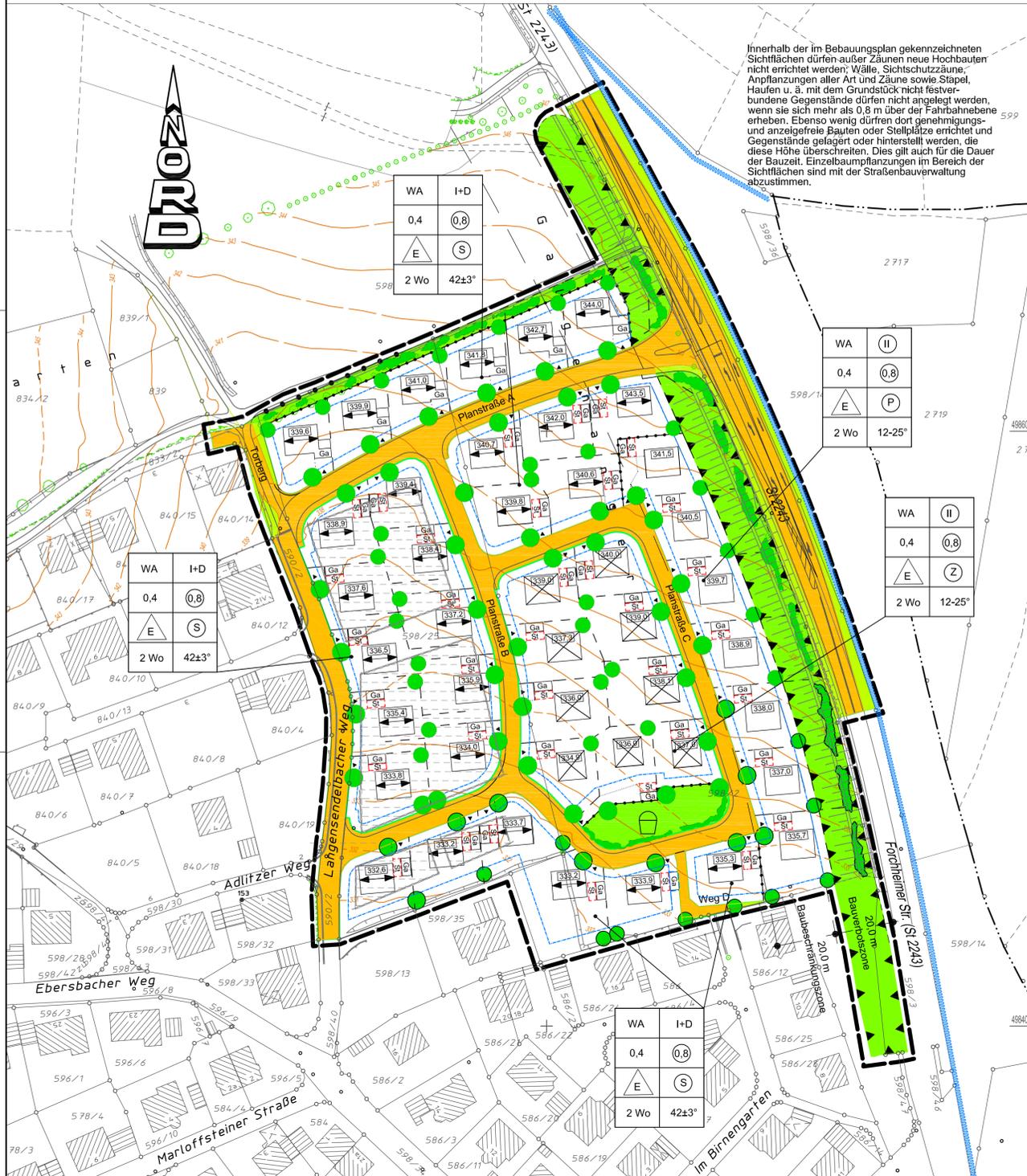




# Markt Neunkirchen a. Brand

## Bebauungsplan Nr. 43 "Galgenanger"

Maßstab 1 : 1.000



### I. PRÄAMBEL

Der Markt Neunkirchen a. Brand beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan für das Gebiet "Galgenanger" mit der Begründung in der Fassung vom 19.01.2012 als Satzung. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

das **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

die **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4G vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- 2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen/Wohngebäude, §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 0,4 Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
- 0,8 Geschosflächenzahl, § 20 BauNVO
- I + D Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss)
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- S nur Satteldächer zulässig
- 344,0 Höhe des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens über NN
- Hauptftrichtung der Wohngebäude
- P nur Pultdächer zulässig
- Z nur Zeltedächer zulässig
- E offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze, § 23 BauNVO
- Verkehrsfäche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsgrünfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrbereich
- öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz
- öffentliche Grünfläche, Lärmschutzwall
- sonstige öffentliche Grünflächen
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB

### III. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform
max. Wohnungen/Wohngebäude	Dachneigung

### IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrecht**
  - Art der baulichen Nutzung  
Das Baugebiet wird im Wesentlichen als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind im Baugebiet nicht zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die max. zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Die max. zulässige Geschosflächenzahl wurde mit 0,8 ausgewiesen. Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit I+D als Höchstgrenze und mit II zwingend festgesetzt. Die jeweilige Gebäudehöhe ist abhängig von der Dachausführung. Pro Wohngebäude dürfen max. zwei Wohnungen errichtet werden.
  - Bauweise  
Es ist die offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt. Die Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.

- 1.4 Straßenverkehrsflächen  
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Angrenzern ungenommen.
- 1.5 Bindungen für Bepflanzungen  
Zur Durchgrünung des Baugebietes wird festgelegt, dass je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Die Arten sind der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen.
2. Bauordnungsrecht
  - 2.1 Baugestaltung  
Im Bebauungsplan sind drei Bereiche mit unterschiedlicher Dachform ausgewiesen. In den Randbereichen nach Süden, Westen und Norden sind die Gebäude mit einem Satteldach mit einer Neigung von 42±3° auszuführen. Diese Gebäude können mit max. zwei Geschossen (E+D, Erdgeschoss mit Dachgeschoss) errichtet werden. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig. Bei ausgebauten Dachgeschossen sind Dachgauben zulässig. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf max. die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten. Die eingetragene Hauptftrichtung der Wohngebäude ist einzuhalten.  
Im Bereich Satteldächer können die Garagen mit Flachdach oder Satteldach ausgeführt werden. Im Bereich der anderen Dachformen sind für die Garagen nur Flachdächer zulässig.  
Im Bereich westlich des Lärmschutzwalles ist eine zweigeschossige Bauweise mit einem Pultdach und einer Neigung von 12 bis 25° zwingend vorgeschrieben. Kniestöcke oder Dachgauben sind in diesem Bereich unzulässig. Im mittleren Bereich ist ebenfalls eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit einem Zeltdach (Neigung 12 bis 25°) festgesetzt. Kniestöcke und Dachgauben sind hier ebenfalls unzulässig.  
Für die Dachdeckung werden rötliche Farben, schwarz oder anthrazit vorgegeben.
  - 2.2 Einfriedungen  
Die Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von 1 m einschließlich max. 20 cm Zaunsockel nicht überschreiten. Anstelle dieser Einfriedungen können auch Hecken (Arten siehe Begründung) vorgesehen werden.  
Die Garagenzufahrten dürfen auf einer Länge von 5 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht eingezäunt werden (privater Stauraum). Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist zu beachten.
  - 2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen  
Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden mit absoluten Höhen über NN festgesetzt. Das vorhandene Gelände darf bis zu 1,0 m aufgefüllt werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Oberkante der Stützmauern müssen horizontal verlaufen.
  - 2.4 Grenzbebauung  
Maßgebend für die zulässige Wandhöhe der Grenzgaragen von i. M. 3,0 m Höhe (Art. 6 Abs. 9 BayBO) ist die Oberkante der Erschließungsstraße an der jeweiligen Grundstücksgrenze.
  - 2.4 Ausgleichsflächen  
Der Eingriff durch den Bebauungsplan wird innerhalb des Gebietes und auf dem Flurstück Nr. 964 der Gemarkung Neunkirchen ausgeglichen. Teilflächen des Flurstücks 964 werden als Obstwiese mit vereinzelt Hochstammobstbäumen angelegt (Siehe Ausgleichsbebauungsplan). Die Pflege der Obstwiese erfolgt durch eine zwei schürige Mahd. Der erste Mahdtermin darf nicht vor dem 1. Juli erfolgen und der Zweite sollte im Oktober durchgeführt werden.
  - 2.5 Immissionsschutz  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt dem Verkehrslärm der St 2243. Bei den Gebäuden die direkt am Lärmschutzwall liegen sollten die schutzwürdigen Räume und Außenwohnbereiche auf der schallabgewandten Seite der Gebäude eingerichtet werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Fenster zumindest für das Obergeschoss als Schallschutzfenster der Klasse 3 auszuführen.

### V. HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenze
  - Höhengschichtlinie
- Für die Erschließungsmaßnahmen wurde ein Bodengutachten erstellt. Die Bauherren können dieses Gutachten bei der Gemeinde Einsehen. Der Untergrund ist für eine einfache Gründung nicht immer geeignet, so dass besondere Tiefengründungen nicht ausgeschlossen werden können. Bei hoch anstehendem Grundwasser sind die Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen.
- in dem kenntlich gemachten Bereich waren früher Fischweier. Diese Weier wurden zwischenzeitlich verfüllt. Die Gründung der Gebäude im Auffüllbereich ist mind. bis zum gewachsenen Boden vorzusehen.

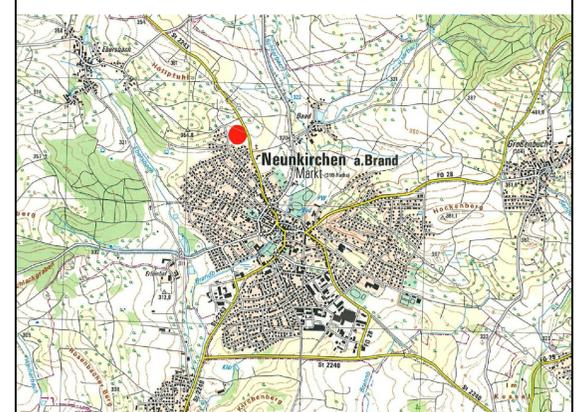
1. Bodendenkmäler  
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### Ausgleichsbebauungsplan

Teilfläche aus Fl. Nr. 964 Gemarkung Neunkirchen



### ÜBERSICHTSPLAN ohne Maßstab



### Markt Neunkirchen a. Brand Bebauungsplan Nr. 43 für das Gebiet "Galgenanger"

Entwurfsverfasser: **Höhen & Partner**  
INGENIEURAKTIENGESellschaft

Vorentwurf: 16.03.2011  
Entwurf: 23.11.2011/  
19.01.2012  
geändert: 23.11.2011

- Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.03.2011 hat in der Zeit vom 02.05.2011 bis zum 13.05.2011 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.03.2011 hat in der Zeit vom 05.05.2011 bis 06.06.2011 stattgefunden.
- Zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.07.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2011 bis 28.10.2011 beteiligt.
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.07.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2011 bis 28.10.2011 öffentlich ausgelegt.
- Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung noch einmal geändert und erneut in der Zeit vom 13.02. bis 29.02.2012 verkürzt öffentlich ausgelegt (§4a Abs. 3 BauGB).
- Der Markt Neunkirchen a. Brand hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.04.2012 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.11.2011 / 19.01.2012 als Satzung beschlossen.

Markt Neunkirchen a. Brand, den

Siegel

1.Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am AZ. vom Landratsamt genehmigt. Diese Genehmigung wurde am gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan für das Gebiet "Galgenanger" ist damit rechtsverbindlich.

Markt Neunkirchen a. Brand, den

Siegel

1.Bürgermeister