

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA 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.

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

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

GRZ 1,2 Geschossflächenzahl

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

III (U+E+D) 3 Vollgeschosse 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 Fahrbahnoberkante in Hausmitte talseitig der Gebäude 6,5 m über Gelände bzw. zugehörige Fahrbahnoberkante in Hausmitte

OK Fußboden < 0,30 m über Gelände in Hausmitte

Pyramindendach max. Wandhöhe 6,50 m

OK Fußboden < 0,30 m über Gelände in Hausmitte

Pultdach max. Wandhöhe 7,0 m

OK Fußboden < 0,30 m über Gelände in Hausmitte

Flachdach max. Wandhöhe 6,50 m

OK Fußboden < 0,30 m über Gelände in Hausmitte

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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 Gellungsbereichs 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.
Zum Schutz des Grundwassers und der angrenzenden Oberflächengewässer sind Restriktionen bezüglich der Nutzung und Lagerung wassergefährdender Stoffe im Rahmen der Bauartikeln vorzusehen.

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 Oberflächennasser Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Gellungsbereichs 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 - Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) - Auch im Winter ist die Anwesenheit von überwinterten Fledermäusen nicht völlig auszuschließen. Am günstigsten wäre die Rodung der Gehölze im Spätherbst (Oktober) durchzuführen, da sich die Fledermäuse noch nicht in der Winterruhe befinden. Vor Durchführung der Rodungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Winterquartiere vorhanden sind. Es ist eine ökologische Begleitung der Fällung durchzuführen, um ein geringes Restrisiko eines Fledermäusevorkommens zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen für die Fällung zu ergreifen.

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 – 350 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

10.3.1 Maßnahme I: Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB Anlage eines Feldgehölzes / einer Hecke auf einer Teilfläche der Flur Nummer 195.

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

Zielsetzung Die Ackerfläche wird ein Feldgehölz angelegt. Durch Aufgabe der intensiven Nutzung und entsprechender Maßnahmen kann sich eine artreiche Gehölzfläche entwickeln.

Gehölzliste

Table with 5 columns: 1. Laubbäume (Symbol, Stückzahl, Botanischer Name, Deutscher Name, Qualität) and 2. Sträucher (Symbol, Stückzahl, Botanischer Name, Deutscher Name, Qualität)

Table with 5 columns: Pflanzschema (Sni, Sni, Eeu, AC, AC, Sni, Sni, CB, Csa, SC, Cav, Cav, Cav) and Hinweise (Hinweise)

Table with 5 columns: Pflanzschema (Sni, Sni, Eeu, AC, AC, Sni, Sni, CB, Csa, SC, Cav, Cav, Cav) and Hinweise (Hinweise)

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 Bauplanung.

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

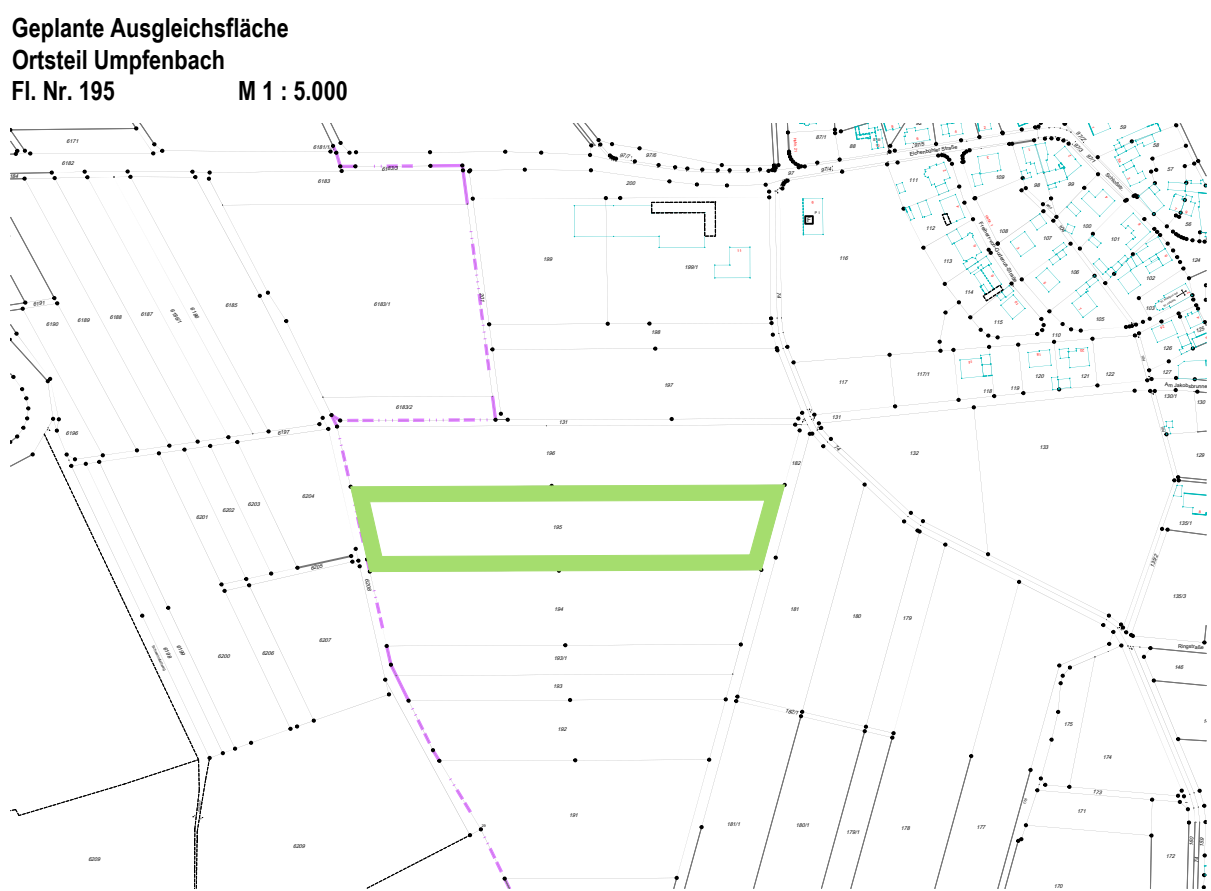
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

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

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

Dachform zulässig sind alle Dachformen



III. Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzgebiet Zone III

IV. Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

1841 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 abzuziehen.)

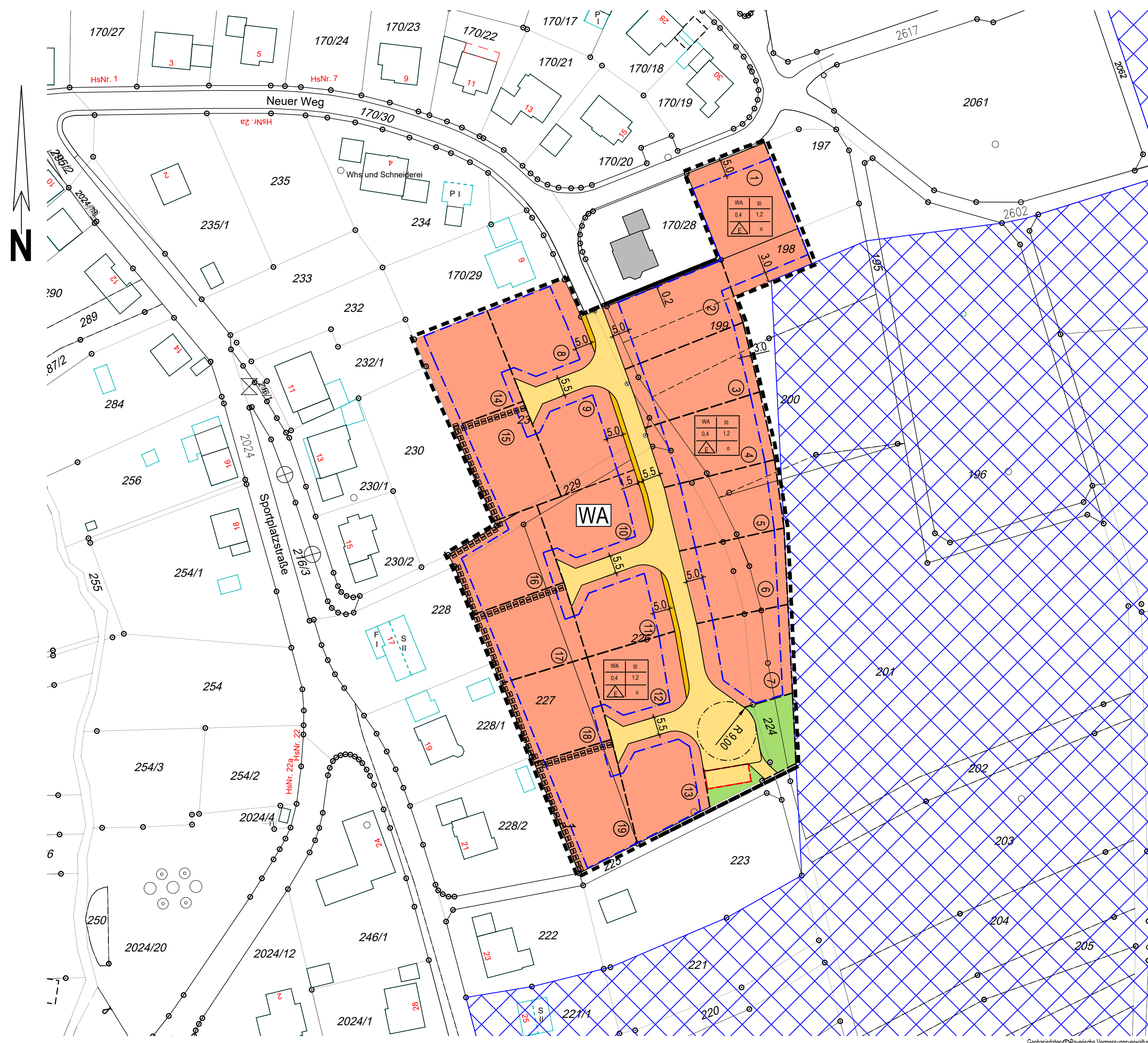
Bodendenkmäler Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

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 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. 587).
Bauutzungsverordnung (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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).
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).
Bayerische 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 (EGBl. 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 16.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13b, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2019 bis 29.05.2019 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß §§ 13b, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2019 bis 29.05.2019 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13b, 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.06.2020 bis 03.07.2020 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß §§ 13b, 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.06.2020 bis 03.07.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Neunkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.07.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.07.2020 als Satzung beschlossen.

Neunkirchen, den 17.07.2020

Wolfgang Seitz, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Neunkirchen, den 20.07.2020

Wolfgang Seitz, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 21.07.2020 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 23.07.2020

Wolfgang Seitz, 1. Bürgermeister

GEMEINDE NEUNKIRCHEN
ORTSTEIL RICHELBACH
LANDKREIS MILTENBERG



AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN
"LÄMMERHEIDE"

im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB

Table with 4 columns: Index, Änderungen / Ergänzungen, Name, Datum. Includes rows for B (Redaktionelle Änderungen / Ergänzungen), A (Änderungen / Ergänzungen), and Index.

INGENIEURBÜRO BERND EILBACHER, BISCHOFFSTRASSE 62, 63897 MILTENBERG, TEL.: 09371/7067, E-MAIL: info@bemil.de
Datum: 13.03.2019, gezeichnet: Schmeller, geprüft: Eilbacher
Index B