



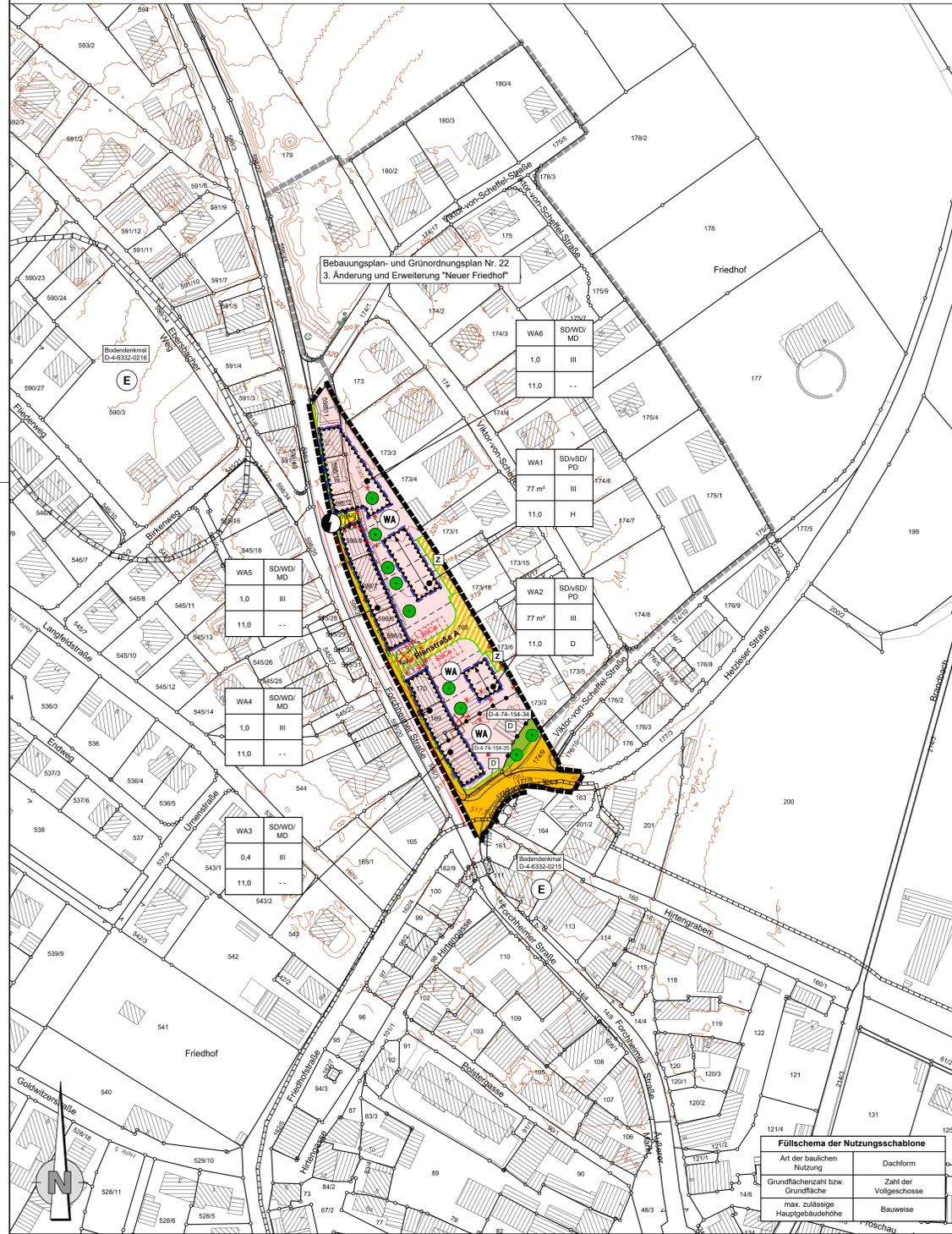
Markt Neunkirchen am Brand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 31

„Östlich der Forchheimer Straße“

in Neunkirchen am Brand

Maßstab M 1 : 1.000



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 22
3. Änderung und Erweiterung "Neuer Friedhof"

Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Dachform
Grundflächenzahl bzw. Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse
max. zulässige Hauptgebäudehöhe	Bauweise

I. PRÄAMBEL

Der Marktgemeinderat des Marktes Neunkirchen am Brand beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen und Partner (H & P) ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) Nr. 31 "Östlich der Forchheimer Straße" in der Fassung vom als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBP/GOP sind

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist,

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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 durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet ("WA1" - "WA6"), § 4 Abs. 1 bis 3 Nr. 1 - 3 BauNVO in Verbindung mit (i. V. m.) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**
 - z. B. 0,4 Maximal (max.) zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 77 m² Max. zulässige Grundfläche (GR), § 19 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - III Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG), § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Hauptgebäudeerichtung/Firstrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
 - Nur Hausgruppen (H) im Sinne von (i. S. v.) Reihenhäusern oder Doppelhäuser (D) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Private (priv.) Verkehrsfläche mit der besonderer (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) "Grundstücks-Stellplatzzufahrt, Zufahrt Feuerwehr, Rettungs-, Ver-/Entsorgungsfahrzeuge" (Planstraße A), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Priv. Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Grundstückszugänge/-zufahrten (Z)", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie (SSL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zwb. "Elektrizität, Trafostation", § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Grünflächen**
 - Öffentl. Grünfläche mit der Zwb. "Straßenbegleitgrün" bzw. priv. Grünfläche mit der Zwb. "Garten", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Rodung von Bestandsgehölzen zulässig / Erhaltung freistehender Einzelbäume, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 - Anpflanzung von Bäumen (standortlich nicht gebunden), § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Carports (Ca), § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein ein Allgemeines Wohngebiet ("WA1" - "WA6") gemäß (gem.) § 4 Abs. 1 - 3 Nr. 1 - 3 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
 - Für die Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) in den Bereichen "WA1" und "WA2" gilt, dass je Haushälfte bzw. je Reihenhäuser nur eine Wohneinheit (Wo) zulässig ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Die max. zulässige GRZ je Reihenhäuser im Bereich "WA1" und je Haushälfte im Bereich "WA2" sind jeweils mit 77 m² festgesetzt (§ 19 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Für den Bereich "WA3" wird eine max. zulässige GRZ in Höhe von 0,4 festgesetzt (§ 19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ergänzend gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Für die Bereiche "WA4" - "WA6" wird eine max. zulässige GRZ in Höhe von 1,0 festgesetzt.
 - Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. 3 (III) VG zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Bei Wohn-/Hauptgebäuden mit Puttdach (PD) muss das oberste VG als Staffelschloss ausgeführt werden, das auf ganzer Puttdachfirstlänge um mindestens (mind.) 2,50 m hinter

- Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen**
 - Abstandsflächen**

Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Die konkret von jedem Baukörper einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die jeweiligen Baugrenzen definiert.
 - Dachgestaltung**
 - In den Bereichen "WA1" und "WA2" sind das Sattel- (SD), das versetzte Sattel- (vSD) und das Puttdach (PD) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). In den Bereichen "WA3" - "WA6" hingegen ist nur die Errichtung von SD, Walml- (WD) und Mansarddach (MD) zulässig. Im Bereich von Nebenanlagen, Carports und Garagen ist auch das Flachdach (FD) zulässig. PD von Wohn-/Hauptgebäuden sowie FD von Nebenanlagen, Carports und Garagen sind flächig mind. extensiv zu begrünen (z. B. als Sedumbegrünung als Anstrichbegrünung oder als Sedum-Sprossensaatz). Metalldachendeckungen sind allgemein unzulässig. Dachendeckungen sind in den Farbtonen Rot oder Grau bis Schwarz mit nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen.
 - Von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.
 - Fassaden-/Wandgestaltung**
 - Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalarrot, Nr. 3001 Signarrot, Nr. 4008 Signarblau, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signarblau, Nr. 6032 Signargrün), sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben, die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig. Die Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 2.2.2 gilt analog.
 - Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch die Vermeidung großflächiger, ungegliederter Glasfronten, durch das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-/Rasterstrukturen), durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber matterter, halbttransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung von Außenjalou-

- Zeichnerische Hinweise**
 - Vorhandene (vorh.) Hauptgebäude/Nebengebäude gem. digitaler Flurkarte (DFK)
 - Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flurnummer gem. DFK
 - Abbruch vorhandener Gebäude/Gebäudeteile
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtschwindigkeit beiderseits V = 50 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung BBP/GOP Nr. 22 "Neuer Friedhof"
 - Bodenmerkmal D-4-6332-0215 (Untertägige Siedlungsteile des hohen und späten Mittelalters sowie der frühen Neuzeit im Bereich von Neunkirchen a. Brand)
 - Baudenkmal D-4-74-154-35 (Marter, viersäuliger Aufsatz mit Muschelgehäusen auf Sandsteinsockel, bzw. 1718; im Garten von Nr. 22) und D-4-74-154-34 (Fachwerkstadel, frühes 19. Jh.)



- Einfriedigungen**

Grenzständige Einfriedigungsmauern sind unzulässig. Einfriedigungssockel sind nur an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) bis zu einer Höhe von 0,20 m zulässig (unt. HBP: FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche/priv. Verkehrsfläche bes. Zwb. an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Sockel). An den Grenzen Grundstücksgrenzen müssen Einfriedigungen mit einer Höhe von mind. 0,15 m (ausen) bzw. 0,10 m (innen) ausgeführt werden. Einfriedigungen müssen Einfriedigungen aufweisen. Tore/Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. Einfriedigungen (inkl. Sockel/Bodenabstand) dürfen an der vorderen Grundstücksgrenze eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche/priv. Verkehrsfläche bes. Zwb. an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Einfriedigung) nicht überschreiten. Grenzständige Sichtschutzeinrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonneneigel) sind nur im Bereich von Terrassen und Ruhebereichen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche/priv. Verkehrsfläche bes. Zwb. an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Sichtschutzeinrichtung) zulässig (inkl. Bodenabstand bzw. Sockel). Anstelle grenzständiger Einfriedigungen sind grenzständige, bis max. 2,0 m hohe Hecken (unt. HBP: FOK der öffentl. Erschließungsstraße an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze bzw. FOK Baugrundstück; ob. HBP: OK Hecke) zulässig.
- Untergeordnete Nebenanlagen**

Für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in den Bereichen "WA1" und "WA2" gilt, dass die zusätzlich überbaubare GR für Nebenanlagen sowie für Terrassen auf max. 30 m² pro Wohn-/Hauptgebäude festgesetzt wird. Priv. Verkehrsflächen bes. Zwb. und Gemeinschaftsflächen sind hierbei nicht zu berücksichtigen. Für die Bereiche "WA3" - "WA6" gilt, dass je Wohn-/Hauptgebäude Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 15 m² zulässig sind.
- Nicht überbaute Flächen**
 - Hochbeanspruchte Grundstücksteile (z. B. Be-/Entlade-/Anlieferzonen, Fahrgassen zwischen Stellplätzen, Grundstückszufahrten) dürfen in gebundenen Bauweisen (z. B. Asphalt, Beton) ausgeführt werden. Die Terrassenbeläge können frei gewählt werden. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (z. B. Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für Mülllagerung, Müllsammelstellen) sind in (teil-)versickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Spittpflügen, wassergeb. Bauweisen).
 - Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig ist die Ausführung von Zierkies-, Splitt- und/oder Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen. Hiervon ausgenommen ist die Herstellung von für Flora/Fauna relevanten, wertvollen "Extremstandorten" i. S. artenreich und intensiv gestalteter Steingärten (z. B. Alpinum) und sonstiger Trocken-/Magerflächen, Flächen mit Fallschutzelagern im Bereich von Außenspieleräten, Sandspielkästen und Traufstreifen.
- Beleuchtung**

Eine nur optisch - ästhetischen Zwecken (gestalterische Aufwertung der Gebäudearchitektur) dienende Beleuchtung der Wohn-/Hauptgebäudeäußenfassaden (Akzentbeleuchtung) ist unzulässig. Zulässig ist nur eine funktionsbezogene Beleuchtung von Terrassen, Hauseingängen, Zufahrtstraßen, Gehwegen und Stellplätzen, sofern sie folgende Vorgaben einhält: Verwendung warmweiß leuchtender Flächen mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 2.200° Kelvin, Ausführung mit Nachtabsenkung, Upward Light Ratio ULR = 0 % Abstrahlung in den oberen Halbraum. Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung angrenzender schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen ist.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Allgemeine Hinweise**

Die Ausführungen in der Planbegründung in den Kapiteln (Kap.) 7.2 (Schutzgebiete), 7.3 (Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Altlasten), 7.6 (Geothermie), 7.7 (Hochwasser-, Trinkwasser-, Heilquellenschutzgebiete) und 7.8 (Sonstige Schutzgüter und Belange) sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in den Kap. 8.6.3 (Niederschlagswasserbeseitigung), 9.9 (Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen), 10 (Immissionsschutz), 11 (Umweltbezogene Belange) und 12 (Artenschutzrechtliche Belange).
- Maß der baulichen Nutzung**

Die Einhaltung der in Abschnitt III, Ziffern 1.2.2 - 1.2.4 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorschriften durch ein Geländemaß als sowie darauf basierenden Schritten mit Darstellung des Ureländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten Wohn-/Hauptgebäude nachzuweisen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die in der Planzeichnung dargestellten Baustandorte sind weder lagemaßig noch der Anzahl nach fixiert und ergeben sich gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.8.2.
- Artenschutzrechtliche Belange**

Die in Kap. 12.3 der Planbegründung erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen und gem. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Rahmen der Baugenehmigung bzw. mit einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mittels gleichlautender Auflagen zu sanktionieren, sofern der BBP/GOP hierfür nicht bereits Festsetzungen vorsieht bzw. gesetzliche Regelungen/Vorgaben vorhanden sind.
- Immissionsschutz**

Die schalltechnische Untersuchung der H & P Ingenieuraktiengesellschaft (Stand: 25.05.2022) ist zentraler Bestandteil des BBP/GOP. Die darin enthaltenen Ausführungen/Angaben sind zu beachten. Beim Betrieb einer haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) ist ein maßgebliches Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109) ein 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 max. 34 dB(A) einzuhalten. Die Nachweisführung obliegt dem Anlagenbetreiber im Rahmen der Bauvorlage.
- Sonstige Satzungen**

Das gemeindliche Satzungsrecht ist zu beachten.
- 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.
- Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN - Normen**

Die in der Planurkunde, in der Planbegründung und in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Rathaus des Marktes Neunkirchen am Brand (Bauverwaltung, Zimmer 2, Klosterhof 2, 91077 Neunkirchen am Brand) während der allgemeinen bekannten Dienst-/Öffnungszeiten eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentl. Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

Entwurfsverfasser:		Vorentwurf:	25.05.2022
		Entwurf:	Satzung
<ol style="list-style-type: none"> Der Marktgemeinderat des Marktes Neunkirchen am Brand hat in seinen Sitzungen am 15.07.2020 und 25.05.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 31 "Östlich der Forchheimer Straße" gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2022 örtlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.05.2022 hat in der Zeit vom 23.06.2022 bis 29.07.2022 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.05.2022 hat in der Zeit vom 23.06.2022 bis 29.07.2022 stattgefunden. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Der Markt Neunkirchen am Brand hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. 			
Markt Neunkirchen am Brand, den			
1. Bürgermeister			
Ausgefertigt: Markt Neunkirchen am Brand, den			
1. Bürgermeister			
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Neunkirchen am Brand zur 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			
1. Bürgermeister			