Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*



Bäume im Straßenbereich



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Abgrenzung der unterschiedliche Nutzung, z.B. von Bau-
gebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb
eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)*

* siehe auch textliche Festsetzungen

III.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.

Planungsrecht (§ 9 BauGB)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrecht (§ 9 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

Im Nordosten des Gebietes, südlich der "Planstraße C" ist **allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)** festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude; die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Weitere Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 und Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.

Der nördliche Randbereich des Baugebietes wird als **Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO** festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe. Die unter § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8 und die unter § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung aufgeführten zulässigen Nutzungen sind im Baugebiet nicht zugelassen.

Der verbleibende Bereich von der BayWa im Osten bis zur Baugebietsgrenze im Westen wird als **Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO** festgesetzt.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art; Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude; Tankstellen; Anlagen für sportliche Zwecke; Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind. Nicht zulässig sind die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bzw. durch Baulinien kenntlich gemacht.

Im **allgemeinen Wohngebiet** sind Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen. Die Grundflächenzahl wurde mit **0,4** festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit **II** als Höchstgrenze festgeschrieben, wobei als zweites Vollgeschöß nur das Dachgeschöß ausgebaut werden darf. Außerdem ist festgesetzt, daß pro Gebäude nur **eine Wohneinheit** entstehen darf. Die daraus resultierende Grundfläche schließt die Flächen für Garagen und Stellplätze sowie die Zufahrten mit ein.

Im **Mischgebiet** darf die Grundflächenzahl **0,5** nicht überschreiten. Die Zahl der Vollgeschosse wurde für den westlichen Bereich mit **I** und für den östlichen Bereich mit **II** als Höchstgrenze festgesetzt. Die künftigen Gebäude dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

Im **Gewerbegebiet** wurden die zulässigen Grundflächenzahl auf **0,6** beschränkt. Die Zahl der Vollgeschosse darf **II** nicht überschreiten. Für das Gewerbegebiet wurde eine besondere Bauweise festgesetzt. Unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Im Bereich des Haltepunktes der **StUB** dürfen nur Gebäude, die im Zusammenhang mit der Bahnnutzung stehen, errichtet werden.

1.3. Straßenverkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt. Die endgültige Aufteilung bleibt der Fachplanung vorbehalten.

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Angrenzern ungenommen.

1.4. Immissionsschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm wird folgendes festgesetzt:

Bei Wohngebäuden sollten die Räume, in denen eine größere Ruhe vorherrschen sollte z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, möglichst auf der schallabgewandten Seite einzurichten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind Schallschutzfenster der Klasse 3 einzubauen.

1.5. Bindungen für Bepflanzung

Die kenntlich gemachten Gehölze sind zu erhalten.

Als Übergang zur freien Landschaft sind die privaten Grundstücke im Norden und Westen mit heimischen Gehölzen einzugrünen.

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird festgelegt, daß je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

Folgende Arten sollten sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich Verwendung finden:

Obstgehölze, Spitzahorn, Bergahorn, Birke, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche, Winterlinde, Feldulme, Feldahorn, Hainbuche, Silberweide, Kornelkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Traubenkirsche, Schlehen, Faulbaum, Johannisbeere, Hundsrose, wolliger Schneeball, Salweide und schwarzer Holunder.

Bei der Anlage der Parkplätze sollte darauf geachtet werden, daß die Stellplätze nicht versiegelt und großkronige Bäume gepflanzt werden.

2. Bauordnungsrecht (BauGB in Verbindung mit Art. 98 BayBO)

2.1. Baugestaltung

Die Wohngebäude sollten ein Satteldach mit einer Neigung von 42° : 3° erhalten. Ein Kniestock von max. 0,5 m ist zulässig. Dachgauben dürfen eine Gesamtlänge von 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

Im **Mischgebiet** und im **Gewerbegebiet** sind ebenfalls Satteldächer vorgeschrieben. Die Dachneigung darf 20 ± 5° bei gewerblich genutzten Gebäuden nicht überschreiten. Bürogebäude und Wohngebäude können mit einer Dachneigung von 35 ± 5° errichtet werden. Die Einschränkungen bezüglich des Kniestockes und möglicher Dachgauben gelten auch für diese Gebietsarten.

Die Hauptfachsrichtung bzw. die Hauptgebäuerichtung ist einzuhalten. Für die Fassaden sind helle Farben zu bevorzugen.

2.2. Einfriedungen

Die Einfriedungen im **allgemeinen Wohngebiet** dürfen an der vorderen Grundstücksgrenze 1,0 m Höhe einschließlich 0,2 m Zaunsockel nicht überschreiten. Sie sind als naturbelassene Holzzäune mit senkrechter Latung auszuführen. Anstelle dieser Einfriedungen können auch Hecken (z.B.

Die Einfriedungen im **allgemeinen Wohngebiet** dürfen an der vorderen Grundstücksgrenze 1,0 m Höhe einschließlich 0,2 m Zaunsockel nicht überschreiten. Sie sind als naturbelassene Holzzäune mit senkrechter Lattung auszuführen. Anstelle dieser Einfriedungen können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Kornelkirsche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Schlehe, Hundsrose, Apfelrose, Flieder) vorgesehen werden.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Im **Mischgebiet** und im **Gewerbegebiet** dürfen die Einfriedungen 2,0 m einschließlich Zaunsockel nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sollten hinterpflanzt werden. Sie können auch als naturbelassene Holzzäune mit senkrechter Lattung ausgeführt werden. Anstelle dieser Einfriedungen dürfen auch Hecken aus einheimischen Gehölzen - siehe oben - angepflanzt werden.

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist das MABl. Nr. 10/85 zu beachten. Die Befestigungsflächen sollten deshalb z. B. in Schotterrasen, Rasenpflaster o.a. ausgeführt werden.

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen werden mit 0,3 - 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt. Bei den Gebäuden, die von der Verkehrsfläche aus betrachtet talseitig liegen, ist für die Höhenlage die Straße maßgebend. Für die bergseitig liegenden Gebäude ist das Gelände der Bezugspunkt.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Ziffer 14 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).


Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

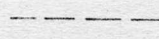
IV. KENNZEICHNUNGEN - ALTLASTEN

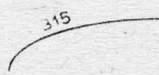
Nördl. der Straßen „Zu den Heuwiesen“ und der „Planstr. D“ (Fl. NR. 468 und 492) wurden bis Ende der 70er Jahre Bauschutt und teilweise Müll abgelagert. Durch Schreiben des Landratsamtes für Umweltschutz und durch durchgeführte Bodenuntersuchungen sind die Ablagerungen in die Priorität 4 (weitere Untersuchungen bieten sich an, sind aber in der Regel nicht vorrangig) einzustufen. Den künftigen Bauherren wird empfohlen, die Übertiefen der Gründung Baukörper zu beachten.


V. HINWEISE


Die Oberflächenwässer, z.B. von den Dachflächen, sollten in privaten Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden.

 vorhandene Grundstücksgrenze

 geplante Grundstücksgrenze

 Höhengichtlinie

 vorhandene Wohngebäude

 vorhandene Nebengebäude / Wirtschaftsgebäude

Sichtdreieck

- Das Sichtdreieck ist von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten, bis zu einer Höhe von 0,80 m.

Sichtdreieck im Kreuzungsbereich der Straßen „Zu den Heuwiesen“, Planstraße „D“ / „Henkerstegstraße“ und an der Einmündung Planstraße „A“ / Erlanger Straße: Schenkellängen 10 m/70 m.