

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„BETONWERK HEMMERLEIN“**

- VORENTWURF -

Der Markt Neunkirchen am Brand erlässt aufgrund von

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

den Bebauungspläne Nr. 27 „Betonwerk Hemmerlein“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) mit der letzten Änderung vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260).

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

§ 3 Abstandsflächen

- (1) Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden bezüglich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.
- (2) Für die max. 2,50 m hohe Einfriedung in Form einer Mauer an der gemeinsamen Grenze der Grundstücke Fl. Nrn. 371/20 und 425/1 sind keine Abstandsflächen nachzuweisen.

§ 4 Zahl der Wohneinheiten

- (1) Für die Bereiche des Plangebiets, wo Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind, ist je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise können auch zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden.
- (2) In den Bereichen des Plangebiets, die nicht durch Abs. 1 erfasst sind, ist je angefangene 115 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.

§ 5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

- (1) Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den eigens dafür festgesetzten Flächen allgemein zulässig.
- (2) Abweichend von der Garagen- und Stellplatzverordnung des Marktes Neunkirchen am Brand (GaStS) entfällt bei den Garagen in der Fläche Ga1 der Nachweis des offenen Stauraums von mindestens 5,00 m, sie dürfen angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche errichtet werden.

§ 6 Wasserabfluss, Versickerung

Klärung im weiteren Verfahren.

§ 7 Grünordnung

- (1) Nicht befestigte Freiflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Im Planbereich ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 4-5 mal verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.
- (3) Stellplätze, Carports und Garagen sind ausreichend mit geeigneter Begrünung zu umpflanzen. Für je fünf Stellplätze, Carports oder Garagen ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit mindestens 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 4-5 mal verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.
- (4) Hinsichtlich der ebenerdigen privaten Stellplätze wird bestimmt, dass diese mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen sind. Das Niederschlagswasser ist seitlich zur Versickerung zu bringen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen.
- (5) Garagendächer sind zu begrünen.

§ 8 Örtliche Bauvorschriften

- (1) Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer (Neigung bis 5°) ausgeführt sind, sind auf mind. 70% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.
Die extensive Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.
- (2) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- (3) Bei Einfriedungen sind durchlaufende Sockel nicht zulässig. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden.
- (4) Abweichend von Abs. 5 und 6 ist an der gemeinsamen Grenze der Grundstücke Fl. Nrn. 371/20 und 425/1 eine Einfriedung als Mauer bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

§ 9 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- (1) Im gekennzeichneten Bereich sind schutzbedürftige Räume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen (Lärmschutzgrundrisse). Schutzbedürftige Räume können zur Lärmseite ausgerichtet sein, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen im Innenraum ein äquivalenter Dauerschallpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- (2) Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nach der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ zu ermitteln.

§ 10 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Hinweise

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen sowie Gebäudeabrissen zu beachten.

Bei Erdbauarbeiten können grundsätzlich jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach Art. 8 DSchG umgehend dem bayrischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Pflanzempfehlung

Klein- und mittelkronige Laubbäume

Juglans regia	Walnuss
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadt-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn

Obstbäume

Malus domestica	Apfel
z.B. 'Brettacher'	
'Jakob Fischer'	
'Goldparmäne'	
'Wöbers Rambour'	
Pyrus communis	Birne
z.B. 'Gute Graue'	
'Highland'	
'Pastorenbirne'	
Prunus domestica	Hauszwetschge
z.B. 'Bühler Frühzwetsche'	
'Große Grüne Reneklode'	
'Hauszwetschge' in Typen	

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen

Mindestgrößen und Qualitäten

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Sträucher

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt,
1 Stück pro 1,5 m²