

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
-----------	--

Nach § 1 Abs. 5 erste Alternative BauNVO sind die bestimmten zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 2 "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe" nicht zulässig. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 1 "Betriebe des Beherbergungsgewerbes", Ziffer 2 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", Ziffer 3 "Anlagen für Verwaltungen", Ziffer 4 "Gartenbaubetriebe" und Ziffer 5 "Tankstellen" ausgeschlossen und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes."

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 3 Vollgeschosse  
(U+E+D) Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss als Vollgeschoss  
(U+E+I) Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss als Vollgeschoss

Wandhöhe (§ 18 BauNVO)

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

OK Fußboden < 0,30 m über Gelände bzw. zugehörige Fahrbahnkante in Hausmitte

Pyramiddach max. Wandhöhe 6,50 m

OK Fußboden < 0,30 m über Gelände bzw. zugehörige Fahrbahnkante in Hausmitte

Pultdach max. Wandhöhe 7,0 m

OK Fußboden < 0,30 m über Gelände bzw. zugehörige Fahrbahnkante in Hausmitte

Flachdach max. Wandhöhe 6,50 m

OK Fußboden < 0,30 m über Gelände bzw. zugehörige Fahrbahnkante in Hausmitte

Flachdach max. Wandhöhe 6,50 m

OK Fußboden < 0,30 m über Gelände bzw. zugehörige Fahrbahnkante in Hausmitte

Nutzungschaablone

WA	■	Art der Baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GFZ 1,2	■		
GRZ 0,4	■	■	Geschossflächenzahl
III	■	■	■
▲	*	■	■
		■	■

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

6. Grundstücksentwässerung

Rückstauenebene ist die Oberkante Straße in Gebäudemitte. Kellergeschosse, die nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden können, sind über eine Höheanlage 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. Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Grundwasser darf durch Bauarbeiten nicht verschmutzt werden, es sind keine grundwasserschädlichen Nutzungen zulässig.

9. Niederschlagswasser

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

10. 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 Brutvogelbestand 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.

Die Auswirkungen, die durch das zukünftige Planungsgebiet entstehen bzw. die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch umsichtige Planung und die Berücksichtigung von Fauna und Flora bei der Umsetzung der Bebauung weitgehend vermieden bzw. gemindert.

Für die Maßnahmenplanung gelten folgende Ziele:

- Vermeidung einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft so weit wie möglich
- Durchführung von Minimierungsmaßnahmen
- Schaffung von Ersatzlebensräumen
- Ausgleich der Eingriffswirkung
- Festsetzung von landschaftspflegerischen Maßnahmen

10.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

10.1.1 Schutzgut Boden

Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern (siehe DIN 18915). Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen (siehe DIN 18917). Grundsätzlich ist zum Erhalt des Bodenlebens der Versiegelungsgrad innerhalb der Grundstücke sowie die Erschließung zu minimieren.

10.1.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs zu minimieren. Das anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern.

10.1.3 Schutzgut Klima / Luft

Zur Minderung der Sonneneinstrahlung bzw. der Wärmespeicherung ist es sinnvoll und wünschenswert Flachdächer und Wände zu begrünen. Im Südosten der Bebauung wird eine Hecke angelegt.

10.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Siehe Kapitel 3.2.1

10.2 Populationsstützende Maßnahmen für die Fauna

- Diese Maßnahmen gelten insbesondere
- Zauneidchse

10.2.1 Maßnahme I: Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen auf der vorhandenen Böschung

Es ist vorgesehen Habitatstrukturen, wie Totholz und Steinhaufen für die Zauneidchse zu schaffen.

Insgesamt sind drei Lesesteinhaufen von einer Fläche von jeweils ca. 10 m² und Totholzhaufen (Baumstämme: Durchmesser 15 bis 30 cm / Länge: 250 – 3,50 m) aus heimischen Hölzern herzustellen. Zusätzlich ist Sand mit einzubringen. Die Maßnahme ist auf der Fl.-Nr. 195 im Bereich des neu zu schaffenden Feldgehölzes auszuführen.

10.3 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Ausgleichsflächen

Zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen von Erschließung sowie Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild stellt der Vorhabensträger Flächen zur Verfügung. Diese Bereiche werden bezeichnet als "Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft".

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Herrn Brand, wurden hier Maßnahmen festgelegt und damit die nicht vermindert- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich kompensiert. Als Ausgleichsmaßnahmen ist die Anlage eines Feldgehölzes auf einer momentan genutzten Ackerfläche vorgesehen. Die Auswahl der Gehölze lehnt sich an die Artenzusammensetzung von Gebüsch- und Heckengesellschaften Mitteleuropas an (Prunetalia spinosae, Quercro-Fagetee, nach: Ellenberg, Heinz: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen, 5. Auflage 1986).

Für die Tier- und Pflanzenwelt werden im Bereich der Ausgleichsfläche mit Erhöhung der Strukturvielfalt neue Lebensräume geschaffen. Durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die Strukturvielfalt im Planungs-gebiet erhöht und damit der Lebensraum für Fauna und Flora bereichert, was zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes führt. Die Maßnahme beansprucht eine Fläche von ca. 865 m²

10.3.1 Maßnahme I: Anlage eines Feldgehölzes / einer Hecke auf einer Teilfläche der Flur Nummer 195.

Bestand

Die Ausgleichsfläche mit der Flur-Nummer 195 befindet sich im Ortsteil Umptenbach und wird zur Zeit als Acker genutzt.

Zielsetzung

Die Ackerfläche wird in eine Streubewiese umgewandelt. Durch Aufgabe der intensiven Nutzung und entsprechender Maßnahmen kann sich eine artreiche Gehölzfläche entwickeln.

Gehölzliste

1. Laubbäume	Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
AC	8	8	Acer campestre	Feld-Ahorn	Hel, 2xv, 125 - 150
CB	8	8	Carpinus betulus	Hainbuche	Hel, 2xv, 125 - 150
FS	8	8	Fagus sylvatica	Buche	Hel, 2xv, 125 - 150
FE	8	8	Fraxinus excelsior	Esche	IHel, 100 - 150
PA	8	8	Prunus avium	Vogel-Kirsche	IHel, 100 - 150
QR	8	8	Quercus robur	Stiel-Eiche	IHel, 100 - 150
SA	8	8	Sorbus aucuparia	Eberesche	IHel, 100 - 150
SC	8	8	Salix caprea	Sal-Weide	vStr, 4 Tr, 100 - 150

2. Sträucher

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Csa	8	Cornus sanguinea	Roter Hartrieel	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Cav	12	Corylus avellana	Haselnuß	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Cmo	12	Crataegus monogyna	Weißdorn	vStr, 3 Tr, 100 - 150
Eeu	12	Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen	vStr, 3 Tr, 100 - 150
Lxy	12	Lonicera xylosteum	Gewöhnl. Heckenkirsche	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Rcn	20	Rosa canina	Hunds-Rose	vStr, 4 Tr, 100 - 150
Sni	16	Sambucus nigra	Schwarzer Holunde	vStr, 3 Tr, 100 - 150

Pflanzschema		Sni	Sni	Euu	AC	AC	Sni	Sni	CB	Csa	SC	Cav	Cav	Cav
SA	Lxy	FE	Lxy	Lxy	FS	CB	Csa	Euu	QR	SC	PA	PA	PA	PA
FS	SA	Cmo	Rcn	Rcn	Cmo	Cmo	FE	Euu	Rcn	Rcn	Rcn	Rcn	QR	QR

Hinweise:

- Der Pflanzabstand beträgt 2,00 m
  - Das Pflanzschema wiederholt sich fortlaufend, es wird insgesamt 4 mal angewendet
- PFLANZUNG UND PFLEGE**  
Um die Pflanzfläche ist eine Hochstaudenflur zu entwickeln (Sukzession), die rundum der angepflanzten Fläche mindestens 2,00 m beträgt. Hierfür ist Pflanzfläche, ebenfalls komplett mit Findlingen, die in einem Abstand von ca. 3,00 gesetzt werden, zu schützen.

Hinweis:

Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Baugebietes umgesetzt sein.

Der naturschutzfachliche Bericht des Landschaftsarchitekten Maier | Götzendörfer (siehe Anlage Begründung) ist Bestandteil dieser Bauleitplanung.

11. Sonstige Planzeichen

-----

#####

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

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

Dachneigung 0° bis 45°  
5° bis 22° Pultdach  
0° bis 25° Pyramiddach

Dachform zulässig sind alle Dachformen

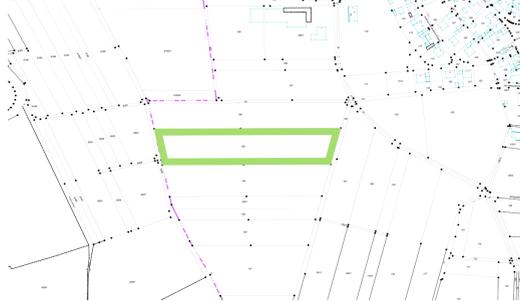
Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Geplante Ausgleichsfläche

Ortsteil Umptenbach

Fl. Nr. 195

M 1 : 5000



III. Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzgebiet Zone III

IV. Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenzen

1841

Flurstücksnummern

① Nummerierung der einzelnen Baufelder

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.)

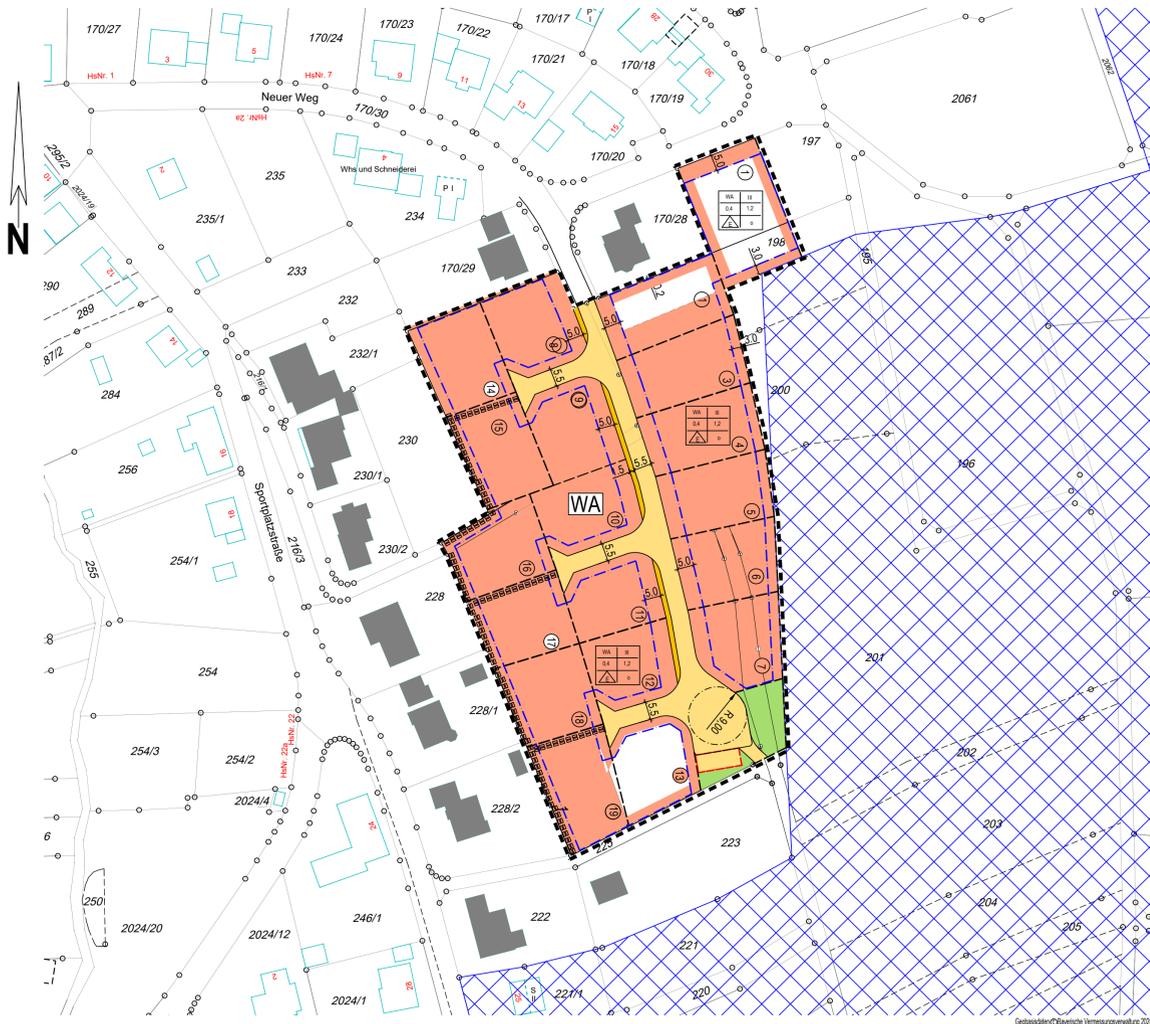
Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies der Unteren Denkmalschutzbehörde oder 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 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.

Immissionen Es wird darauf hingewiesen, daß durch örtliche betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen mit gelegentlichen Gerüchen-, Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen ist, die hinzunehmen sind.



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung durch das "Gesetz zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage in nationaler Tragweite" mit Bekanntmachung vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 567).
- Baurutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786.)
- Bayrische 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 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) wurde zuletzt geändert durch Art. 1 des Zweiten Änderungsgesetz vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 400).
- Bayrische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 wurde zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34).
- 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



A	Änderungen / Ergänzungen	I.T.	02.06.2020
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 A.