



A) Planzeichnung M 1:500

- B) Verbindliche Festsetzungen**
- Grenze**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet (WA) §4 BauNVO
 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 GRZ=0,5
 3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach §19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,5 festgesetzt.
 3.2 Die maximale Zahl der Geschosse wird festgesetzt mit Bereich I+II: max. 3 Geschosse
 Bereich III+IV: mit max. 2 Geschossen
 Untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen nur in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.
 3.3 In Bereich III+IV sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise**
 4.1 Baugrenze nach §23 BauNVO.

 4.2 Fläche für Stellplätze/Carports, zusätzliche Stellplätze sind auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig
 S/C
 4.3 Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Abholstelle für Mülltonnen/Container
 Müll
 4.4 Grundstücksgrenzen geplant

 4.5 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung
 - Baugestaltung Hauptgebäude**
 5.1 Dachausbildung:
 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 23° und 47° zulässig.
 Die Eindeckung hat mit roten, erdfarbenen oder anthrazithfarbenen Dachziegeln oder -steinen zu erfolgen.
 Solaranlagen sind auf allen Dächern zulässig, sofern sie mit einer maximalen Aufständigung von 15 cm über der Dachfläche ausgeführt werden.
 5.2 Fassaden:
 Die Gebäudefassaden sind zur Einbindung in das Ortsbild als Putzfassade auszubilden. Verschaltungen mit Holz als gestaltendes Element sind bis zu 30% der Fassadenfläche zulässig.
 5.3 Höhenlage Hauptgebäude:
 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK) darf bei folgenden Maximalhöhen u.NN liegen:
 Bereich I: 438,20 m
 Bereich II: 437,80 m
 Bereich III: 437,00 m
 Bereich IV: 437,60 m

5.4 Gebäudehöhen Hauptgebäude
 Die Gebäudehöhen dürfen folgende Maximalhöhen ü.NN nicht überschreiten:
 Bereich I: 448,20 m
 Bereich II: 447,80 m
 Bereich III: 447,00 m
 Bereich IV: 447,60 m
 Ausgenommen davon sind untergeordnete technische Aufbauten, die mit einer Grundfläche von max. 15% der Dachfläche diese Höhe um max. 2 m Höhe überschreiten dürfen.

5.5 Anzahl der Wohneinheiten
 Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Hauptgebäude beträgt:
 Bereich I: 3 Wohneinheiten
 Bereich II: 10 Wohneinheiten
 Bereich III und IV: je 2 Wohneinheiten

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- Die Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen darf hangseitig 5,00 m nicht überschreiten.
- Die Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung ist einzuhalten. Je Wohneinheit sind jedoch mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Stellplätze vor Garagen dürfen hierfür angerechnet werden.
- Nebengebäude und Garagen sind ausschließlich mit begrüntem Flachdächern zulässig. Solaranlagen auf den Dächern sind zulässig, sofern sie mit einer maximalen Aufständigung von 15 cm über der Dachfläche ausgeführt werden.
- Die Fassaden sind als Putzfassade auszubilden, alternativ sind Fassadenplatten und Holzverschalungen zulässig. Ausdrücklich ausgeschlossen sind Fassadenplatten aus Metall.
- Stellplätze dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B. Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen), sofern eine Vollversiegelung nicht aus anderweitigen gesetzlichen Grundlagen zwingend erforderlich ist.

6.6 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

- 7. Verkehrsfläche**
- öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - private Verkehrsfläche
 - Fußweg
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

8. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

Für die Außenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.
 Für die Bereich II, III und IV sind Bewegungsmelder zu verwenden, um unnötiges Licht zu vermeiden.
 Die Dunkelbereiche auf den Hauptausflugsrouten der Fledermäuse (s. Verträglichkeitsprüfung) sind weitestmöglich zu erhalten.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche darf max. 1,5 m² betragen. Werbepylone und Fahnenmasten sind ausgeschlossen.

10. Einfriedungen

- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. An Sichtfeldern und Straßeneinmündungen darf die Höhe nicht mehr als 0,80m betragen.
- Zulässig als Einfriedung sind senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune. Maschendrahtzäune sind möglich, sofern eine mindestens 1-reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke erfolgt. Drahtschotterkörbe als Einfriedung sind nicht zulässig.
- Zaunsockel sind nicht zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

11. Gestaltung des Geländes

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,75m zulässig.
- Stützmauern aus Beton oder Mauersteinen sowie Trockenmauern sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

12. Versiegelung

Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegen stehen.

13. Festsetzungen zur Grünordnung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- 13.1 zu erhaltende Bäume und Gehölzstrukturen**
 Die Bäume und Grünflächen sind vor Beginn der Baufeldräumung mit entsprechendem Baumschutz nach DIN 18920 zu versehen, die eine versehentliche Beschädigung verhindern.
 Bei einem Ausfall sind diese in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Bäume sind als Laubbaum, mind. 2. Ordnung, zu ersetzen, Pflanzqualität mind. Stammumfang 20-25 cm. Mögliche Arten lt. Artenliste.
 13.2 Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum lt. Artenliste zu pflanzen. Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv, m.B. Stammumfang 14-16 cm. Alternativ sind auch Obstbäume, alte, regionale Sorten als Hochstamm zulässig. Stammumfang hier mind. 10-12 cm.
 Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar.

13.3 Verbleibende, nicht überbaute Grundstücksfläche ohne weitere Festsetzungen sind zu begrünen. Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertig zu stellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.
 "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig.

- 13.4 Artenliste (s. Artenliste: Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Sulzbach, LRA Amberg-Sulzbach)**
 Großbäume (Bäume 1. Ordnung):
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Tilia cordata (Winter-Linde)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 Quercus robur (Stiel-Eiche) Ulmus glabra (Bergulme)

- Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):**
 Acer campestre (Feld-Ahorn) Prunus avium (Vogelkirsche)
 Carpinus betulus (Hainbuche) Pyrus communis (Holzbirne)
 Populus tremula (Zitterpappel) Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher:
 Cornus sanguinea, Coryllus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Ribes rubrum, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Salix caprea, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Vaccinium myrtillus

- Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (siehe LFU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial").
- Bauarbeiten dürfen ausschließlich zu Tagzeiten und ohne Beleuchtung erfolgen.
- Die Durchführung der Bebauung ist von der Baufeldräumung bis zur Fertigstellung durch eine Fachkraft zu begleiten (ökologische Baubegleitung).

14. Oberflächenwasser

- Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung wird verwiesen)
- Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- und Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).
- Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Es muss mit Hang-/ Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet aber, dass alle Öffnungen sowie Leitung- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.
- Das Oberflächenwasser von Dach- und versiegelten Flächen ist einer Rückhaltung zuzuführen und gedrosselt und entsprechend der gesetzlichen Regelungen der Vorflut zuzuführen. Die Bemessung sowie das ggf. erforderliche Wasserrechtsverfahren hat vor Baubeginn zu erfolgen.

C) Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- bestehende Flurstücksnummer
- bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs, in der Bauphase besonders zu schützen.
- Höhenschichtlinien

1. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

- Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.
- Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

2. Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Sollten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet Staatliches Abfallrecht zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3. Bodendenkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 BayDSchG) Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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.

- D) Verfahrensvermerke
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 26.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom unter Fristsetzung bis beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 26.04.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Neukirchen, den
 (Siegel)

Erster Bürgermeister Peter Achatzi

5. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus dem vorliegenden Planteil, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Geheft Begründung mit ... Seiten. Ausgefertigt:

Neukirchen, den
 (Siegel)

Erster Bürgermeister Peter Achatzi

6. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan 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.

Neukirchen, den
 (Siegel)

Erster Bürgermeister Peter Achatzi

Für die Planung:
 Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"An der alten Eiche"

Gemeinde Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg
 Am Rathaus 1, 92259 Neukirchen
 Landkreis Amberg-Sulzbach



Entwurf: 26.04.2022
 Endfassung: