

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

III (U+E+D) 3 Vollgeschosse
Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss als Vollgeschoss

Wandhöhe (§ 18 BauNVO)

bergseitig der Gebäude 4,0 m über Gelände bzw. zugehörige Fahrbahnoberkante in Hausmitte
talseitig der Gebäude 6,5 m über Gelände bzw. zugehörige Fahrbahnoberkante in Hausmitte

OK Fußboden ≤ 0,30 m über Gelände bzw. zugehörige Fahrbahnoberkante in Hausmitte

Pultdach
max. Wandhöhe 7,0 m

OK Fußboden ≤ 0,30 m über Gelände bzw. zugehörige Fahrbahnoberkante in Hausmitte

Flachdach
max. Wandhöhe 6,50 m

OK Fußboden ≤ 0,30 m über Gelände bzw. zugehörige Fahrbahnoberkante in Hausmitte

Nutzungsschablone

WA III	Art der Baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4 1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
▲	zulässige Haustypen	Bauweise

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

o offene Bauweise

— — — — — Baugrenze

▲ nur Einzelhäuser zulässig

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

— — — — — Straßenverkehrsfläche

— — — — — Gehwege

5. Nebenanlagen und Stellplätze (Art. 47 BayBO und §12, §14 BauNVO))

St Flächen für Öffentliche Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, offene Stellplätze auch außerhalb auf dem jeweiligen Grundstück zulässig. Die Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen, so dass anfallendes Oberflächenwasser versickern kann. Maximale Dachneigung der Garagen entsprechend dem Hauptgebäude.

6. Grundstücksentwässerung

Rückstauebene ist die Oberkante Straße in Gebäudemitte.
Kellergeschosse, die nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden können, sind über eine Hebeanlage zu entwässern.
Die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - ist zu beachten.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

— — — — — Öffentliche Grünfläche

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf den Brutvogelbestandes des Geltungsbereichs sowie auf Fledermäuse sind die Rodungs- und Räumungsarbeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Für die Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen (nicht überbaute Flächen) innerhalb des Baugebietes sind standortgerechte einheimische Gehölze vorzusehen. Die Flächen sind wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 1a BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO).
- Zum Schutz des Grundwassers und der angrenzenden Oberflächengewässer sind Restriktionen bezüglich der Nutzung und Lagerung wassergefährdender Stoffe im Rahmen der Bautätigkeiten vorzusehen.

8. Sonstige Planzeichen

— — — — — Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— — — — — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

Dachgauben 1. Abstand vom Ortgang mind. 1,5 m
2. Blindgauben sind unzulässig

Dachneigung 0° bis 45 °
5° bis 22° Pultdach

Dachform zulässig sind alle Dachformen

II. Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzgebiet Zone III

IV. Hinweise

— — — — — bestehende Grundstücksgrenze

— — — — — geplante Grundstücksgrenzen

1841 Flurstücksnummern

① Nummerierung der einzelnen Baufelder

Niederschlagswasser Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i.V.m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) erlaubnisfrei.

Entwässerung Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem für alle Baugrundstücke.

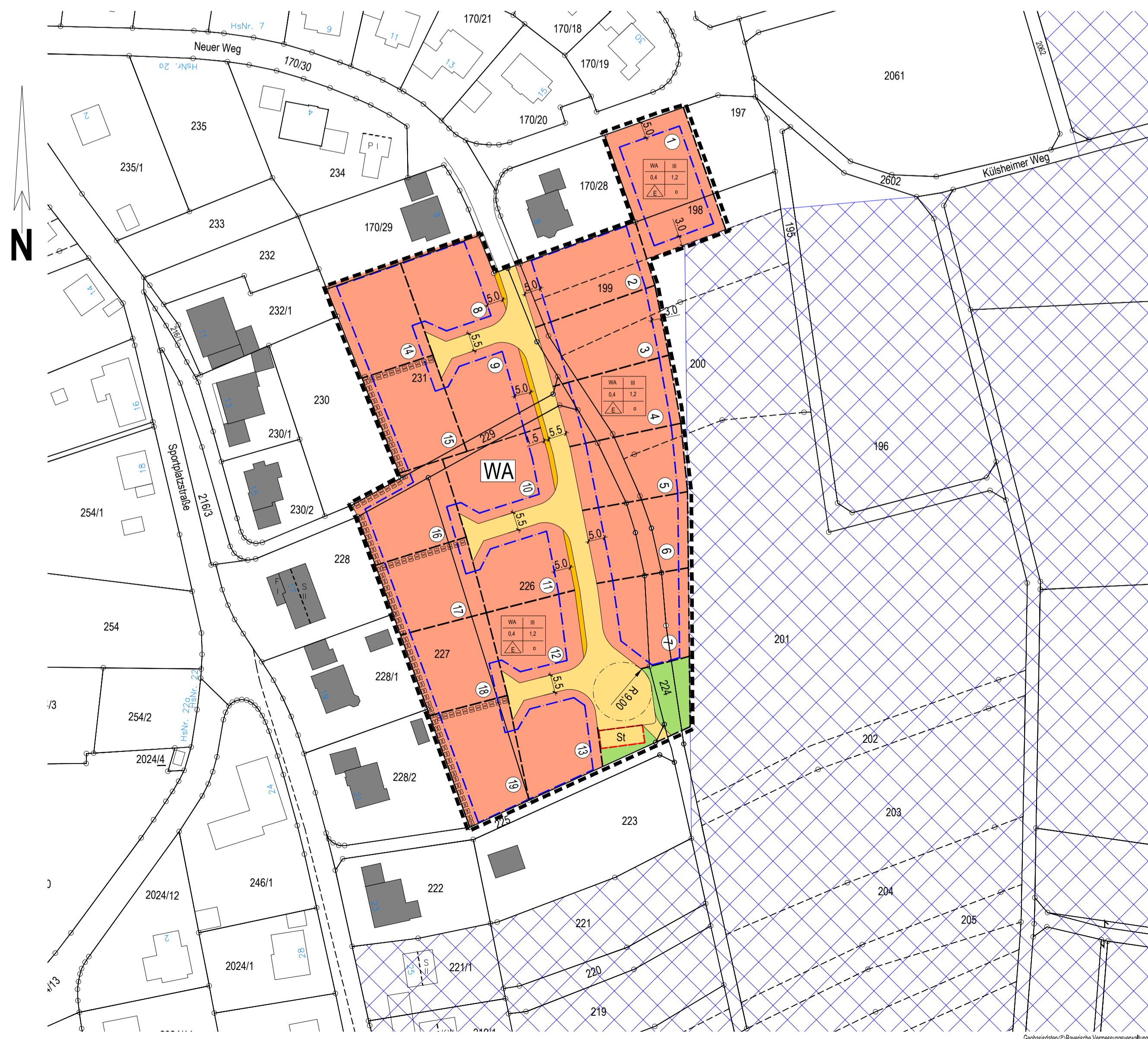
Sonstiges Die Nutzung von Solar- und Regenwasseranlagen wird empfohlen.

Schalltechnischer Orientierungswert Nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1:
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB(A)
nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

(Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)

Bodendenkmäler Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786.)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Neunkirchen hat in der Sitzung vom 04.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Lämmerheide", Ortsteil Richelbach im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13b, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §§ 13b, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13b, 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §§ 13b, 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Neunkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Neunkirchen, den

Wolfgang Seitz, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt
Neunkirchen, den

Wolfgang Seitz, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 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 § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

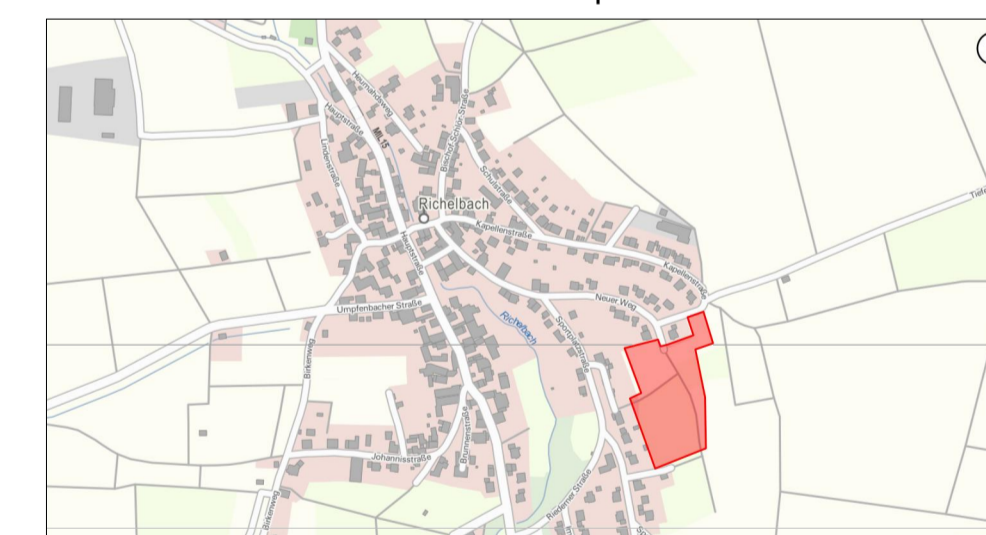
Neunkirchen, den

Wolfgang Seitz, 1. Bürgermeister



**GEMEINDE NEUNKIRCHEN
ORTSTEIL RICHELBACH
LANDKREIS MILTENBERG**

Übersichtsplan



**AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN
"LÄMMERHEIDE"**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB

Maßstab 1 : 1000



Index	Änderungen / Ergänzungen	Name	Datum

INGENIEURBÜRO
BERND EILBACHER
BISCHOFFSTRASSE 62
63897 MILTENBERG
TEL.: 09371/7067
E-MAIL: info@bemil.de

Datum: 13.03.2019
gezeichnet: Schmeller
geprüft: Eilbacher

Index: