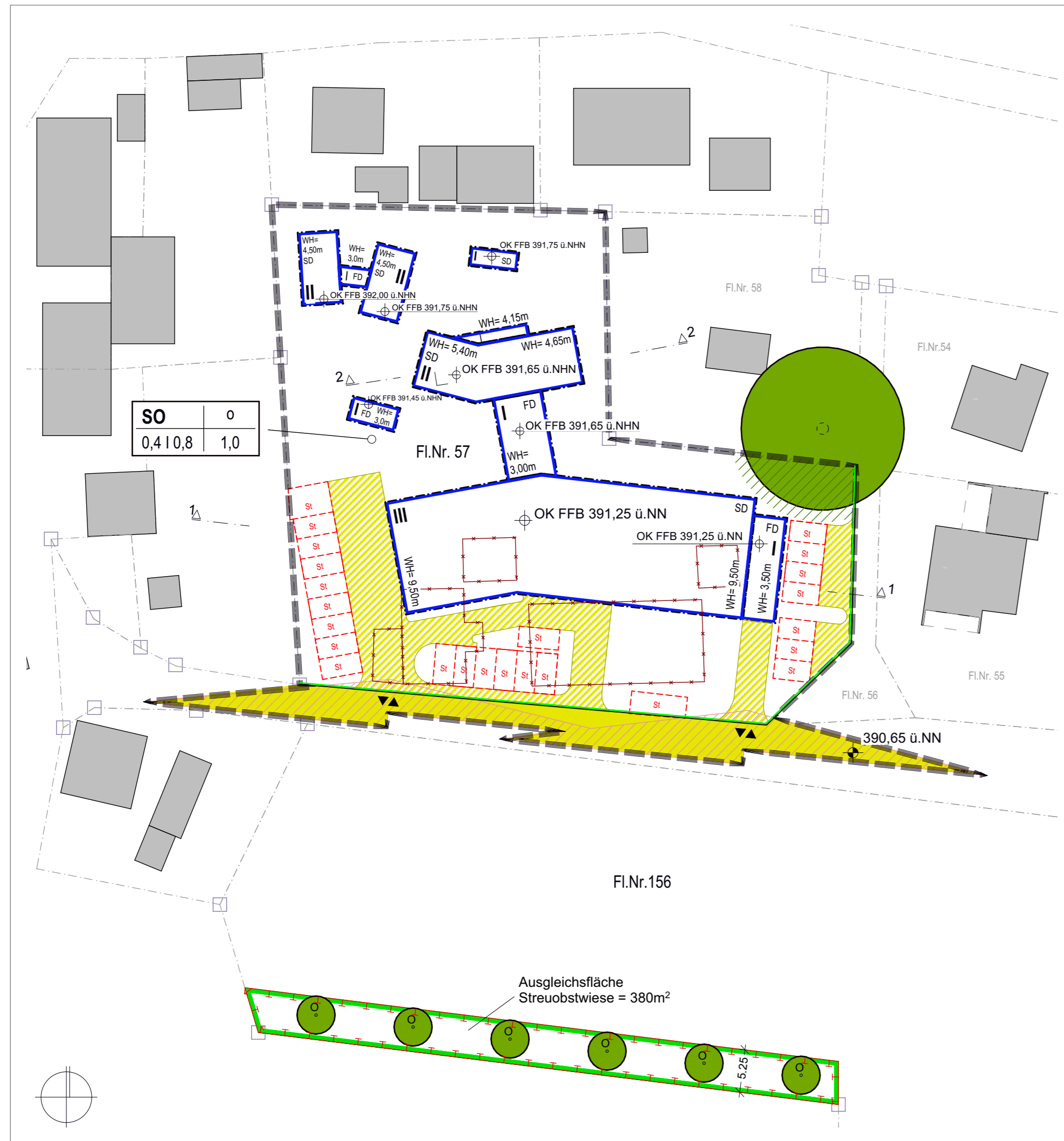
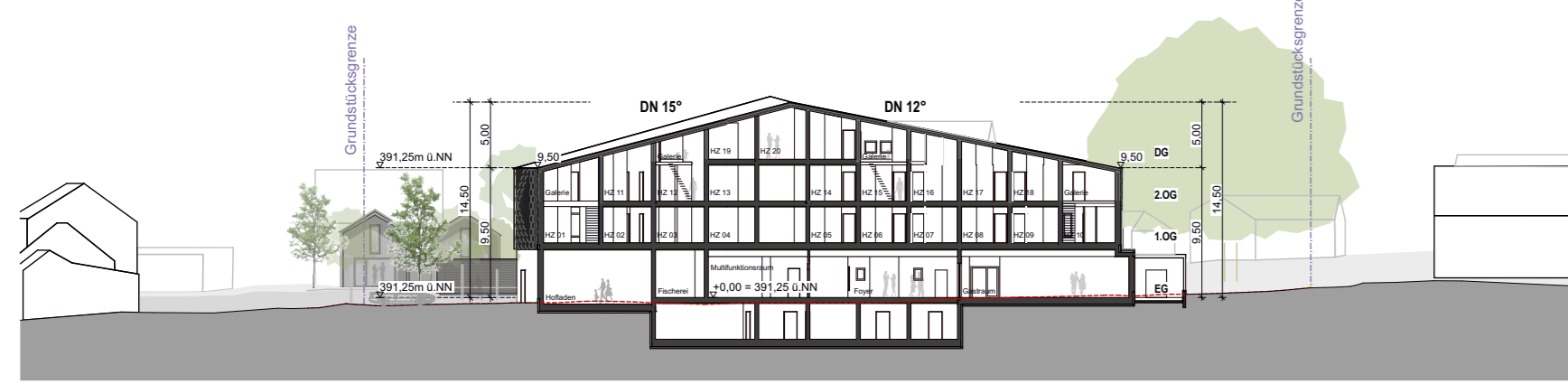


Präambel

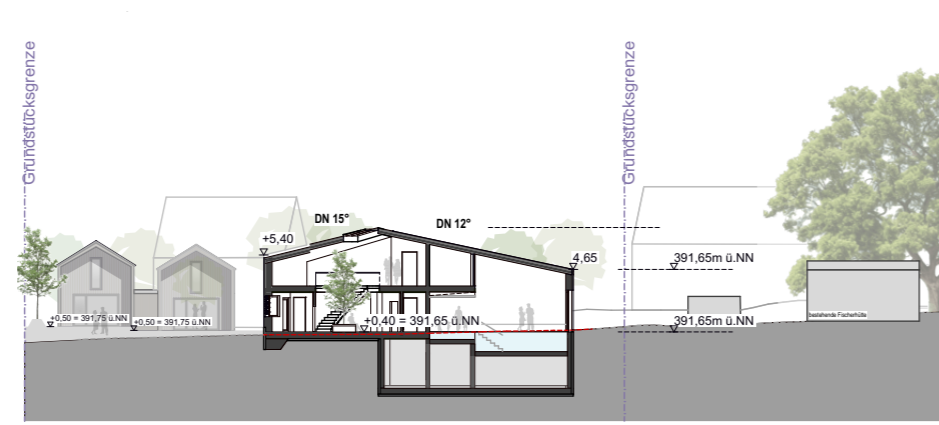
Die Stadt Neunburg vorm Wald erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) - jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses - diesen Bebauungsplan als Satzung.



Zeichnerische Festsetzungen, M 1:500



Systemschnitt 1-1, M 1:500



Systemschnitt 2-2, M 1:500

Planzeichenerklärung

A. Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Allgemeines:
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1. SO Sondergebiet Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung
 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 I-III Anzahl der Vollgeschosse
 - 2.2 WH OK maximale Wandhöhe
 - 2.3 OKFF Höhenbezugspunkt Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss in Meter m über Meeresspiegel normal Null NN
 - 2.4 GRZ I: 0,4 maximale Grundflächenzahl GRZ mit 0,4
 - 2.5 GRZ II: 0,8 maximale Grundflächenzahl GRZ mit 0,8
 - 2.6 GFZ :1,0 maximale Geschossflächenzahl mit 1,0
 3. Baugrenzen und Bauweise
 - 3.1 o offene Bauweise
 - 3.2 Baugrenze
 - 3.3 SD Satteldach
 - 3.4 FD Flach geneigtes Dach / Flachdach
 4. Verkehrsflächen
 - 4.1 öffentliche Straße
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Eigentümerweg)
 - 4.4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze außerhalb von Baufeldern
 - 4.5 Ein- und Ausfahrt
 - 4.6 Sichtdreiecke
 5. Grünordnerische Festsetzungen
 - 5.1 Ausgleichsfläche Streuobstwiese außerhalb des Geltungsbereiches
 - 5.2 Schutzzone Naturdenkmal „Schlossgarteneiche“
 - 5.3 Obstbäume
 - 5.4 Baum neu zu pflanzen
 - 5.5 Naturdenkmal "Schlossgarteneiche"

B. Planzeichenerklärung für die Hinweise

- 6.1 Matrix:
 - Oben links: Angabe zur Art der baulichen Nutzung - hier Sondergebiet
 - Oben rechts: Bauweise - hier offene Bauweise o
 - Unten links: Geschossflächenzahl GRZ I:0,4 und GRZ II:0,8
 - Unten rechts: Grundflächenzahl GFZ mit 1,0
- 6.2 bestehende Grundstücksgrenze
- 6.3 bestehende Gebäude
- 6.4 abzubrechende Gebäude
- 6.5 Höhenbezugspunkt der Straße Bestand
- 6.6 Fl.Nr. 57
- 6.7 Gelände Bestand

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Der Geltungsbereich ist ein Sondergebiet Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung §11 BauNVO.
 - 1.2 Zulässig sind Beherbergungsbetriebe, Ferien- und Betriebsleiterwohnungen, Gastronomiebetriebe, Läden bis zu einer Größe von 200m², Betriebe mit Ausrichtung für Fremdenverkehr, Betriebe für Fischerei und sonstige Betriebe der Hofgut eigenen Produktgewinnung und Vermarktung.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ wird wie folgt festgelegt: GRZ I: 0,4, GRZ II: 0,8
 - 2.4 Die Geschossflächenzahl GFZ wird wie folgt festgelegt: GFZ: 1,0
3. Baugrenzen
 - 3.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gem. §22 BauNVO festgesetzt.
4. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgelegt.
 - 4.2 Terrassen, Balkone und Überdachungen sowie Spieleinrichtungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 4.3 Nebengebäude für Müll, Recycling und Fahrräder sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 4.4 Nebenanlagen nach §14 BauNVO und Poolanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
5. Höhenentwicklung und Höhenlage der Gebäude
 - 5.1 Die Höhe wird begrenzt durch die Wandhöhe WH. Die Wandhöhe WH wird gemessen von Oberkante fertiger Fußboden OKFFB bis zur Oberkante Attika.
 - 5.2 Die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss OKFFB ist bezogen auf Normal Null NN je Baufeld festgelegt. Hiervon kann um bis zu 0,3m abgewichen werden.
 - 5.5 Die Wandhöhe darf durch folgende Bauteile überschritten werden: Kamine, Photovoltaikanlagen und untergeordnete Bauteile.
6. Abstandsflächen
 - 6.1 Für den Geltungsbereich sind Abstandsflächen nach BayBo festgesetzt.
7. Fassadengestaltung
 - 7.1 Die Fassaden sind als Lochfassaden in Putz, Stein und Holzwerkstoffen herzustellen.
 - 7.2 Stark spiegelnde/ reflektierende oder grelle Fassaden sind unzulässig.
 - 7.3 Geländer sind als Stahl-, Holz- oder Glasgeländer auszuführen. Hinter dem Stahlgeländer können als Sicht- und Windschutz Glas oder Werkstoffplatten angebracht werden.
8. Maßnahmen zur Vermeidung des Kollisionsrisikos für Vögel an Glasscheiben
 - 8.1 Große zusammenhängende Glasflächen (>3m2) und Eckverglasungen sind zulässig, jedoch auf deren Verträglichkeit hinsichtlich Artenschutz zu prüfen und entsprechende Maßnahmen zu treffen:
 - (Glasflächen >3m2: Verwendung von halbtransparenten (statt spiegelnder Glasflächen), Glas mit hochwirksamer (flächiger) Markierung, Ornamentglas)
 - (Vermeidung durchsichtiger Eckbereiche oder beidseitiger Verglasungen (Durchsicht) durch z.B. Rollläden, Vorhang, Dekor, Schiebeelemente (LFU2014).
 - 8.2 Vogelschutzglas mit eingebauten UV-Strukturen ist nicht zulässig. (Im Hinblick auf eine mögliche Verwendung von Vogelschutzglas sollte auf die geprüften Muster der Wiener Umweltschutzgesellschaft (Rössler & Doppler 2014) zurückgegriffen werden.)
 - 8.3 Transparente Balkonbrüstungen sind nicht zulässig (Schmid2016).
 - 8.4 Verwendung von halbtransparentem Glasflächen: Milchglas, Glasbausteine (LFU 2024), Drahtglas, Gussglas (Schmid 2016).
 - 8.4 Vermeidung von großflächigen Glasfronten in der Nähe von Bäumen (LFU2014).
 - 8.5 Reduktion der Durchsicht z.B. durch Kunst am Bau (Schmid et al. 2012).

10. Stellplätze
 - 10.1 Die Stellplätze sind nach Garagen und Stellplatzverordnung zu errichten.
 - 10.2 Es ist sicher zu stellen, dass der Anteil der Gästeparkplätze zu jederzeit frei zugänglich ist. Im Genehmigungsverfahren sind die Stellplätze auszuweisen.
 - 10.3 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
11. Einfriedungen
 - 11.1 Einfriedungen als Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,80m zulässig.
12. Windwurf
 - 12.1 Die Windwurfgefahr durch Bäume ist zu beachten.
 - 12.2 Die Sicherung gegen Windwurfgefahr ist in den Geschossdecken statisch zu berücksichtigen.
13. Immissionsschutz
 - 13.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" gegenüber dem Außenlärm vorzusehen.
 - 13.2 Anlieferungen sind bei allen gewerblichen Anlagen im Bebauungsplangebiet in der Nachtzeit (22:00-06:00 Uhr) unzulässig.
 - 13.3 Gewerbliche PKW-Bewegungen sind im Bebauungsplangebiet in der Nachtzeit (22:00-06:00 Uhr) unzulässig.
 - 13.4 Durch stationäre Anlagen sind im Zusammenwirken mit allen gewerblichen Vor- und Zusatzbelastungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Die schalltechnische Untersuchung der Möhler + Partner Ingenieure GmbH vom 16.03.2026 ist zu beachten.
14. Grünordnung
 - 14.1 Bäume & Sträucher:
 - (1) Die Schutzzone für das Naturdenkmal "Schlossgarteneiche" im Geltungsbereich ist dauerhaft sicherzustellen und insbesondere während der Bauarbeiten dauerhaft zu schützen.
 - (2) Vorgesehene Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern können in ihrer Lage bis zu 10m variieren. Neu gepflanzte Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.
 - 14.2 Pflanzgebot gem. §178 BauGB
 - Pflanz- und Saatarbeiten sind jeweils spätestens eine Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
 - Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfernten Pflanzung zu entsprechen.
 - 14.3 Gestaltung und Begrünung der Grundstücksflächen
 - (1) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, sowie mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
 - (2) Offene Stellplätze und Parkplätze entlang der Zufahrtsstraße sind einzugrünen und mit Bäumen zu überstellen.
 - 14.4 Schutz des Oberbodens gem §202 BauGB
 - Vor Beginn der Ausführungsarbeiten ist der wieder verwendbare Oberboden gem. DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern. Die Qualität darf durch die Lagerung nicht beeinträchtigt werden.
 - 14.5 Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit
 - Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch die Verwendung von sickerfähigen Belägen für Wege und Parkplätze zu gewährleisten.
 - 14.6 Ausgleichsfläche Streuobstwiese außerhalb des Geltungsbereiches
 - Es ist eine Ausgleichsfläche als Streuobstwiese mit einer Fläche von 380m² herzustellen. Die Fläche ist als extensive Wiese durch eine Aushagerungsphase von ca. 5 Jahren und anschließender 1-2maliger Mahd pro Jahr dauerhaft zu erhalten. Zusätzliche sind 6 heimische Obstbäume; Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18cm, im Abstand von ca. 12m mit Verbisschutz zu pflanzen.

D. textliche Hinweise

1. Artenschutz
 - 1.1 Die CEF-Maßnahmen aus der "Speziellen Artenschutzrechtlichen Untersuchung" vom Büro G.U.B. Ingenieur AG vom 10.12.2025 sind verbindlich vor Baubeginn um zu setzen.
 - 1.2 Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile z.B Sockelmauern bei Zäunen, Einhaltung eines Mindestabstandes vom Boden von 15cm.
 - 1.3 Verringerung von Lichtimmission und dadurch geringere Störung von nach aktiven Insekten und Fledermäusen mittels Verwertung von warmweißen LED-Lampen.

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Neunburg vorm Wald hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Neunburg vorm Wald , den

Bürgermeister

7. Die Regierung /Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Stadt Neunburg vorm Wald , den

Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde amgemäß § 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 die Rechtsfolgen des §4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Neunburg vorm Wald , den

Bürgermeister

Stadt Neunburg vorm Wald Ortsteil Kröblitz



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"HOFGUT SCHWARZACHTAL"

Maßstab: 1:500

- VORENTWURF-

Datum: 16.03.2026

brüderl.
Architekten + Innenarchitekten

Höhenzollernstraße 47
D-80801 München
T +49 (0) 89 33 338-0
www.bruederl.de

