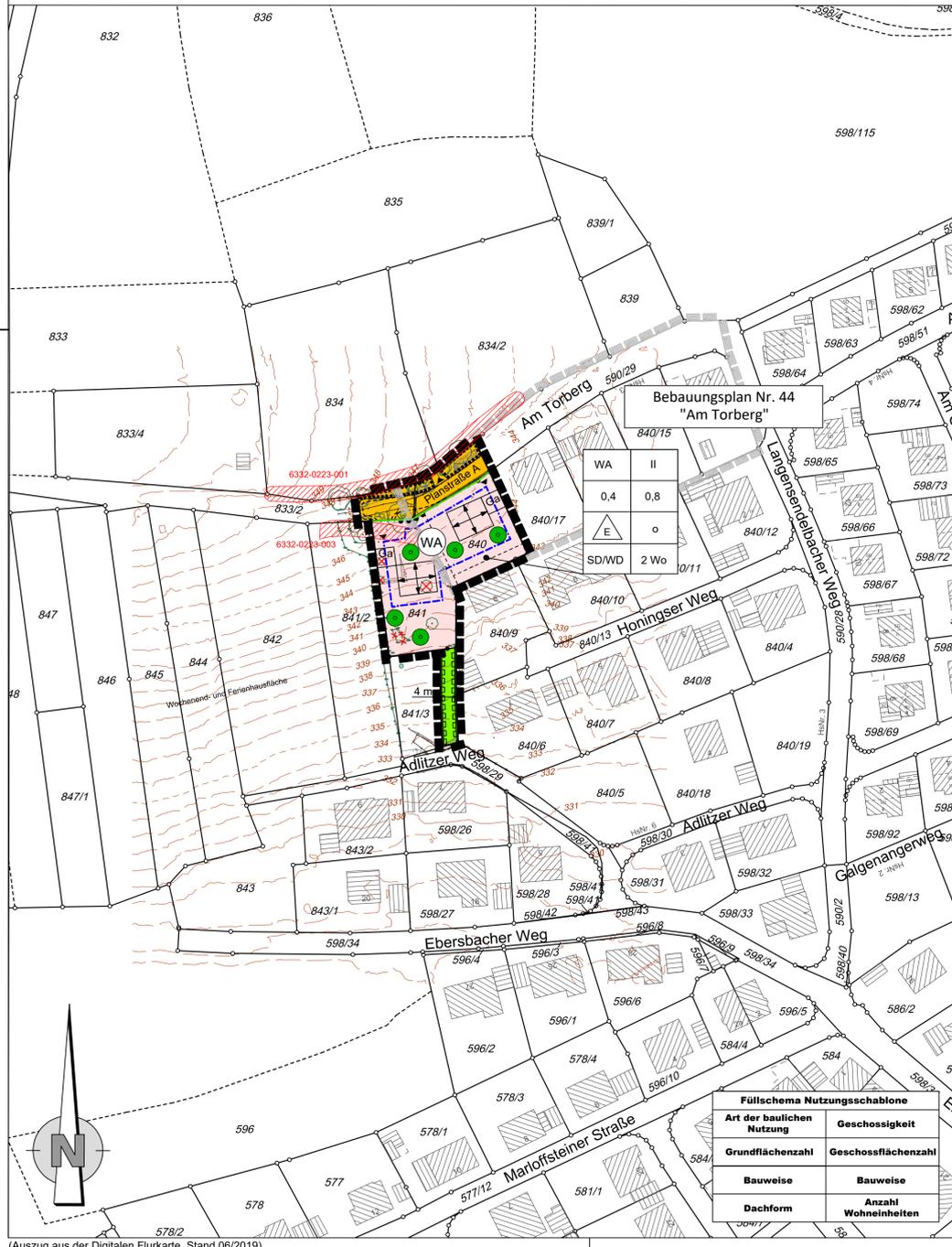




Markt Neunkirchen am Brand

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 44 "Am Torberg"

Maßstab M 1 : 1.000



| Füllschema Nutzungsschablone | |
|------------------------------|----------------|
| Art der baulichen Nutzung | Geschossigkeit |
| WA | II |
| 0,4 | 0,8 |
| △ E | ○ |
| SD/WD | 2 Wo |
| 0/11 | |

| Bauweise | Bauweise |
|------------------|----------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Dachform | Anzahl Wohneinheiten |

I. PRÄAMBEL

Der Rat des Marktes Neunkirchen am Brand beschließt die von der Ingenieurkollaboration Höhen & Partner ausgearbeitete 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (BBP) Nr. 44 "Am Torberg" in der Fassung vom als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBPs sind

- das **Baugesetzbuch** (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die **Baunutzungsverordnung** (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die **Planzeichenverordnung** (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie
- die **Bayerische Bauordnung** (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 Abs. 165 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines (Allg.) Wohngebiet ("WA"), § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO
 - 2 Wo
 - Maximal (max.) zulässige Zahl der Wohneinheiten (Wo) je Wohn-/Hauptgebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4
 - Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO
 - 0,8
 - Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO
 - II
 - Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG), § 20 Abs. 1 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO
 - Nur Einzelhäuser (E) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO
- Verkehrsflächen**
 - "Planstraßen A", öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Grünflächen**
 - Bereiche ohne Grundstücks-, Stellplatz-, Garagen-, Carport- und -ausfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
 - Private Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
 - Erhaltung von Einzelbäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
 - Rodung von Bestandsgehölzen (Bäumen, Sträuchern, Hecken) nur zulässig, sofern bauflächen-/platztechnisch notwendig/unvermeidbar
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBPs/GOPs, § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen, § 1 Abs. 4 Nr. 1 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - In dem in der nebenstehenden Planzeichnung mit "WA" gekennzeichneten Bereich wird ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß (gem.) § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen sind unzulässig.
 - Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. zwei Wohneinheiten (Wo) zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Die max. zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt.
 - Die max. zulässige GFZ gem. § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,7 festgesetzt.
 - Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. zwei (II) Vollgeschosse (II VG = I + DG) zulässig. Das zweite VG

- muss im Dachgeschoss (DG) liegen.
 - Für die max. zulässige Höhenlage der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG) gilt ein Maß von 0,50 m. Hierfür gilt folgender unterer (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP): Höhe der fertigen Oberkante (FOK) der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaufwand
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 - Zulässig ist die Errichtung freistehender Einzelhäuser (E) in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - Verkehrsflächen**
 - In den in der nebenstehenden Planzeichnung mit "Planstraße A" gekennzeichneten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
 - In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von mit Fahrzeugen befahrbaren, privaten Grundstücks-, Garagen-, Stellplatz-/ausfahrten unzulässig. Die Errichtung der fußläufigen Grundstückserschließung dienender Zaun-/Gartentüren hingegen ist auch in diesen Bereichen zulässig.
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - Für alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdischer Verlegeweise festgesetzt.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt und insbesondere während der Bauzeit zu schützen. Zulässig ist ausschließlich die Rodung der entsprechend gekennzeichneten Gehölze, jedoch auch nur dann, wenn diese aus bau- oder platz-/flächentechnischen Gründen (z. B. zur Herstellung privater Gebäude, Stellplätze, Garagen, Terrassen o. ä.) stören und die Rodung insofern tatsächlich unvermeidbar ist. Allgemein zulässig ist die Rodung der im Plangebiet vorhandenen Wein-/Rebstöcke.
 - Für Baumpflanzungen auf Privatgrund gilt: Pro angefangener 400 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens (mind.) ein standortgerechter, stadtklimarestistenter Laubbaum zu pflanzen (Mindestpflanzqualität [MPO]: Hochstamm [H.], dreimal verpflanzt [3xv], mit Drahtballen [mDb.] oder mit Ballen/Tuchballen [mB.] je nach Art, Stammumfang [StU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).
 - Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - In den in der nebenstehenden Planzeichnung im Südosteck des Geltungsbereiches auf Teilflächen des Grundstücks mit der Fl. Nr. 841/3 (Gemarkung Neunkirchen am Brand) werden mit einem Leitungsrecht (Mischwasserkanal MW DN 200, Breite jeweils 2,0 m beidseits der Leitungssache) zu Gunsten des Marktes Neunkirchen am Brand, des Abwasserzweckverband Schwabachtal und des Eigentümers des Grundstücks Fl.-Nr. 841 (Gmkg. Neunkirchen am Brand) zu belastende Flächen festgesetzt.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - Abstandsflächen**
 - Es gilt Art. 6 BayBO.
 - Dachgestaltung**
 - Im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude sind nur Satteldächer (SD) zulässig. Diese sind mit einer Dachneigung von 42° (± 3°) auszuführen. Wohn-/Hauptgebäude und die zugehörigen Garagen müssen die gleiche Dachneigung erhalten. Zusammengebaute Garagen sind ebenfalls mit gleicher Dachneigung auszuführen.
 - Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig (unt. HBP: OK RFB DG; ob. HBP: Schnitt-punkt Außenwand/Unterkante Sparren). Die Summe der Dachgaubenlängen darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.
 - Dacheindeckungen sind mit rot- od. grau- bis schwarzgetöntem, nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech (auch verzinktes Metall oder Titan) sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Ansonsten sind Dacheindeckungen aus beschichtetem Metall unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - a) Werkmäßig aufgetragene, organische Beschichtungen nach DIN 55634-8 mit hoher Schutzdauer (H) bei mäßiger Korrosionsbelastung (C3) oder
 - b) Beschichtungen, die in Anlehnung an DIN EN ISO 12944-5 bei Korrosivitätskategorie C3 über 15 Jahre Schutzdauer haben oder
 - c) Beschichtungen, mit wie unter a) und b) ausgeführt, vergleichbarem Korrosionsschutz
 - Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehende, benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung/Neigung o. ä.) zu vermeiden.
 - Fassadengestaltung**
 - Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalarange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perifarben, stark kontrastierender Farbkombinationen sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelfelder Fassadenmaterialien ist unzulässig.
 - Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.
 - Einfriedungen**
 - Einfriedungen im Sinne von Mauern sind unzulässig. Zaunsockel dürfen nur an der vorderen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 0,20 m errichtet werden (unt. HBP: FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL; ob. HBP: OK Zaunsockel). An der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen müssen Zaunanlagen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP: UK Zaun) aufweisen.
 - Grenzständige Zäune (einschließlich Zaunsockel) dürfen eine Gesamthöhe von max. 1,20 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL; ob. HBP: OK Zaun) nicht überschreiten. Zaunroste/-türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen.
 - Zäune im Bereich der Garagen-/Stellplatzvorplätze, -zufahrten bzw. Grundstückszufahrten sind unzulässig (privater Stauraum bei Garagen mind. 5,0 m, bei Carports mind. 3,0 m).
 - Grenzständige Sichtschutzzäune/-einrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel o. ä.) sind nur im Bereich von Terrassen und sonstigen Sitzplätzen/-flächen, Freizeiten/Ruhebereichen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL; ob. HBP: OK Zaun) zulässig.
 - Anstelle grenzständiger Zäune ist die Pflanzung grenzständiger, bis max. 2,0 m hoher Hecken (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL; ob. HBP: OK Hecke) aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.
 - Stellplätze, Garagen, Carports**
 - Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig, sofern Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze

- einhalten und Carports/Stellplätze einen Abstand von mind. 3,0 m.
- Untergeordnete Nebenanlagen**
 - Nebenanlagen (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhäuser o. ä.) bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 15,0 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,0 m zur SBL einhalten.
- Nicht überbaute Flächen**
 - Die Befestigung von Terrassenflächen z. B. mit Betonpflaster, Betonplatten, Klinker, Fliesen, Naturstein- oder Holzbelagen o. ä. ist zulässig. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für die Müllagerung o. ä.) sind in teilverstärkungsfähiger Bauweise auszuführen (Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Spaltfugen, wassergeb. Bauweisen).
- Straßenbeleuchtung**
 - Für die Beleuchtung der "Planstraße A" sind kalt- oder warmweiß leuchtende LED-Lampen zu verwenden.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Die Verwendung von Koniferen im Zuge der privaten Grundstückseingänge ist unzulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Allgemeine Hinweise**
 - Die Ausführungen in der Planbegründung in Kapitel (Kap.) 10.2 ("Boden-, Baudenkmäler, Ensemble-schutz, landschaftsprägende Denkmäler"), in Kap. 10.3 ("Altlasten"), in Kap. 10.4 ("Geologie/Baugrund"), in Kap. 10.5 ("Geothermie"), in Kap. 10.6 ("Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser") sowie in Kap. 10.7 ("Belange benachbarter schutzwürdiger Nutzungen") sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in Kap. 11.5.3 ("Niederschlagswasserbeseitigung"), in Kap. 12.7 ("Nicht überbaute Flächen"), in Kap. 12.9 ("Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie"), in Kap. 12.10 ("Klimaschutz"), in Kap. 13 ("Artenschutzrechtliche Belange") sowie in Kap. 14 ("Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen").
 - Immissionsschutz**
 - Die Ausführungen in Kap. 11.9 ("Immissionsschutz") der Planbegründung sind zentrale Bestandteile dieses BBPs. Um Kenntnisnahme und Beachtung wird gebeten.
 - Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen usw.) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbefähigten Raumes) wird die Einhaltung eines Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) dringend empfohlen. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall wird der Markt im Rahmen der Bauvorlage hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangen.
 - Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen**
 - Die Einhaltung der im Abschnitt III Ziffern 1.2.3 bis 1.2.5 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten Wohn-/Hauptgebäude nachzuweisen.
 - Sonstige Satzungen**
 - Auf die gemeindliche Stellplatz- und Entwässerungssatzung wird hingewiesen. Diese sind zu beachten. Im Zuge der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen.
 - Pflanzungen an Grundstücksgrenzen**
 - Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.
 - Artenschutzrechtliche Belange**
 - Die in der Planbegründung in Kap. 13.3 ("Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion") erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen und im Rahmen der Baugenehmigung mittels gleichlautender Auflagen zu sanktionieren.
 - Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen**
 - Die in der Planurkunde und in der Planbegründung ggf. in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus des Marktes Neunkirchen am Brand (Bauverwaltung, Zimmer Nr. 2, Klosterhof 2 - 4, 91077 Neunkirchen) von jedermann nach Voranmeldung während der allgemeinen bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsichtnahme frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorhandene (Vorh.) Hauptgebäude/Nebengebäude
- Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flurnummern (gem. amtlicher digitaler Flurkarte)
- Wohn-/Hauptgebäude und Garage bzw. Carport/Stellplatz (jeweils unverbindliche Standortvorschläge)
- Grundstücksein- bzw. Ausfahrt (unverbindlicher Standortvorschlag)
- Anpflanzung von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)
- Höhenschichtlinien mit Bestandsvermessung (Urgelände Bestand, H & P)
- Bestandsgehölze (gem. Bestandsvermessung H & P)
- Maßkette, Vermaßung
- Hauptgebäude-/Firststrichung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO (unverbindlicher Vorschlag)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Planfassung des BBPs Nr. 44 "Am Torberg"
- Biotope gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland (mit Angabe Biotop-ID)

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Markt Neunkirchen am Brand 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 44 "Am Torberg"

Entwurf: 31.07.2019
Satzung:

Entwurfsverfasser: **Höhnen & Partner**
INGENIEURKOLLABORATION
BERATUNGS- UND INGENIEURBÜRO
Hörnstraße 11, 91077 Neunkirchen am Brand, Tel. (09181) 90811-0, Fax (09181) 90811-33

- Der Rat des Marktes Neunkirchen am Brand hat in seiner Sitzung vom 31.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Am Torberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 31.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.2019 bis 22.10.2019 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.07.2019 wurden mit der Planbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.2019 bis 22.10.2019 öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Neunkirchen am Brand hat mit Beschluss des Rates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Markt Neunkirchen am Brand, den
- (Siegel)
- Bürgermeister
 - Ausgefertigt:
- Markt Neunkirchen am Brand, den
- (Siegel)
- Bürgermeister
 - Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Planbegründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Neunkirchen am Brand zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Markt Neunkirchen am Brand, den
- (Siegel)
- Bürgermeister