

LEGENDE

A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§4 und 6, 8 und 11 BauNVO

- Gewerbegebiet mit Einschränkung
- Fläche für Gemeinbedarf
- Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude
- Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude

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

- 0.8 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (siehe Nutzungsschablone)
- H max max. Gebäudehöhe in m ü. NN (siehe Nutzungsschablone)
- WH max. Wandhöhe in m ü. NN (siehe Nutzungsschablone)

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

- Baugrenze
- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsgrün
- Private Verkehrsfläche
- Zufahrt

5. Grünflächen
§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche

6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB

- festgesetztes Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme)
- faktisches Überschwemmungsgebiet (HQ 100)
- Retentionsraumausgleich
- Bachlauf

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
§5 Abs.2 Nr.9 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für Wald

8. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
- zu erhaltende Einzelbäume
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
- Biotope der Bayerischen Biotopkartierung mit Nummer

9. Sonstige Planzeichen

- | | |
|----------|--------------------------------------|
| Bauweise | Zahl der Geschosse |
| Dachform | H max in m ü. NN / WH max in m ü. NN |
- Nutzungsschablone
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Fl.-Nr. 194/2, 211/5, 208
 - Umgrenzung von Flächen gleicher höchstzulässiger Emissionskontingente (wird ergänzt)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
 - Höhenlinien
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - In den nicht geänderten Bereichen gilt der rechtswirksame Bebauungsplan "Röttenbachgrund" vom Juni 1992 unverändert weiter

Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Sichtdreieck

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Eingeschränkt sind die zulässigen Emissionen (vgl. B.6.2). Wohnungen sind im GE nicht zulässig.
 - 1.2 Die südliche Fläche für Gemeinbedarf dient der Errichtung von Gebäuden für kulturelle Zwecke und der Gestaltung des Dorfplatzes.
 - 1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

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

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Eine geringfügige Überschreitung der Höchstgrenze von 0,8 im GE durch Stellplätze, Nebenanlagen, Lagerflächen ist zulässig.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)
 - Im GE und in der nördlichen Gemeinbedarfsfläche sind 2 Vollgeschosse zulässig.
 - In der südlichen Gemeinbedarfsfläche sind 3 Vollgeschosse zulässig. Dabei ist in den Gemeinbedarfsflächen das oberste Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig.
- 2.3 Höhenfestsetzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Die max. Gebäudehöhe wird gemessen bis zur obersten Dachbegrenzungskante (max. Gebäudehöhe). Eine Überschreitung durch haustechnische Anlagen ist bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie Außenkante der Wand mit der Dachhaut.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Im GE gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Abweichung des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO (siehe C.4).
- 3.2 Bauweise: (§ 22 BauNVO).
 - In der abweichenden Bauweise sind auch Einzelgebäude zulässig, deren Länge 50 m überschreiten darf.

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

- 4.1 Erhaltung von Vegetationsbeständen und Einzelbäumen
 - Die Flächen mit Erhaltungsgebot sind als Wald zu erhalten.
 - Die zu erhaltenden Einzelbäume sind durch fachmännischen Rückschnitt (wo erforderlich) zu stabilisieren und bei der Baumaßnahme der Rückhaltemulde zu schützen.
- 4.2 Pflanzgebote für Einzelbäume
 - Es sind mittel-/großkronige Laubbäume zu pflanzen. Verschiebungen sind möglich.
- 4.3 Pflanzgebote für Baum-Strauchhecken
 - Es sind mind. 2-reihige geschlossene Hecken mit einem Anteil von 10% Bäumen zu pflanzen. Im Bereich der Pflanzgebote ist ausschließlich die Verwendung heimischer Gehölze lt. Pflanzliste in der Begründung zulässig. Nicht bepflanzte Randbereiche innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot sind als artenreiche Gras-Krautsäume (gelegentliche Mahd) zu entwickeln.
- 4.4 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen gem. § 1a BauGB
 - Außerhalb des Geltungsbereichs wird dem Eingriff durch die geplante Bebauung eine Fläche von insgesamt 3.509 qm der Fl.Nr. 429 Gmkg. Rollhofen sowie 1.120 qm der Fl.Nr. 512 Gmkg. Kersbach als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird die Schaffung von Laubwald bzw. einer Streuobstwiese festgesetzt. Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.
- 4.5 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).
- 4.6 Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen): Neben der Erhaltung der Alteichen am Röttenbach sind die Alteichen auf Fl.Nr. 130/4 und 132/2 Gmkg. Neunkirchen a.S. dauerhaft zu erhalten. Alle Rodungsmaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

5. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und § 6 BauGB)

- 5.1 Fläche zum Retentionsraumausgleich gem. § 78 WHG
 - Im Bereich der festgesetzten Retentionsflächen sind insgesamt mind. 1.000 cbm neuer Retentionsraum zu schaffen. Die Fläche westlich des Röttenbaches ist als naturnaher Auwald zu entwickeln.
- 5.2 Bedingende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
 - Die Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebiets ist erst dann zulässig, wenn der erforderliche Retentionsraumausgleich geschaffen ist.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB): Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt zugunsten der Erschließung der Grundstücke 211, 211/5, 208, 239/13 und sonstiger hinterliegender Nutzungsberechtigten mit einer Breite von 4 m.
- 6.2 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 - 6.2.1 Emissionskontingente
 - Für den Bebauungsplan wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, die den Geräuschen die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten:

Bebauungsgebiet	Emissionskontingent L_{EK} [dB]	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
TF 1	64	49
TF 2	67	52
TF 3	53	48

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Bei einer Bebauung im Gewerbegebiet hat der Bauherr mit dem Bauantrag ein Schallschutztutachten vorzulegen, woraus hervorgeht, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden. Im Falle der Genehmigungsfreistellung muss das erforderliche schalltechnische Gutachten von Baubeginn an vorliegen.

Das Gutachten von IBAS Nr. 11.5524/1, vom 23.10.2012 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

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

1. Höhenlage der Gebäude
 - Gebäude sind hochwassersicher zur errichten. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss mind. 50 cm über der Höhe des hundertjährigen Hochwassers liegen: mind. 329,35 cm ünn.
2. Dachform
 - im GE: Satteldach, Pultdach, Shed-Dach (Neigung 5-25°), Flachdach, im Gemeinbedarf: Satteldach (Neigung 25-45°), Pultdach oder kombiniertes Dach (5-25°)
3. Dacheindeckung und Dachaufbauten, Dachfarbe:
 - alle harten Eindeckungen in naturrot, braunrot, grau, schwarz
 - Glänzende oder glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Sonnenkollektoren (im GE auch aufgeständert) sind zugelassen.
4. Abstandsfächen: Die Tiefe der Abstandsfächen von allen Außenwänden wird im GE gem. Art. 81 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Ziff. 6 BayBO 2008 mit 0,4 H (Wandhöhe), mind. jedoch mit 3,0 m festgesetzt. An der Grenze zwischen Gemeinbedarfsfläche und GE ist entsprechend dem jetzigen Bestand Grenzbebauung zulässig.

D. Hinweise

1. Hochwassergefahr – wasserrechtliche Bestimmungen

Auf der wasserrechtlichen Bescheid vom 22.10.2012 wird hingewiesen:
„Sämtliche Gebäude Teile sind hochwassergespannt zu errichten. Von einem hochwassergespannten Bauen kann generell ausgegangen werden, wenn die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen herausgegebene Hochwasserrübe in den bereits aktuellen Fassung beachtet wird. Die Regeln der Technik - insbesondere bezüglich Hochwasserschutz und Hochwassersicherheit - sind zu beachten. Bei der Ausführung der Gebäude sind die bekannten Hochwasserrübe sowie ein angemessener Freibord zu berücksichtigen. Welche zusätzlichen Maßnahmen ggf. erforderlich sind, um entsprechende Hochwassersicherheit zu erreichen, muss im Rahmen der Ausführungsplanung eigenverantwortlich durch den Bauherrn geprüft werden. Hinsichtlich der Gefährdung für Leib und Leben ist ebenfalls im Rahmen der Detailplanung zu prüfen, inwieweit z.B. Zufahrtsmöglichkeiten für eine evtl. notwendige Evakuierung gegeben sind. Gegebenenfalls notwendige Notfallpläne/Maßnahmen sind mit den zuständigen Behörden/Institutionen (Gemeinde, Feuerwehr, Landratsamt Nürnberg Land) abzustimmen. Auf Gemeindeebene sind Alarm- und Einsatzpläne zu erarbeiten und bereitzulegen, um ein rasches und zweckmäßiges Eingreifen zu gewährleisten und für eine zügige Information der Betroffenen zu sorgen.“

2. Denkmalpflege

Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und fruhgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

3. Das dargestellte **Sichtfeld** ist von Anpflanzungen aller Art, Zäune, Stäppelin, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über Fahrbahn erreichen.

VERFAHRENVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES PLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2012 durch Anschlag an allen Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 07.03.2012 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan hat durch Auslage vom 09.03.2012 bis 10.04.2012 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.10.2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2012 bis 20.12.2012 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.10.2013 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.07.2013 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Neunkirchen am Sand,
Gemeinde Neunkirchen am Sand

Kurt Sägmüller, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

(Siegel) Neunkirchen am Sand,
Gemeinde Neunkirchen am Sand

Kurt Sägmüller, 1. Bürgermeister

