

## A. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)

0,7 Geschoßflächenzahl (GFZ)

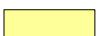
II Zahl der Vollgeschosse

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

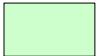


Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

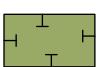


Öffentliche Verkehrsflächen

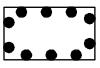


Verkehrsbegleitgrün

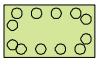
### 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)



Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen



Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche



Pflanzgebot  
Baum-/Strauchhecke



Pflanzgebot Laub-, Obstbäume  
(nicht standortgebunden)

### 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)



Versorgungsanlagen

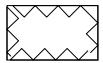


Elektrizität

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)



Flächen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)



freizuhaltendes Sichtfeld

## Hinweise



vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)



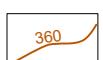
Biotope lt. amt. Kartierung LfU mit Nummer



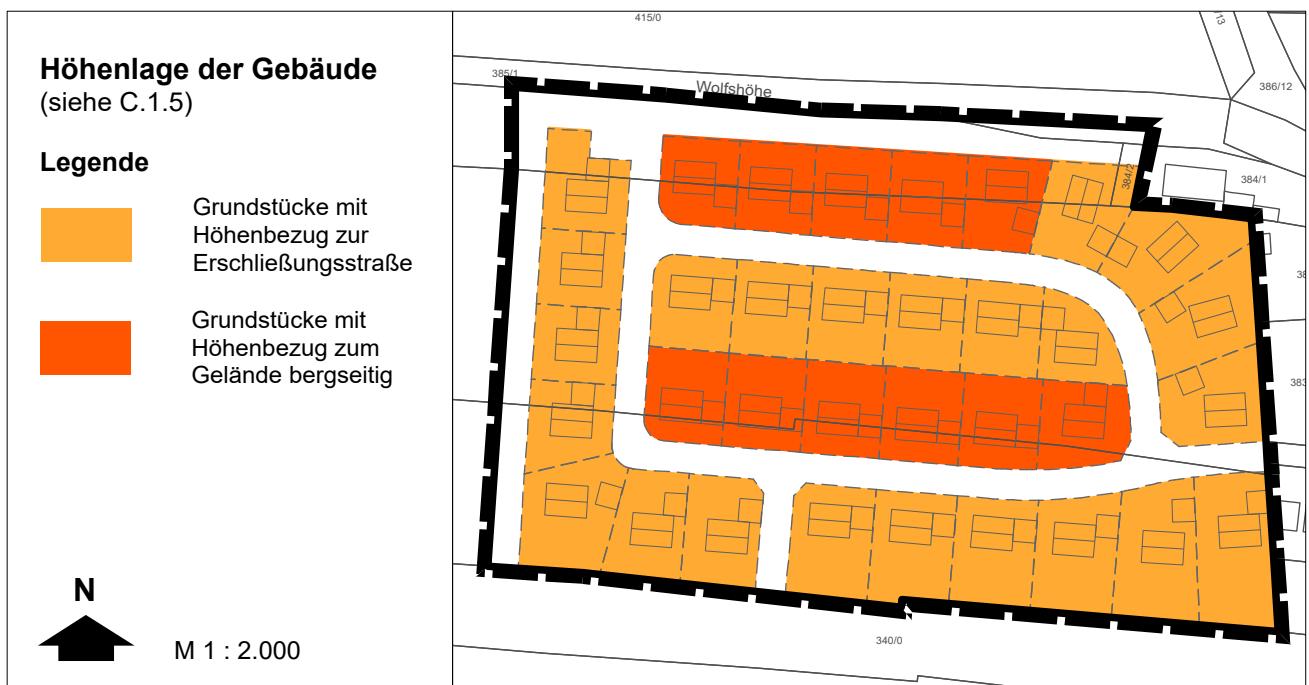
mögliche Parzellierung



mögliche Gebäudestellung



Höhen über NN



## B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

### 1. 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 Nr. 1, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 2.1 Zahl der Vollgeschosse

Maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.

#### 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,35

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

#### 2.3 Geschoßflächenzahl 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 4,00 m. Die Firsthöhe beträgt 9,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.5.

#### 2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

### 3. 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.

### 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

#### 4.1 Ausgleichsflächen im Geltungsbereich nach § 1a Abs. 3 BauGB

Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist als naturnahe Hecken mit Grünlandsäumen und als Baumreihen mit extensiv genutztem Grünland zu entwickeln:

Maßnahmen: Pflanzung von standortheimischen Hecken sowie Obstbaum-Hochstämmen (Abstand ca. 10 m), Mahd des Grünlands ab 1.7. mit Mähgutabfuhr ohne Düngung und Pflanzenschutz.

- 4.2 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB  
 Dem Eingriff wird zusätzlich die Fl.Nr. 1370, Gmkg. Schnaittach mit einer Größe von 6.785 qm zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird festgesetzt: Feuchtes, artenreiches Grünland. Maßnahmen: Mahd ab 1.8. mit Mähgutabfuhr ohne Düngung und Pflanzenschutz.  
 Der restliche Bedarf wird durch Zuordnung der Fl.Nr. 512, Gmkg. Kersbach (1.120 qm) aus dem Ökokonto der Gemeinde gedeckt.  
 Details siehe Begründung Kap. 11.3.
- 4.3 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen  
 Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.
- 4.3 Flächen mit Begrünungsbindung  
 Die Flächen mit Begrünungsbindung sind naturnah zu gestalten und mit freiwachsenden Hecken (mind. 50% heimische Gehölze, s. Liste) oder Obstbäumen (Halb- oder Hochstamm, Pflanzabstand max. 8 m) zu bepflanzen.  
 Nebengebäude/versiegelte Flächen sind hier nur bis max. 6 qm zulässig.
- 4.5 Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
- 4.6 Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.

## 5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Aktiver Lärmschutz  
 Im Bereich der Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m über Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße LAU 9 zu errichten.
- 5.2 Passiver Schallschutz  
 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989 "Anforderungen und Nachweise" sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) entsprechend dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Die in der Darstellung der Lärmpegelbereiche durch römische Zahlen ausgedrückten Werte entsprechen dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen".

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße gem. DIN 4109 aufweisen:

Maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämm-Maß (erf R'w,res) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen in dB
56-60	II	30
61-65	III	35
66-70	IV	40

Korrekturen für die Raumgeometrie sind entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu berücksichtigen. Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass (z. B. aufgrund der Gebäudeanordnung) auch geringere Anforderungen ausreichend sind.

Aufenthaltsräume sind nach Möglichkeit auf der schallabgewandten Seite anzordnen. Ab Lärmpegelbereich III sind, falls dies nicht möglich ist, für Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Der Nachweis gem. DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen.

Eine Textausgabe der DIN 4109 sowie das Beiblatt 1 zur DIN 4109 liegt gemeinsam mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht innerhalb der Öffnungszeiten bei der Gemeinde Neunkirchen am Sand, Hirtenweg 2 - 4, 91233 Neunkirchen am Sand, bereit.

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

### 1. Wohngebäude

#### 1.1 Gebäudeform

An- und Vorbauten 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 anzugeleichen.
- 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 Ortgang und Traufe

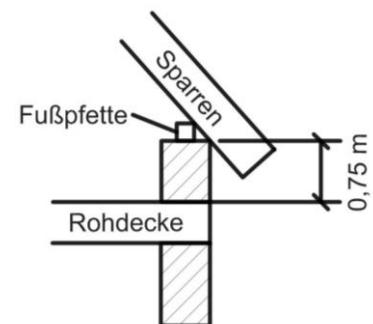
Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.

#### 1.2 Dachform

Zulässig: symmetrisches Satteldach mit mittigem First.

Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 25 cm betragen. Kniestock max.

0,75 m ab OK Rohdecke.



#### 1.3 Dachneigung

Die Neigung muss zwischen 38° und 48° liegen.

#### 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung darf nicht mit glänzenden oder engobierten Ziegeln erfolgen. Dachgauben sind zugelassen. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand), zum First 1,0 m.

#### 1.5 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bei Gebäuden mit Höhenbezug zur Erschließungsstraße darf maximal 0,20 m über dem zukünftigen Niveau der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist der an das Straßenniveau angrenzende Mittelpunkt der Gebäudeseite.

Bei Gebäuden mit Höhenbezug zum Gelände bergseitig darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bergseitig maximal 0,20 m über dem vorhandenen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände bergseitig. Die jeweilige Zuordnung - "unter bzw. über Straßenniveau" - ist in dem Planeinschnitt festgelegt.

### 2. Garagen und Carports

#### 2.1 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtmäßig 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.
3. 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. Auffüllungen an seitlichen Grundstücksgrenzen bis sind max. 0,5 m zulässig.
4. Bodendenkmalschutz

Aufgrund der Einstufung des Baugebiets als Vermutungsfläche im Sinne des Denkmalschutzgesetzes ist für Bodeneingriffe aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

#### **D. Hinweise**

1. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
2. Auf möglichen Hangwasserzufluss wird hingewiesen.
3. 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
4. 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.
5. Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sowie durch Verkehr wird hingewiesen.
6. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärme-pumpen) 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),
7. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
8. Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere bei Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.
9. Auf die Förderung von Zisternen durch die Gemeinde wird hingewiesen.