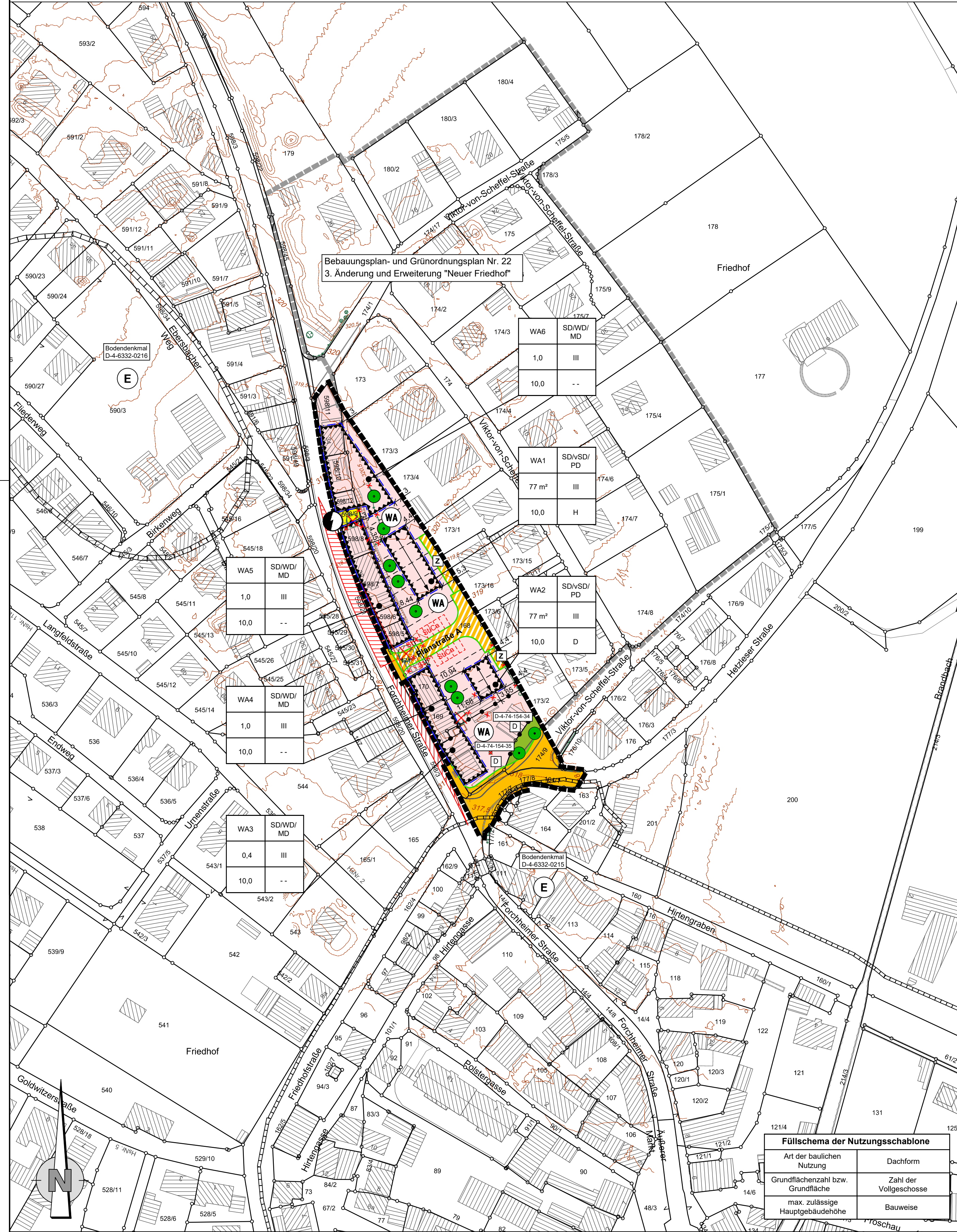


Markt Neunkirchen a. Brand

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 Ingenieurlandgesellschaft Höhen 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 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

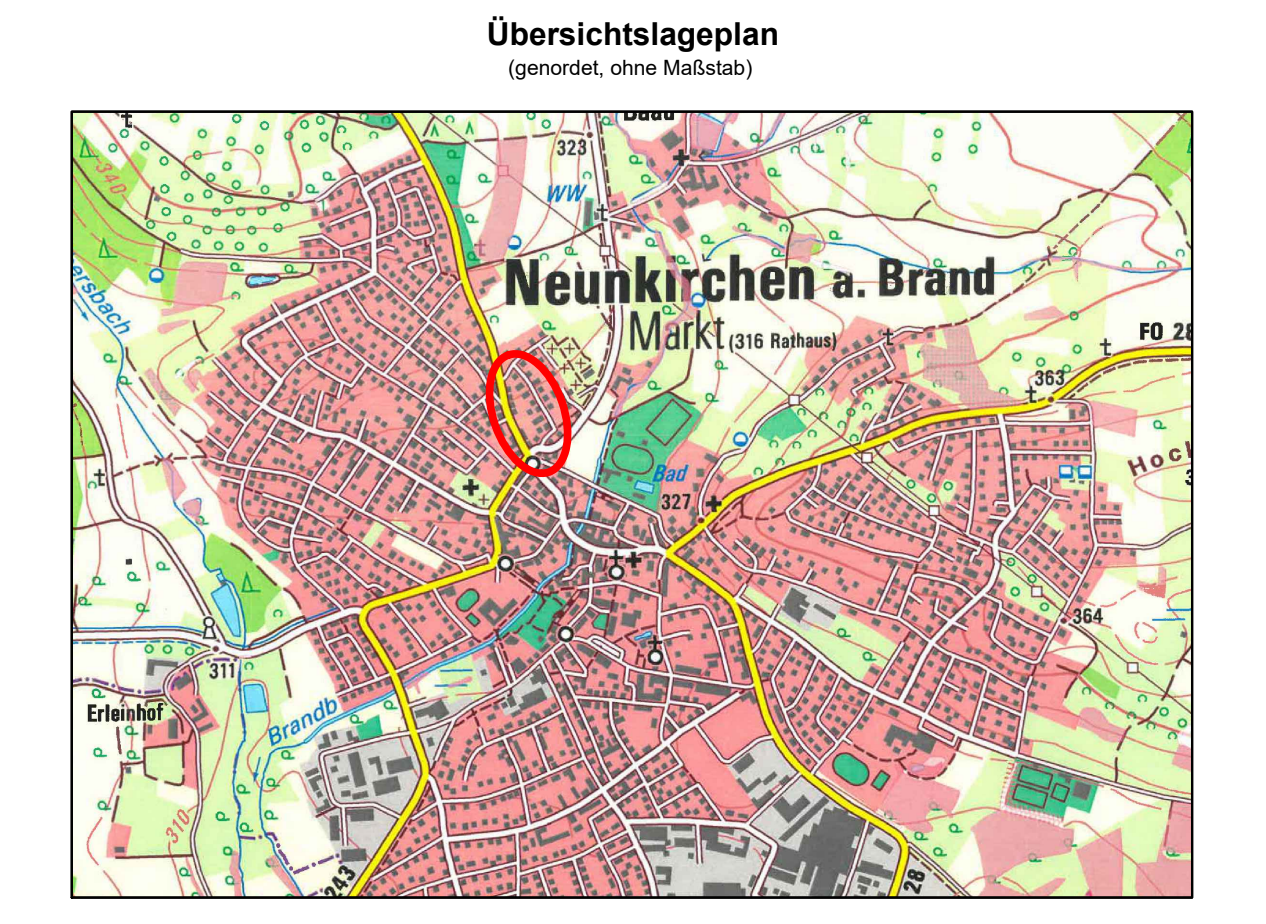
- 1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet ("WA1" - "WA6"), § 4 Abs. 1 bis 3 Nr. 1 - 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung: Maximal (max.) zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 und Abs. 4 Satz 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
4. Verkehrsflächen: Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Flächen für Versorgungsanlagen: Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zwb. "Elektrizität, Trafostation", § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
6. Grünflächen: Öffentl. Grünfläche mit der Zwb. "Straßenbegleitgrün" bzw. priv. Grünfläche mit der Zwb. "Garten", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Rodung von Bestandgehölzen zulässig / Erhaltung freistehender Einzelbäume, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
8. Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen: 1.1 Art der baulichen Nutzung: Festgesetzt wird ein ein Allgemeines Wohngebiet ("WA1" - "WA6") gemäß (gem.) § 4 Abs. 1 - 3 Nr. 1 - 3 BauNVO in Verbindung mit (l. v. m.) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
1.2 Maß der baulichen Nutzung: Die max. zulässige GR in Reihenhaus im Bereich "WA1" und je Haushälfte im Bereich "WA2" wird jeweils mit 77 m² festgesetzt (§ 19 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

- 2.1 Abstandsflächen: Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Die konkret von jedem Baukörper einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die jeweiligen Baugrenzen definiert.
2.2 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).
2.3 Fassaden-Wandgestaltung: Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalarange, Nr. 3001 Signarot, Nr. 4008 Signaviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perifarben, die Verwendung reflektierender und/oder spiegler Fassadenmaterialien 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.
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 festzusetzen ist.
2.6 Nicht überbaute Flächen: Hochbeanspruchte Grundstücksflächen (z. B. Be-/Entlade-/Anlieferzonen, Fahrgassen zwischen Stellplätzen, Grundstückszufahrten) dürfen in gebundenen Bauweisen (z. B. Asphalt, Beton) ausgeführt werden.
2.7 Beleuchtung: Eine nur optisch - ästhetischen Zwecken (gestalterische Aufwertung der Gebäudearchitektur) dienende Beleuchtung der Wohn-/Hauptgebäudeäußenfassaden (Akzentbeleuchtung) ist unzulässig.
IV. TEXTLICHE HINWEISE: 1. 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.
2. Maß der baulichen Nutzung: Die Einhaltung der im Abschnitt III. Ziffern 1.2.2 - 1.2.4 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländemaß sowie darauf basierenden Schnitten mit Darstellung des Ugeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten Wohn-/Hauptgebäude nachzuweisen.
3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Die in der Planzeichnung dargestellten Baumbestandorte sind weder lagernäßig noch der Anzahl nach fixiert und ergeben sich gem. dertext. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.8.2.
4. Artenschutzrechtlicher Belange: Die in Kap. 12.3 der Planbegründung erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 3 Satz 4 BauGB im Rahmen der Baugenehmigung bzw. mit einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mittels gleichlautender Auflagen zu sanktionieren.
5. Immissionsschutz: Die schalltechnische Untersuchung der H & P Ingenieurlandgesellschaft (Stand: 26.10.2022) ist zentraler Bestandteil des BBP/GOP.
6. Sonstige Satzungen: Das gemeindliche Satzungsrecht ist zu beachten.
7. Pflanzungen an Grundstücksgrenzen: Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch.
8. Gesetz, Richtlinie, 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.



Markt Neunkirchen a. Brand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 31

„Östlich der Forchheimer Straße“

Entwurfsverfasser: Höhnen & Partner INGENIEURLANDGESELLSCHAFT BERATUNGS- INGENIEURBÜRO

- 1. 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 15.06.2022 örtlich bekannt gemacht.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.03.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2023 bis 19.05.2023 öffentlich ausgestellt.

6. Der Markt Neunkirchen a. Brand hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

- 1. Bürgermeister
2. Ausgefertigt:
3. Bürgermeister
4. 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 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.
5. Bürgermeister