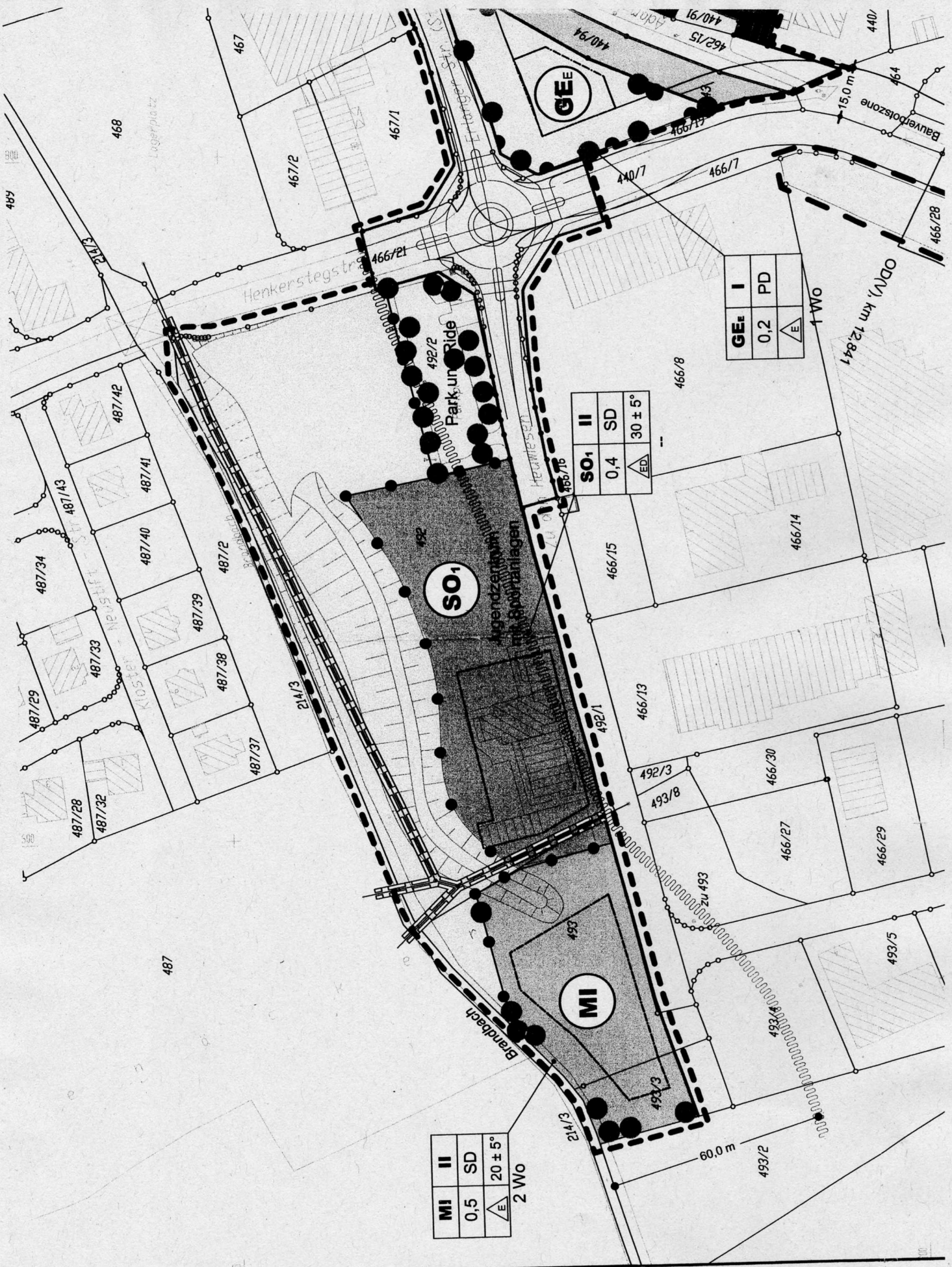


"Zu den Heuwiesen", 1. Änderung

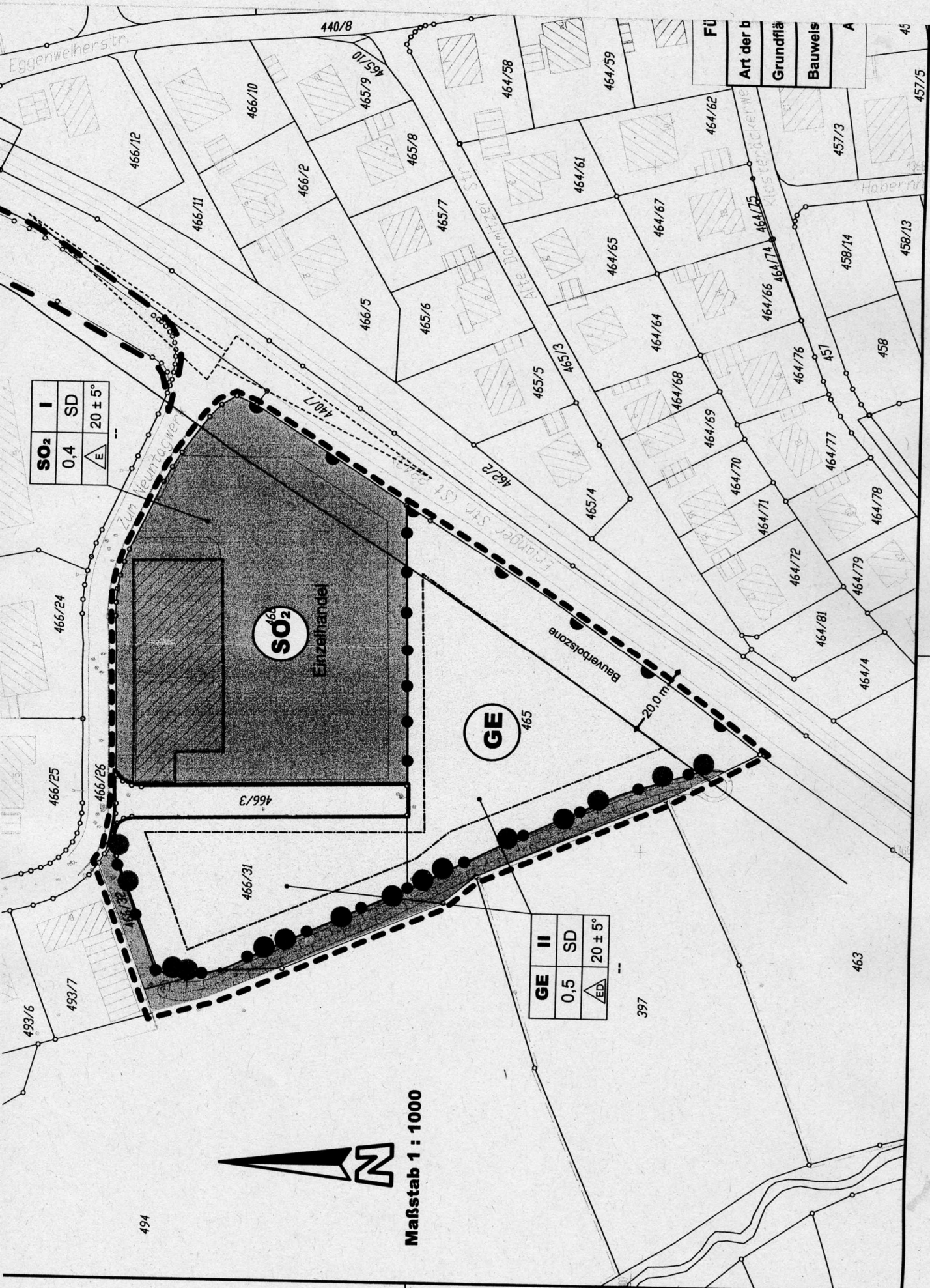


MI	II
0,5	SD
\triangle	$20 \pm 5^\circ$
2 Wo	

SO1	II
0,4	SD
\triangle	$30 \pm 5^\circ$

GE I	PD
0,2	\triangle
E	

1 Wo
 OP(N), km 12,844



SO₂	I
0,4	SD
	20 ± 5°

GE	II
0,5	SD
	20 ± 5°

FÜ	Art der b	Grundflä	Bauweis	A
464/62				457/3
464/61				458/14
464/65				458/13
464/67				458
464/64				457
464/66				464/77
464/74				464/78
464/75				464/79
464/76				464/4
464/77				463
464/78				
464/79				
464/81				
464/82				
464/83				
464/84				
464/85				
464/86				
464/87				
464/88				
464/89				
464/90				
464/91				
464/92				
464/93				
464/94				
464/95				
464/96				
464/97				
464/98				
464/99				
465/1				
465/2				
465/3				
465/4				
465/5				
465/6				
465/7				
465/8				
466/1				
466/2				
466/3				
466/4				
466/5				
466/6				
466/7				
466/8				
466/9				
466/10				
466/11				
466/12				
466/13				
466/14				
466/15				
466/16				
466/17				
466/18				
466/19				
466/20				
466/21				
466/22				
466/23				
466/24				
466/25				
466/26				
466/27				
466/28				
466/29				
466/30				
466/31				
466/32				
466/33				
466/34				
466/35				
466/36				
466/37				
466/38				
466/39				
466/40				
466/41				
466/42				
466/43				
466/44				
466/45				
466/46				
466/47				
466/48				
466/49				
466/50				
466/51				
466/52				
466/53				
466/54				
466/55				
466/56				
466/57				
466/58				
466/59				
466/60				
466/61				
466/62				
466/63				
466/64				
466/65				
466/66				
466/67				
466/68				
466/69				
466/70				
466/71				
466/72				
466/73				
466/74				
466/75				
466/76				
466/77				
466/78				
466/79				
466/80				
466/81				
466/82				
466/83				
466/84				
466/85				
466/86				
466/87				
466/88				
466/89				
466/90				
466/91				
466/92				
466/93				
466/94				
466/95				
466/96				
466/97				
466/98				
466/99				
467/1				
467/2				
467/3				
467/4				
467/5				
467/6				
467/7				
467/8				
467/9				
467/10				
467/11				
467/12				
467/13				
467/14				
467/15				
467/16				
467/17				
467/18				
467/19				
467/20				
467/21				
467/22				
467/23				
467/24				
467/25				
467/26				
467/27				
467/28				
467/29				
467/30				
467/31				
467/32				
467/33				
467/34				
467/35				
467/36				
467/37				
467/38				
467/39				
467/40				
467/41				
467/42				
467/43				
467/44				
467/45				
467/46				
467/47				
467/48				
467/49				
467/50				
467/51				
467/52				
467/53				
467/54				
467/55				
467/56				
467/57				
467/58				
467/59				
467/60				
467/61				
467/62				
467/63				
467/64				
467/65				
467/66				
467/67				
467/68				
467/69				
467/70				
467/71				
467/72				
467/73				
467/74				
467/75				
467/76				
467/77				
467/78				
467/79				
467/80				
467/81				
467/82				
467/83				
467/84				
467/85				
467/86				
467/87				
467/88				
467/89				
467/90				
467/91				
467/92				
467/93				
467/94				
467/95				
467/96				
467/97				
467/98				
467/99				
468/1				
468/2				
468/3				
468/4				
468/5				
468/6				
468/7				
468/8				
468/9				
468/10				
468/11				
468/12				
468/13				
468/14				
468/15				
468/16				
468/17				
468/18				
468/19				
468/20				
468/21				
468/22				
468/23				
468/24				
468/25				
468/26				
468/27				
468/28				
468/29				
468/30				
468/31				
468/32				
468/33				
468/34				
468/35				
468/36				
468/37				
468/38				
468/39				
468/40				
468/41				
468/42				
468/43				
468/44				
468/45				
468/46				
468/47				
468/48				
468/49				
468/50				
468/51				
468/52				
468/53				
468/54				
468/55				
468/56				
468/57				
468/58				
468/59				
468/60				
468/61				
468/62				
468/63				
468/64				
468/65				
468/66				
468/67				
468/68</				

Markt Neunkirchen am Brand

Bebauungsplan Nr. 17

"Zu den Heuwiesen", 1. Änderung

M = 1 : 1000

Entwurfsverfasser:

Höhnen & Partner

BERATENDE INGENIEURE

Ingenieuraktiengesellschaft

Hainstrasse 19a, 96047 Bamberg, Tel. 0951/98081-0



Vorentwurf: 27.07.2005

Entwurf: 26.10.2005

15.02.2006

geändert:

Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat Neunkirchen a. Br. hat in seiner Sitzung vom 17.09.2003 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Zu den Heuwiesen" beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 15.08.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 22.08.2005 bis 05.09.2005 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 26.10.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2005 bis 30.12.2005 öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Neunkirchen a. Br. hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 15.02.2006 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 15.02.2006 als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Neunkirchen, Br., den 20.02.06

Siegel

1. Bürgermeister



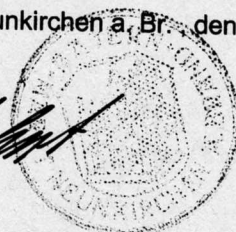
- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung wurde am 01.03.06 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bebauungsplan-Änderung wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Marktgemeinde Neunkirchen a. Br., den 02.03.06

Siegel

1. Bürgermeister



1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO



Mischgebiet, § 6 BauNVO



eingeschränktes Gewerbegebiet, § 8 BauNVO



Gewerbegebiet, § 8 BauNVO



Sondergebiet Jugendzentrum mit Sportanlagen, § 10 BauGB



Sondergebiet Einzelhandel, § 11 BauNVO

1 Wo

Beschränkung der Wohnungen pro Wohngebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

0,4

Grundflächenzahl, § 16 und 19 BauNVO

II

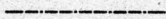
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, § 16 BauNVO
(1. Vollgeschoss = Erdgeschoss, 2. Vollgeschoss = Dachgeschoss)



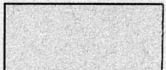
Bauweise nur Einzelhäuser zulässig, § 22 BauNVO



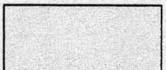
Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, § 22 BauNVO



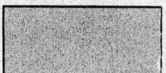
Baugrenze, § 23 BauGB



Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegleitgrün



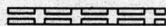
Verkehrsfläche (StUB - Trasse)



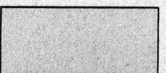
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Straßenbegrenzungslinie



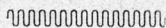
Abwasserleitung mit entsprechendem Leitungsrecht



private Grünfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



öffentliche Grünfläche, (Graben) § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



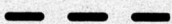
60 m-Linie zum Brandbach gemäß Art. 59 Abs. 2 BayWG



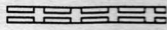
neu zu pflanzende Gehölze, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 BauNVO



Grenze des Änderungsbereiches



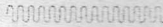
Abwasserleitung mit entsprechendem Leitungsrecht



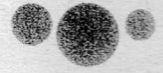
private Grünfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



öffentliche Grünfläche, (Graben) § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



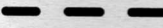
60 m- Linie zum Brandbach gemäß Art. 59 Abs. 2 BayWG



neu zu pflanzende Gehölze, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 BauNVO



Grenze des Änderungsbereiches

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstgrenze festgesetzt. Neben dem Erdgeschoss wird als zweites Vollgeschoss das ausgebauten Dachgeschoss angerechnet. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt.

Mischgebiet

Für die Mischgebietsflächen werden die zulässigen Nutzungen der Vollgeschosse getrennt festgesetzt (§ 1 Abs. 7 BauNVO). Im Erdgeschoss sind alle in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen mit Ausnahme der Wohnnutzung zulässig. Im Obergeschoss sind sämtliche Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO (auch das Wohnen) zulässig. Die Grundflächenzahl wird auf 0,5 beschränkt.

eingeschränktes Gewerbegebiet

Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden die zulässigen Emissionen auf die eines Mischgebietes eingeschränkt. Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,2 festgesetzt. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Pultdächer vorgeschrieben. Die Traufhöhe darf auf der niedrigen Dachseite 3,0 m und auf der höheren Seite 6,0 m nicht überschreiten.

Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,5 beschränkt:

Sondergebiete 1

Im Sondergebiet 1 sind nur Nutzungen im Zusammenhang mit dem Jugendzentrum sowie dazugehörige Sportanlagen zulässig.

Sondergebiete 2

Im Sondergebiet 2 sind nur Discounter, z. B. ALDI zulässig. Die Netto-Verkaufsfläche darf 850 m² nicht überschreiten.

2.2 Gewässerschutz

Der Brandbach ist ein Gewässer III. Ordnung mit Genehmigungspflicht gem. Art. 59 Abs. 2 BayWG. Bauliche Anlagen im 60 m Bereich sind daher gesondert wasserrechtlich zu würdigen. Dieser Bereich ist im Plan kenntlich gemacht. Bauvorhaben innerhalb dieses Bereiches sind dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen.

2.3 Immissionsschutz

Bei Gebäuden mit Wohnnutzung sind Schallschutzfenster der Klasse 3 vorzusehen..

2.4 Sonstige Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtverbindlichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.1997 gelten auch für die Änderungsbereiche, soweit im Änderungsplan nichts anderes festgesetzt wurde.

Übersichtsplan

