

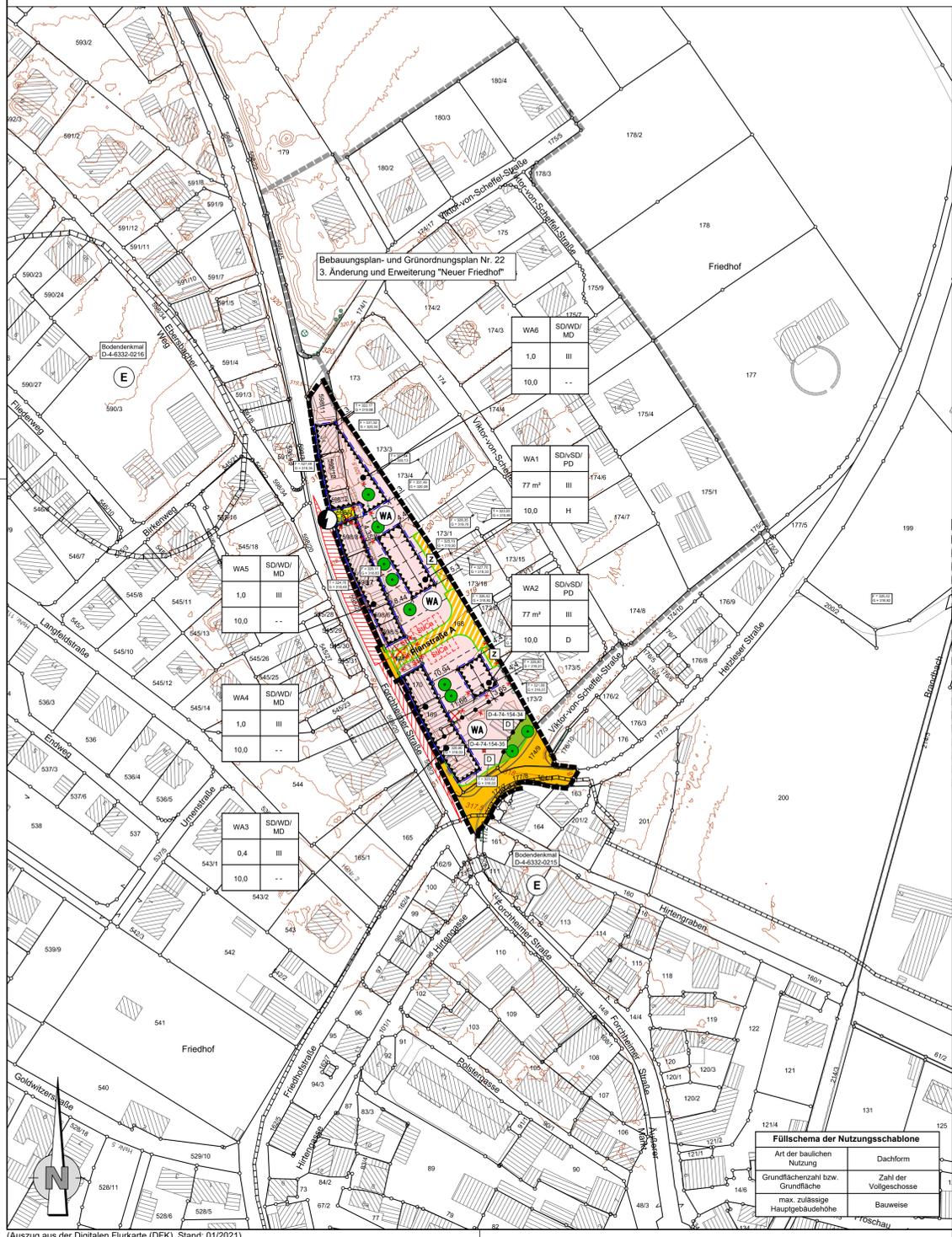


Markt Neunkirchen a. Brand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 31

„Östlich der Forchheimer Straße“ in Neunkirchen a. Brand

Maßstab M 1 : 1.000



I. PRÄAMBEL

Der Marktgemeinderat des Marktes Neunkirchen a. Brand beschließt den von der Ingenieurlingenei...
des BPP/GOP sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 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 23.07.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13 Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet ("WA1" - "WA6"), § 4 Abs. 1 bis 3 Nr. 1 - 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**
 - z. B. 0,4
 - 77 m²
 - Max. drei (III) Vollgeschosse (VG) zulässig, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Hauptgebäudeorientierung/Firstrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
 - Nur Hausgruppen (H) im Sinne von (i. S. v.) Reihen- oder Doppelhäuser (D) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Private (priv.) Verkehrsfläche mit der besonderen (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 (SBL), § 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 vor Natur und Landschaft**
 - Rodung von Bestandsgehölzen zulässig bzw. Erhaltung freistehender Einzelbäume, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Anpflanzung von Bäumen (standortlich nicht gebunden), § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 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 (BImSchG), § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtschneidungsbereichen beiderseits 50 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet ("WA1" - "WA6") gemäß (gem.) § 4 Abs. 1 - 3 Nr. 1 - 3 BauNVO in Verbindung mit (i. V. m.) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, die §§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO 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 GR je Reihenhäuser im Bereich "WA1" und je Haushälfte im Bereich "WA2" wird jeweils mit 77 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Terrassen, Gebäudevorflächen, Nebenanlagen o. a. werden hierauf nicht angerechnet. Für den Bereich "WA3" wird eine max. zulässige GRZ in Höhe von 0,4 festgesetzt (§ 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ergänzend gilt hier § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Für die Bereiche "WA4" - "WA6" wird eine max. zulässige GRZ in Höhe von 1,0 festgesetzt.

1.2.2 Die Wohn-/Hauptgebäude sind max. III VG zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Bei Wohn-/Hauptgebäuden mit Pultdach (PD) muss das obere VG als Staffelgeschoss ausgeführt werden, dass auf ganzer Pultdachfirstlänge um mindestens (mind.) 2,50 m hinter die westliche Fassadenaußenkante des darunter liegenden zweiten VG zurückspringen muss. Die max. zulässige Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) von Wohn-/Hauptgebäuden mit PD wird mit 9,80 m festgesetzt (unterer (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP): Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB), Erdgeschoss (EG)), die von Wohn-/Hauptgebäuden mit Sattel- (SD), Walim- (WD) und Mansarddach (MD) jeweils mit 10,0 m. Die max. zulässige Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) von Wohn-/Hauptgebäuden mit SD wird mit 6,80 m festgesetzt (unt. HBP: OK RFB EG; ob. HBP: Schnittpunkt zwischen Außenseite Dachfläche und aufgehendem Mauerwerk).

1.2.3 Für die max. zulässige Höhenlage der OK RFB EG gilt ein Maß von 0,50 m (§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO). Hierfür werden definiert:
a) Für Baugrundstücke, die nur an eine öffentl. Straßenverkehrsfläche/priv. Verkehrsfläche bes. Zwb. grenzen: Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentl. Straßenverkehrsfläche/priv. Verkehrsfläche bes. Zwb. an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der nachstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand
b) Für Baugrundstücke, die im Verhältnis zu den Längen ihrer seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen mit einer hierzu deutlich kürzeren vorderen Grundstücksgrenze an eine priv. Verkehrsfläche bes. Zwb. grenzen (Bereiche "WA1" und "WA2"): Höhe des höchsten Punktes der FOK an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze, gemessen auf die Mitte der nachstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand
c) Für Baugrundstücke, die an zwei öffentl. Straßenverkehrsflächen grenzen (Eckgrundstücke): Jeweilige Höhe FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nachstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand; der höchste sich ergebende Wert ist der unt. HBP.

1.3 **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Im Bereich "WA1" ist nur die Errichtung einer Hausgruppe (H) i. S. v. Reihenhäusern zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO). Im Bereich "WA2" nur die Errichtung eines Doppelhauses (D, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO). Die in beiden Bereichen vorgegebenen Wohn-/Hauptgebäude-/Firstrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauBO) sind einzuhalten.
1.3.2 In den Bereichen "WA1" und "WA2" ist die Errichtung von Stellplätzen (St) und Carports (Ca) nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Bereiche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB). In den Bereichen "WA3" - "WA6" ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports und/oder Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dann die Vorgaben der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung einhalten. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie zur vorderen Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.

1.4 **Verkehrsflächen**
In den in der Planzeichnung dargestellten, von der SBL begrenzten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen, priv. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Grundstücks-/Stellplatzzufahrt, Zufahrt Feuerwehr, Rettungs-, Ver-/Entsorgungsfahrzeuge" (Planstraße A) bzw. mit der bes. Zwb. "Grundstückszugänge/-fahrten (Z)" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

1.5 **Flächen für Versorgungsanlagen**
In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zwb. "Elektrizität/Trafostation" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).

1.6 **Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
Es gilt die unterirdische Verlegung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

1.7 **Grünflächen**
In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich werden öffentl. Grünflächen mit der Zwb. "Straßenbegleitgrün" und/oder priv. Grünflächen mit der Zwb. "Garten" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

1.8 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Es ist nur die Rodung des entsprechend gekennzeichneten Gehölzbestandes zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Je priv. Baugrundstück in den Bereichen "WA1", "WA2" und "WA3" ist mind. ein heimischer, standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubbäum mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht-/Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand). Die Verwendung von Koniferen für die priv. Grundstückseingrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, stadtklimaverträgliche Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte, denen auch als Insektenwinterquartiere Bedeutung/Funktion zukommt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.9 **Immissionsschutz**
1.9.1 Zum Schutz vor Gewerlärm sind auf der Südseite sowie auf einer Länge von 10 m an der südlichen Westseite des Bereiches "WA3" vor zu öffnenden Fenstern schützenswerter Räume nach DIN 4109 Lärm-schutzbauteil-loggen anzuordnen. Diese sind so zu dimensionieren, dass 0,50 m vor den zu schützenden Fenstern die Immissionsrichtwerte und zulässigen Maximalpegelereignisse nach TA Lärm für ein "WA" sowohl zur Tag- (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) als auch zur Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) eingehalten werden. Nicht zu öffnende Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109 sind in diesem 10-Meter - Bereich und auf der Südseite gem. Schallschutzklasse 3 nach VDI - Richtlinie 2710 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" herzustellen.

1.9.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm gilt für die Nord-, Ost-, die restliche Westseite des Bereiches "WA3" sowie für die Nord-, Süd-, West- und Ostseiten der Bereiche "WA4" - "WA6" jeweils: Alle Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109 sind gem. Schallschutzklasse 3 nach VDI - Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" jeweils in Kombination mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen. Eine ausreichende Luftwechselrate ist sicherzustellen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes - die Orientierungswerte für ein "WA" nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 in Folge des vorhandenen Verkehrslärms sowohl zur Tag- (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) als auch zur Nachtzeit (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) eingehalten werden. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Bereichen "WA3" - "WA6" Außenwohnbereiche jeweils nur auf den straßenabgewandten Ostseiten zulässig. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Bereichen "WA1" und "WA2" Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109 jeweils auf die straßenabgewandten Ostseiten hin zu orientieren. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind alle Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109 auf den jeweiligen Nord-, West- und Südseiten gem. Schallschutzklasse 3 nach VDI - Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung" in Kombination mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen. Eine ausreichende Luftwechselrate ist sicherzustellen.

2. Örtliche Bauvorschriften

- Abstandsflächen**
Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Die konkret von jedem Baukörper einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die jeweiligen Baugrenzen definiert.
- Dachgestaltung**
2.2.1 In den Bereichen "WA1" und "WA2" sind das SD, das versetzte Sattel- (vSD) und das P) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). In den Bereichen "WA3" - "WA6" ist nur das SD, das WD und das MD zulässig. Im Bereich von Nebenanlagen, Carports und Garagen ist auch das Flachdach (FD) zulässig, PD von Wohn-/Hauptgebäuden sowie PD von Nebenanlagen, Carports und Garagen sind flächig mind. extensiv zu begrünen (z. B. als Sandwegbegrünung als Anpflanzungsbegrünung oder als Sedum - Sprossensaart). Metalldachbedeckungen sind allgemein unzulässig. Dachbedeckungen sind in den Farbönen "Rot" oder "Grau" bis "Schwarz" mit nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen.
- 2.2.2 Von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

3. Fassaden-Wandgestaltung

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signarrot, Nr. 4008 Signarviolett, 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 Festsatzung in Abschnitt III, Ziffer 2.2.2 gilt analog. Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch die Vermeidung großflächiger, ungleitender 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. Milchglascheiben), durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenverkleidungen, durch die Vermeidung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Überckerfen), die Verwendung aufgeklebter Vogelschuttnetze ist unzulässig.

2.4 **Einfriedungen**
Grenzständige Einfriedungsmauern sind unzulässig. Einfriedungssockel 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 übrigen Grundstücksgrenzen müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP: OK Hecke) aufweisen. Tore/Türen müssen in die Pri-

vatgrundstücke hinein aufschlagen. Einfriedungen (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 Einfriedung) nicht überschreiten. Grenzständige Sichtschutzvorrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel) sind nur im Bereich von Terrassen, sonstigen Sitzplätzen/-flächen, Freisitzen 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 Sichtschutzvorrichtung) zulässig (inkl. Bodenabstand bzw. Sockel). Anstelle grenzständiger Einfriedungen 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.

2.5 **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.

2.6 **Nicht überbaute Flächen**
Hochbeanspruchte Grundstücksstellflächen (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, Müllsammentellen) sind in (teil-) verbleibender Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasengras, saftfähiger Betonpflaster, Pflaster mit Rasse, Splittpflaster, wasser-ge- Bauweisen). Gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig ist die Ausführung von Zierkes-, Split- 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 Fallschutzbelägen im Bereich von Außenspiegeln, Sandspielplätzen und Traufstreifen.

2.7 **Beleuchtung**
Eine nur optisch - ästhetischen Zwecken (gestalterische Aufwertung der Gebäudearchitektur) dienende Beleuchtung der Wohn-/Hauptgebäudeaußenfassaden (Akzentbeleuchtung) ist unzulässig. Zulässig ist nur eine funktionsbezogene Beleuchtung von Terrassen, Hauseingängen, Zufahrtsstraßen, Gehwegen und Stellplätzen, sofern sie folgende Vorgaben einhält: Verwendung warmweiß leuchtender Leuchtmittel 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-, Baudenkmal, Ensemblechutz, landschaftsprägende Denkmäler), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Altlasten), 7.6 (Geothermie), 7.7 (Hochwasser-, Trinkwasser-, Heilquellen-schutzgebiete) und 7.8 (Sonstige Schutzgebiete und Belange), 8.5.3 (Niederschlagswasserbewirtschaftung), 9.3 (Feuerwehrrangflächen und Feuerwehrstellflächen), 10 (Immissionsschutz), 11 (Umweltbezogene Belange) und 12 (Antenschutzzrechtliche Belange) sind zu beachten.
- Maß der baulichen Nutzung**
Die Einhaltung der im Abschnitt III, Ziffern 1.2.2 und 1.2.3 gemachten Höhengaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schritte 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 Baumsandorte sind weder lagenmäßig noch der Anzahl nach fixiert und ergeben sich gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.8.
- Antenschutzzrechtliche 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 Baugenermittlung bzw. mit einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mittels gleichlautender Auflagen zu sanktionieren, sofern der BPP/GOP hierfür nicht bereits Festsetzungen vorsieht bzw. gesetzliche Regelungen/Vorgaben vorhanden sind.
- Immissionsschutz**
Die schalltechnische Untersuchung der H & P Ingenieurlingenei (Stand: 26.10.2022) ist zentraler Bestandteil des BPP/GOP. Die darin enthaltenen Ausföhrungen sind zu beachten. Beim Betrieb einer haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführung, Wärmepumpen) ist am maßgeblichen 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/den Anlagenbetreiber/-in 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. Auch 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 a. Brand (Bauverwaltung, Zimmer 2, Klosterhof 2, 91077 Neunkirchen a. Brand) während der allgemein 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.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorhandene (vorh.) Hauptgebäude/Nebengebäude gem. DFK
- Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flurnummer gem. DFK
- Bemaßung/Maßkette
- Abbruch vorhandener Gebäude/Gebäudeteile
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtschneidungsbereichen beiderseits v = 50 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Angabe Firsthöhe (F) und Geländehöhe (G) Bestandsgebäude in m ü. NN, gem. Bestandsvermessung H & P, zur Ermittlung Gebäudehöhe (GH) GH = F - G

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung BPP/GOP Nr. 22 "Neuer Friedhof"
- Bodendenkmal D-4-6332-0215 (Untertägige Siedlungsstelle des hohen und späten Mittelalters sowie der frühen Neuzeit im Bereich von Neunkirchen a. Brand)
- Baudenkmal D-4-74-154-35 (Marten, vierseitiger Aufsatz mit Muschelgehäusen auf Sandsteinsockel, bez. 1718; im Garten von Nr. 22) und D-4-74-154-34 (Fachwerkstandort, frühes 19. Jh.)



Markt Neunkirchen a. Brand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 31

"Östlich der Forchheimer Straße"

Vorentwurf: 25.05.2022
Entwurf: 15.03.2023
Satzung: 21.02.2024

Höbner & Partner
INGENIEURKAMMERGENOSSENSCHAFT
BERATUNG UND ARCHITECTURE

- Der Marktgemeinderat des Marktes Neunkirchen a. 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 15.08.2022 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.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2023 bis 19.05.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.03.2023 wurden mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2023 bis 19.05.2023 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Neunkirchen a. Brand hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 21.02.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.02.2024 als Satzung beschlossen.
Markt Neunkirchen a. Brand, den ... 2.2.02.24 ...
- Ausgefertigt:
Markt Neunkirchen a. Brand, den ... 2.3.02.24 ...
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 15.03.2024 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 a. 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 a. Brand, den ... 1.5.03.24 ...