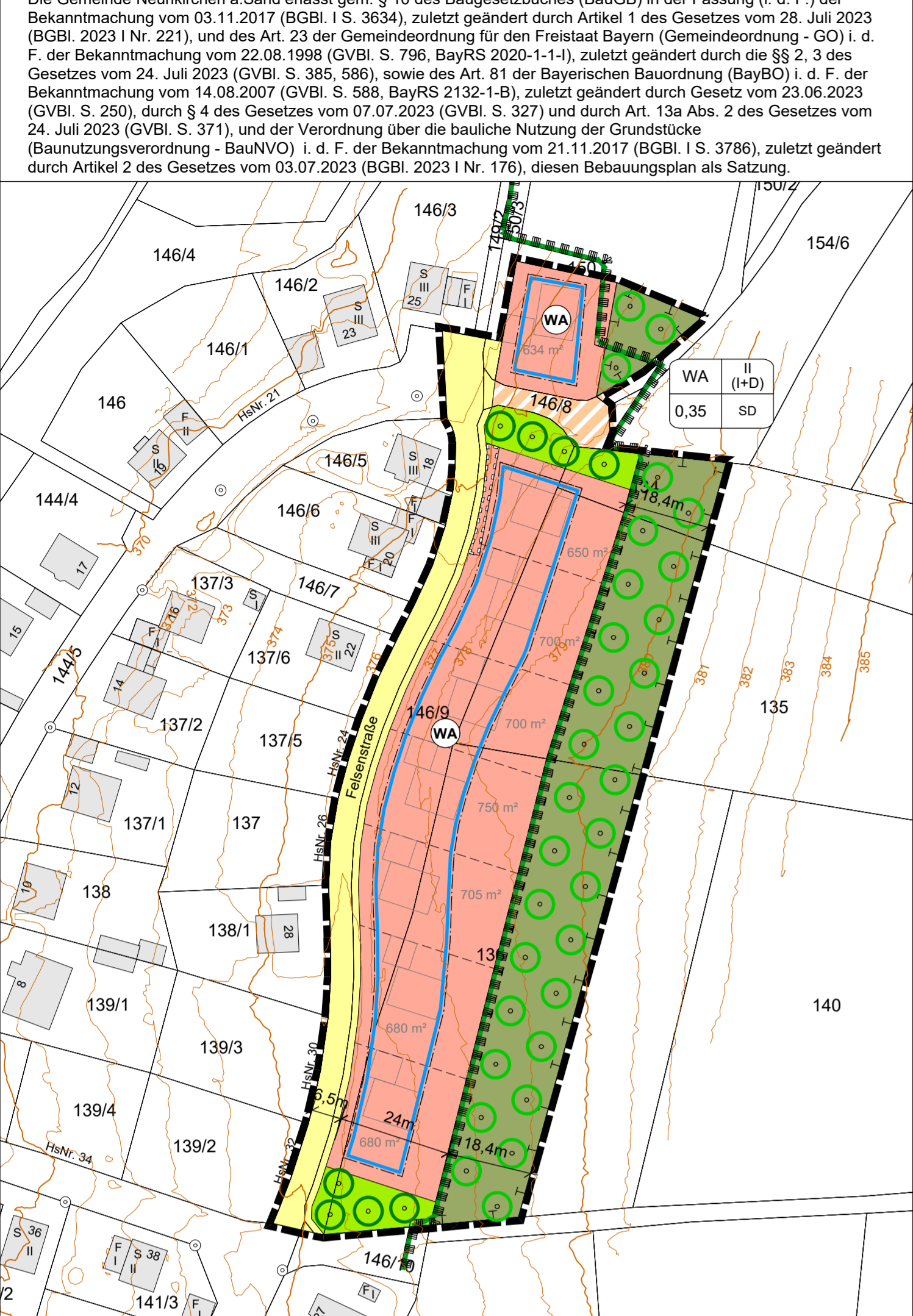


RÄMBEL
Die Gemeinde Neunkirchen a.Sand erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
 II Zahl der Vollgeschosse (I+D)
 SD Satteldach
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Öffentliche Verkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 Öffentliche Grünfläche
- Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
 Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
 Pflanzgebot Obstbäume (nicht standortgebunden)

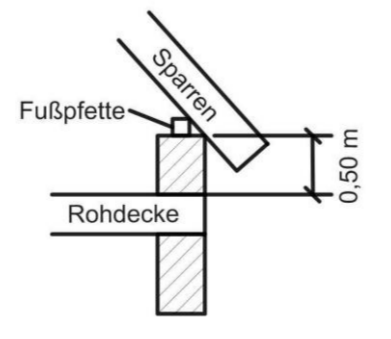
B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 Maximal II Vollgeschosse zulässig.
 Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,35 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 2.3 Geschosflächenzahl GFZ: 0,7 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,0 m. Die max. Firsthöhe beträgt 9,0 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bergseitig mit dem vorhandenen Gelände identisch sein. Bezugspunkt ist der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände bergseitig.
 2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
 Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
 3.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
 Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig.

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 4.1 Ausgleichsflächen im Geltungsbereich nach § 1a Abs. 3 BauGB
 Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist als Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland zu entwickeln; Maßnahmen: Pflanzung Obstbaum-Hochstämme (Abstand ca. 10-12 m), Mahd des Grünlands ab 15.6. mit Mähgutabfuhr ohne Düngung und Pflanzenschutz. Am Ostrand der Ausgleichsflächen ist eine Grabenmulde zur Ableitung von zufließendem Hangwasser zulässig.
 4.2 Öffentliche Grünflächen
 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Obstbaumhochstämme ergänzt durch naturnahe Gebüsche mit extensiv genutztem Grünland zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind Gräben und Mulden zum Auffangen von Hangwasser.
 4.3 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen
 Pro Baugrundstück ist zusätzlich mindestens ein mittelkröniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen und zu erhalten.
 4.4 Nadelgehölzhecken sowie Kies- und Schotterbeete mit weniger als 70% Bepflanzung sind nicht zulässig.
 4.5 Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.
 4.6 Außenbeleuchtung ist nur in insektenfreundlicher Weise zulässig.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- Wohngebäude**
 1.1 Gebäudeform
 An- und Vorbauten sowie Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen:
 - Der First muss mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.
 - Dächer sind in Material und Farbe und Neigung an das Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.
 - Traufseitige Anbauten dürfen max. eine Tiefe von 3,0 m aufweisen und max. die Hälfte der Gebäudelänge des Hauptgebäudes einnehmen
 Bei Doppelhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich
 - Dachneigung, Dacheindeckung, Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten
 - Dachüberstände an Ortsgang und Traufe
 Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
 1.2 Dachform Hauptdach
 Zulässig: symmetrisches Satteldach mit mittigem First. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortsgang max. 25 cm betragen. Kniestock max. 0,50 m ab OK Rohdecke.
 1.3 Dachneigung Hauptdach
 Die Neigung muss zwischen und 38° und 48° liegen.
 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
 Die Dacheindeckung darf nicht mit glänzenden oder engobierten Ziegeln erfolgen. Ziegelfarbe rot, rotbraun oder anthrazit. Dachgauben sind zugelassen. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand), zum First 1,0 m.



Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nutzungsschablone
- Gehr-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und des Ver- und Entsorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Hinweise**
 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. / Parzellengröße ca. m²)
 Höhen in m ü. NN
 vorhandene Gebäude
 mögliche Gebäudestellung

Schutzgebiete und Schutzobjekte

- Landschaftsschutzgebiet (LSG)

- Garagen und Carports
 2.1 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen großemäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen mindestens 5 m, und Carports mind. 3 m.
 2.2 Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Bei Garagen mit Satteldach ist die Dachneigung aneinander gebauter Grenzgaragen aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Maßgeblich ist die zuerst genehmigte Garage. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
 2.3 Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.
- Einfriedungen, Auffüllungen
 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind nur in transparenter (nicht blickdichter) Ausführung bis zu einer Höhe von 1,25 m über Oberkante Straße zulässig, ansonsten sind Einfriedungen bis 1,80 m zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

D. Hinweise

- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
- Auf möglichen Hangwasserzufluss wird hingewiesen.
- Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen.
- Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folg. Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
- Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere bei Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.
- Auf die Förderung von Zisternen durch die Gemeinde wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

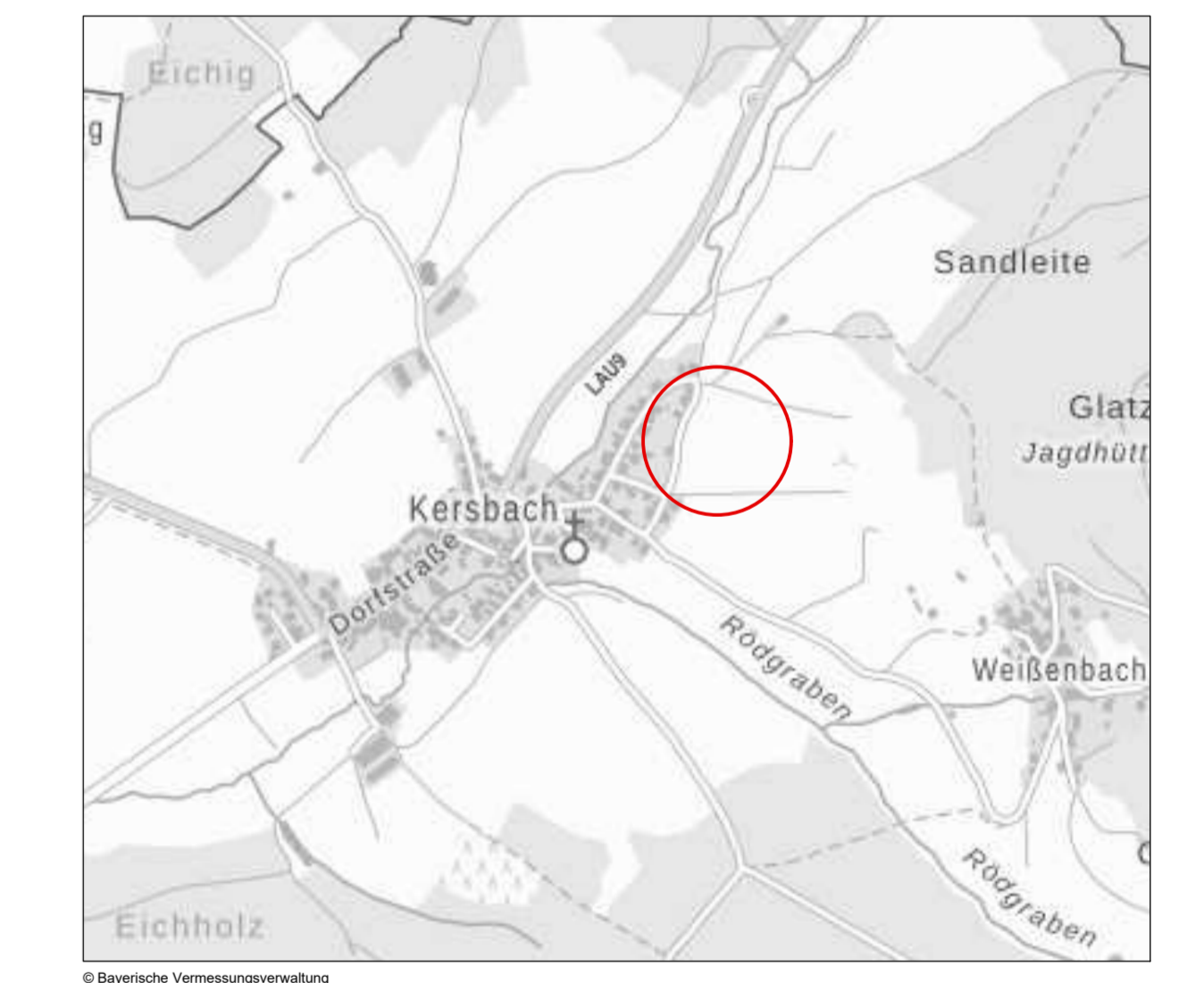
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan gem. § 13 b BauGB in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan gem. § 13 b BauGB in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Umstellung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 b BauGB in ein Regelverfahren beschlossen.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 4a BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Neunkirchen am Sand, den

.....
 Jens Fankhänel
 Erster Bürgermeister

(Siegel) Gemeinde Neunkirchen am Sand, den

.....
 Jens Fankhänel
 Erster Bürgermeister



Entwurf

Gemeinde Neunkirchen a. Sand
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Felsenstraße-Ost"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb
 datum: 24.01.2024 ergänzt:

