

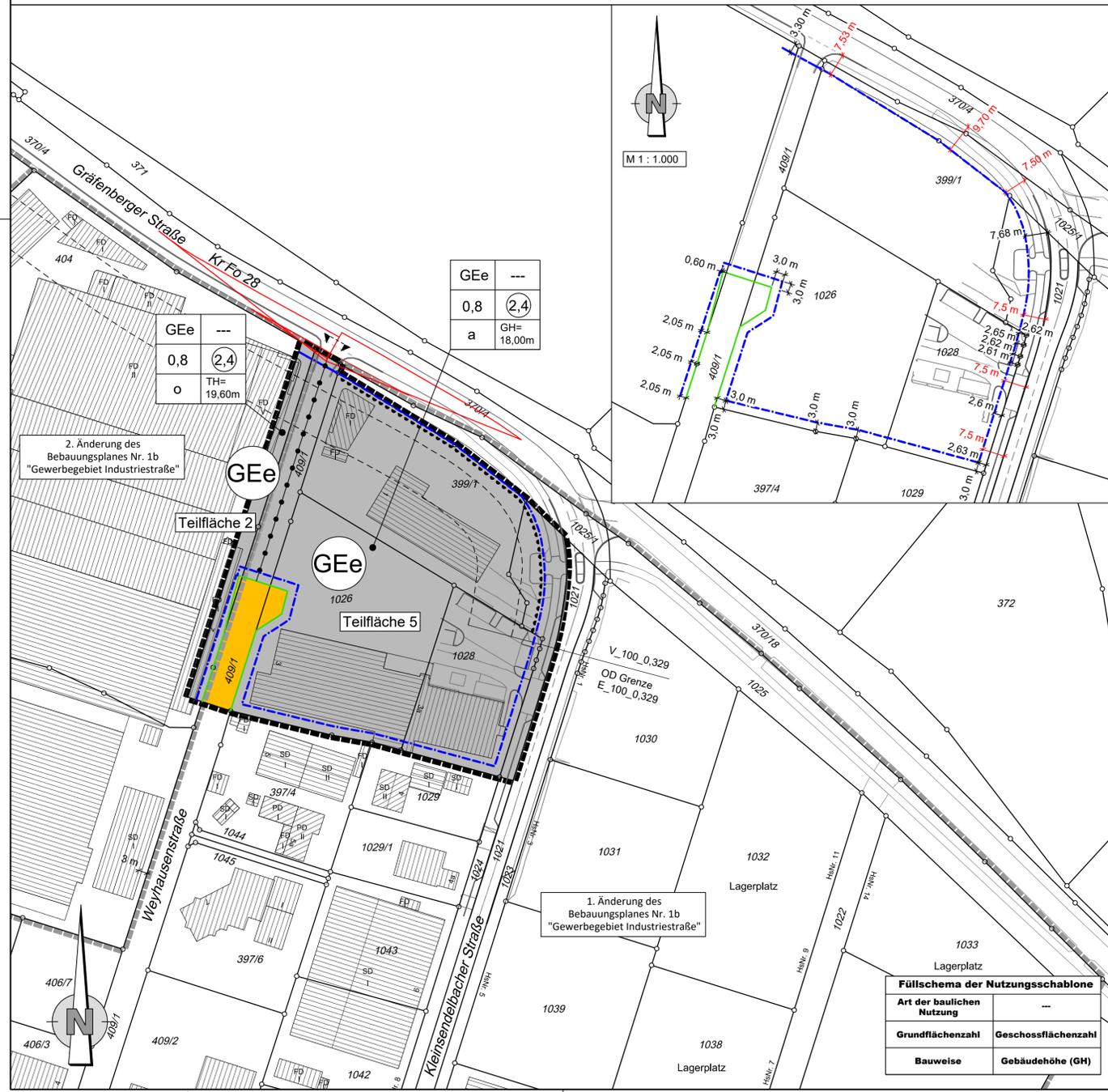


# Markt Neunkirchen a. Brand

## 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 b

### "Gewerbegebiet Industriestraße"

Maßstab M 1 : 1.000



#### I. PRÄAMBEL

Der Marktgemeinderat des Marktes Neunkirchen a. Brand beschließt die von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (H & P) ausgearbeitete 4. Änderung des Bebauungsplanes (BBP) Nr. 1 b "Gewerbegebiet Industriestraße" in der Fassung vom 18.10.2023 als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBP sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist, die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt 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 Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetz vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13 a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

#### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
  - GEe Eingegrenzte Gewerbegebiete ("GEe"), § 8 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,8 Maximal (max.) zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - (2,4) Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - a Abweichende Bauweise (a), Gebäude auch mit Längen über 50,0 m zulässig, § 22 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Verkehrsflächen**
  - Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
  - Ein-/Ausfahrtsbereiche, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP, § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 16 Abs. 5 BauNVO
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtschwindigkeit beiderseits V = 50 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

#### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des seit dem 01.08.1996 rechtskräftigen BBP Nr. 1 b "Gewerbegebiet Industriestraße" inkl. der seit dem 15.05.2000 rechtskräftigen 1. Änderung sowie der seit dem 15.03.2017 rechtskräftigen 2. Änderung gelten weiter, sofern nachfolgend nicht davon abweichende Festsetzungen getroffen wurden.
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein eingegrenztes Gewerbegebiet ("GEe") gem. § 8 Abs. 1 - Abs. 3 Nr. 2 u. 3 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber/-leiter sind unzulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - Die max. zulässige GRZ wird mit 0,8 festgesetzt (§ 19 Abs. 1 BauNVO, 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ergänzend gilt § 19 Abs. 4 BauNVO. Die max. zulässige GFZ wird mit 2,4 festgesetzt (§ 20 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
    - Die max. zulässige Gebäudehöhe innerhalb der Teilfläche 5 wird mit 18,0 m (unterer (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP); Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss (EG); oberer (ob.) HBP: OK First/Attika) festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Höhenlage der OK FFB EG darf hier ein Maß von 0,50 m nicht überschreiten. Hierfür gelten folgende unt. HBP:
      - Für Baugrundstücke, die an eine öffentl. Straßenverkehrsfläche grenzen: Höhe fertige OK (FOK) öffentl. Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze/SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand
      - Für Baugrundstücke, die an zwei öffentl. Straßenverkehrsflächen grenzen (Eckgrundstücke): Jeweilige Höhe der FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze/SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand; der höchste sich ergebende Wert ist der unt. HBP
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs.

1 Nr. 2 BauGB). Innerhalb der Teilfläche 5 festgesetzt wird die abweichende Bauweise ("a", § 22 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Zulässig sind hier Gebäude mit Längen auch über 50,0 m.

**2.4 Verkehrsflächen**  
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten und mit der dicken grünen SBL begrenzten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von Ein-/ausfahrten unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Diese sind nur in den beiden entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

**2.5 Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**  
Für die auf Privatgrund liegenden Teile der Sichtdreiecke (nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) gelten folgende Vorgaben: Garagen/Carports und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind unzulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Stapel, Häufen) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen, nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der fertigen Oberkante (FOK) der öffentl. Straßenverkehrsflächen (Gräfenberger Straße) an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze zulässig. Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mind. 1,80 m über der FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze liegt.

#### 3. Örtliche Bauvorschriften

**3.1 Abstandsflächen**  
Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, wonach die regulären Abstände gemäß Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht gelten. Die konkret von jedem Baukörper einzuhaltenen Abstandsflächen werden durch die Baugrenzen definiert.

#### IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN - Normen**

Die in der Planurkunde und der Planbegründung ggf. in Bezug genommenen DIN - Normen können im Rathaus des Markt Neunkirchen a. Brand (Bauverwaltung, Zimmer 8, Innerer Markt 8, 91077 Markt Neunkirchen a. Brand) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrund gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.
- Alltasten**

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf eine Alltastenverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

#### V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorhandene (vorh.) Haupt-/Nebengebäude (gemäß (gem.) digitaler Flurkarte (DFK))
- Vorh. Grundstücksgrenzen mit Fl.-Nr. (gem. DFK)
- Urgelände (gem. Bestandsvermessung H & P)
- Geltungsbereiche angrenzender und/oder überplanter, rechtskräftiger Bebauungspläne
- Maßketten, Vermaßung auf Grundstücksgrenzen/SBL
- Maßketten, Vermaßung auf Fahrbahnrand
- Ortsdurchfahrtsgrenze der Kreisstraße Kr Fo 28 mit Abschnittsnummer und Station
- Anbauverbots- (15,0 m, Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG), Baubeschränkungszone (30,0 m, Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG) Kr Fo 28

#### VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



## Markt Neunkirchen a. Brand

### 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 b

#### "Gewerbegebiet Industriestraße"

Entwurfsverfasser:

**Höhnen & Partner**  
INGENIEURAKTIEGESellschaft  
BERATUNG IN ARCHITECTURE  
UND URBAN PLANNING

Vorentwurf: 26.04.2023  
Entwurf: 19.07.2023  
Satzung: 18.10.2023

- Der Marktgemeinderat des Marktes Neunkirchen a. Brand hat in der Sitzung vom 21.12.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.04.2023 hat in der Zeit vom 22.05.2023 bis 23.06.2023 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 26.04.2023 hat in der Zeit vom 22.05.2023 bis 23.06.2023 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2023 bis 15.09.2023 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.07.2023 wurden mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2023 bis 15.09.2023 öffentlich ausgelegt.
  - Der Markt Neunkirchen a. Brand hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 18.10.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.10.2023 als Satzung beschlossen.
- Markt Neunkirchen a. Brand, den 19. Okt. 2023
1. Bürgermeister
- Markt Neunkirchen a. Brand, den 19. Okt. 2023
1. Bürgermeister
- Markt Neunkirchen a. Brand, den 02. Nov. 2023
1. Bürgermeister