

Stadt Neunburg vorm Wald

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung



Baugebiet (WA) „Nördlich der Stephanstraße III“

Planfassung

19.12.2019



Plangeber

Stadt Neunburg vorm Wald
vertreten durch
1. Bürgermeister Martin Birner

Schrannenplatz 1
92431 Neunburg vorm Wald
Tel. 09672/9208-400

Verfasser
Bebauungsplan

Ingenieurbüro Weiß
Beraten und Planen GmbH

Krankenhausstraße 1
92431 Neunburg vorm Wald
Tel. 09672/9214-0

Stadt Neunburg vorm Wald

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Baugebiet (WA) „Nördlich der Stephanstraße III“

**Planfassung
19.12.2019**

Inhalt

A) Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Planzeichnung M 1:1.000

- I. Festsetzungen durch Planzeichen
- II. Hinweise durch Planzeichen
- III. Festsetzungen durch Text
- IV. Hinweise durch Text
- V. Verfahrensvermerk

B) Begründung

C) Anlagen

**Baugebiet (WA)
"Nördlich der
Stephanstraße III"**

Bebauungsplan
mit integrierter
Grünordnung

Planfassung
19.12.2019

Planzeichnung

M = 1 : 1.000

Verfasser
Bebauungsplan
Ingenieurbüro Weiß
Beraten und Planen GmbH
Krankenhausstraße 1
92431 Neunburg v. Wald



WA	
GRZ 0.35	GFZ 0.7
II	O
Hauptgebäude: bei WH ≤ 6,5 m : SD DN = 15° - 25° bei WH ≤ 5,4 m : SD DN = 38° - 45°	

Plangrundlage
- digitale Flurkarte
- topographische Bestandsaufnahme


Bearbeiter
Vermessungsamts Nabburg
Ingenieurbüro Weiß

Stand
03/2019
03/2001

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

gemäß § 9 BauGB, BauNVO,PlanzV, BayBO



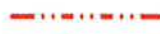
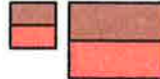
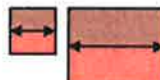
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr.3 BauNVO)

 Allgemeine Wohngebiete gemäß §4 BauNVO






1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 1.2.1 GRZ 0,35 zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 1.2.2 GFZ 0,7 zulässige Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- 1.2.3 II Zahl der Geschoße als Höchstmaß

1.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB § 22 und 23 BauNVO)

- 1.3.1  offene Bauweise
- 1.3.2  Baugrenze
- 1.3.3  Baulinie
- 1.3.4  Stellung der Gebäude - Hauptfirstrichtung wie Vorschlag im Plan oder um 90° gedreht
- 1.3.5  festgesetzte Hauptfirstrichtung

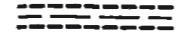

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

- 1.4.1  Straßenbegrenzungslinie
- 1.4.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 1.4.3  öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Parken
- 1.4.4  öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- 1.4.5  Einfahrt







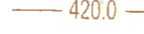



1.5 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25 BauGB)

- 1.5.1  öffentliche Grünflächen
- 1.5.2  Baum neu zu pflanzen

1.6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.6.1  mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- 1.6.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

II HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 2.1  vorhandene Gebäude
- 2.2  Flurnummer
- 2.3  Grundstücksgrenze, abgemarkt
- 2.4  Grundstücksgrenze, unabgemarkt
- 2.5  Hausnummer
- 2.6  Vorschlag für Grundstücksgrenze
- 2.7  Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter ü. NN
- 2.9  Parzellierung
- 2.10  Drainagenleitung
- 2.11  Drainagenleitung, aufzulassen

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

gemäß § 9 BauGB, BauNVO, BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als **Allgemeines Wohngebiet – WA** Baugebiet „Nördlich der Stephanstraße III“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUNDFLÄCHEN UND GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN

Zulässige Grundflächenzahl – GRZ 0,35.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Zulässige Geschossflächenzahl – GFZ 0,7.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

2.2 ANZAHL DER GESCHOSSE

2 Geschosse als Höchstmaß zulässig.

2.3 HÖHENLAGE; HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die Erdgeschoßhöhe (Rohfußbodenoberkante FFOK EG) wird mit max. 0,30m über dem Schnittpunkt der Mittelachse des Hauptgebäudes und der dazugehörigen Straßenoberkante festgelegt.

Die Erdgeschoßhöhe (Rohfußbodenoberkante FFOK EG) bei den Parzellen 5, 8, 11 bis 13 wird mit $\pm 0,3\text{m}$ bei der Mittelachse des Hauptgebäudes über dem natürlichen Gelände festgelegt.

Die **Wandhöhe**, gemessen vom Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf je nach Bauform das **Maß von 6,5m bzw. 5,4m nicht überschreiten**.

Auffüllungen sind bis insgesamt 1,0m über dem natürlichen Gelände, jedoch max. bis FOK EG, zulässig. Abgrabungen sind bis max. 0,5m zulässig.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, GEBÄUDESTELLUNG

Für die Grundstücke gilt die **offene Bauweise – O**.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Im Lageplan ist der Vorschlag zur Gebäudestellung enthalten; eine Drehung der Gebäuderichtung um 90° ist zulässig.

Für die Parzellen 14 bis 19 ist die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

4 WOHN EINHEITEN

Auf den Grundstücken sind Gebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

5 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNG

Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer zulässig.

Dachneigung bei Hauptgebäude bei max. Wandhöhe 6,5m : 15° - 25°

Dachneigung bei Hauptgebäude bei max. Wandhöhe 5,4m : 38° - 45°

In Teilbereichen sind Flachdächer zulässig.

Bei Nebengebäuden sind Sattel- sowie Flachdächer zulässig.

Für die Dacheindeckung ist ein nicht störender, gedeckter Farbton zu wählen.

6 BAUFORM / SYSTEMSCHNITTE

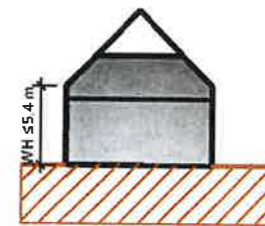
Hauptgebäude
mit max. Wandhöhe 6,5m

Satteldach DN = 15° - 25°



Hauptgebäude
mit max. Wandhöhe 5,4m

Satteldach DN = 38° - 45°



Nebengebäude
max. Wandhöhe 3,0m

Satteldach DN = 15° - 45°
Flachdach



7 GARAGEN

Garagenstandorte sind nicht festgesetzt; ausgenommen Parzellen 16 bis 19, in diesen ist eine Grenzbebauung zwingend vorgeschrieben. Der Nachbauende hat sich in Bezug auf die Dachneigung an das bestehende Nebengebäude anzugleichen.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 6m einzuhalten.

8 ABSTANDSFLÄCHEN- UND BRANDSCHUTZBESTIMMUNGEN

Es gelten die Bauvorschriften nach Bayerischer Bauordnung BayBO.

9 STELLPLÄTZE

Je Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

Dazu zählen Garagenstellplätze und die ausreichend bemessene Vorfläche vor den Garagen.

10 EINFRIEDUNGEN

Als straßenseitige Einfriedungen sind bis 1,0 m Höhe Hanichel-, metallene Stabgitter- sowie Holzlattenzäune zulässig.

Zwischen den Grundstücksgrenzen sind auch Drahtzäune erlaubt.

11 REGENWASSER

Die Regen- und Niederschlagswässer von Dächern und befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind auf dem Grundstück in entsprechendem Speicherraum, Retentionszisternen, zurückzuhalten und soweit als möglich zu versickern. Sie können als Brauchwasser genutzt werden. Die Anlagen sind im Bauantrag darzustellen.

Ist ein Versickern nicht oder nur teilweise möglich, ist der Überlauf an die örtliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) und den Merkblättern DWA-A 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie den Merkblättern des LfU zu bemessen und zu errichten.

12 BODENSCHUTZ

Bei anfallenden Erd- und Abbrucharbeiten sind mögliche Verunreinigungen und Altlasten dem Landratsamt Schwandorf und dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

13 GRÜNORDNUNG

13.1 Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen von geschützten Tierarten zu vermeiden und zu mindern.

13.1.1 Um brütende Vögel nicht zu stören oder zu schädigen, dürfen Gehölze gemäß Art. 16 BayNatSchG in Verbindung mit § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit der Vögel ausgeholzt (fachgerecht „auf-Stock-gesetzt“) werden, also zwischen 01.10. und 28.02.

13.1.2 Zur Beleuchtung von Straßen und Flächen im Außenbereich sind nur insektenfreundliche Beleuchtungsmittel einzusetzen (keine Lockwirkung auf Insekten). Streulicht nach oben und zur Seite ist zu vermeiden (z.B. Strahler in Richtung Boden), um Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen im Flug- und Beuteverhalten zu vermeiden.

13.1.3 Bei großen Fenstern oder Glasfronten sind Vorkehrungen zur Vermeidung von häufigem Anflug anzubringen (z.B. Vorhänge, Grünpflanzen, verspiegeltes oder beschichtetes Glas (Birdpen)).

13.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

13.3 Festsetzungen zum Schutzgut Boden

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Öffentliche sowie private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigem Pflasterbelag auszubilden.

Fußwege, wenig befahrene Fahrbereiche und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit Rasenfuge).

- 13.4 Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zulässig.
Die Leitungen sind so zu verlegen, dass Baumpflanzungen nicht behindert werden.
Können Mindestabstände nicht eingehalten werden, so sind in Absprache mit den Versorgern weitere Schutzmaßnahmen zu treffen.
- 13.5 Je angefangener 400 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum (Großbaum) oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.
Alternativ können Strauchpflanzungen mit mindestens 3 Gehölzen je angefangener 200 m² Grundstücksfläche erfolgen. (Pflanzarten siehe Gehölzliste)
Die Strauchpflanzungen sind mindestens zweireihig in Gruppen mit mindestens 10 Gehölzen je Gruppe anzulegen. Je Gruppe sind mindestens 2 Arten zu verwenden. (Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m).
Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zum Erbringen der Mindestbegrünung ist zulässig.

13.6 Gehölzliste

Großbäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Betula pendula	Sand-Birke	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus excelsior	Esche		

Mittelgroße Bäume

Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Holz-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche *

Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss	Salix caprea	Sal-Weide
Crataegus laevigata	Zweig. Weißdorn	Salix purpurea	Purpur-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (*)
Rosa canina	Hunds-Rose	Viburnum opulus	Gew. Schneeball *
Salix aurita	Öhrchen-Weide		

Anmerkung: kein Anspruch auf Vollständigkeit !!

* giftig (gemäß 'Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen' Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau Würzburg/ Veitshöchheim, 2003 und GUV-SI 8018 - Giftpflanzen, 2003)

(*) wenig giftig (bei Sambucus nigra - Schw. Holunder: ganze Pflanze, nicht Blüten/ Beeren) gemäß Planungshilfen, Verf. P. Kiermeier, in 'Der von Ehren Katalog'

IV. HINWEISE DURCH TEXT

1 BRANDSCHUTZ

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

2 BODENDENKMÄLER

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG.

3 WASSERWIRTSCHAFT

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

Das Schmutzwasser ist der örtlichen Kanalisation zuzuleiten, die den Regeln der Technik entspricht.

Falls Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser notwendig sind, ist die wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Schwandorf zu beantragen.

Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen sind nach Art. 37 BayWG beim Landratsamt Schwandorf anzuzeigen.

4 BODENSCHUTZ

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Die Auffüllung mit Z1.1-Material nach der LAGA M 20 kann erfolgen, wenn die dort genannten Anforderungen eingehalten werden. Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Vergeudung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und max. 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden.


5 TELEKOMMUNIKATION

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

IV. VERFAHRENSVERMERK

1. Der Stadtrat der Stadt Neunburg vorm Wald hat in der Sitzung vom 19.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Baugebiet „Nördlich der Stephanstraße III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 21.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
2. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2019 bis 29.11.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2019 bis 29.11.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Neunburg vorm Wald hat mit Beschluss des Stadtrats vom 19.12.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.12.2019 als Satzung beschlossen.


Neunburg vorm Wald, den ~~21.10.2019~~ 27.01.2020


.....
Martin Birner, 1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Neunburg vorm Wald, den ~~21.10.2019~~ 27.01.2020


.....
Martin Birner, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Neunburg vorm Wald, den ~~21.10.2019~~ 27.01.2020


.....
Martin Birner, 1. Bürgermeister

