SATZUNG

Die Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg erlässt aufgrund §2Abs.1, §§ 9 und 10 und § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), Innenentwicklung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsordnung – BauNVO) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils geltenden Fassung den Bebauungsplan „Am Bahnweg" als Satzung.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 27.09.2022 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§2
Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit
1. Zeichnerischem Teil im Maßstab 1:250 und
2. Textlichen Festsetzungen

§3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) als unzulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA in den mit **A** bezeichneten Gebäudeumgriffen dürfen die Hauptkörper eine Wandhöhe (WH) von 7,00 m bezogen auf den niedrigsten Schnittpunkt der Gebäudeumfassungsmauer mit der angrenzenden Geländeoberfläche im Untergeschoss nicht überschreiten (= Bezugspunkt).
Die Wandhöhe (WH) wird senkrecht an der Außenseite der Umfassungsmauer vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen.

2.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA in den mit **B** bezeichneten Gebäudeumgriffen dürfen die Hauptkörper eine Wandhöhe (WH) von 4,20 m bezogen auf den niedrigsten Schnittpunkt der Gebäudeumfassungsmauer mit der angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten (= Bezugspunkt).
Die Wandhöhe (WH) wird senkrecht an der Außenseite der Umfassungsmauer vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen.

2.2.3 Der Kniestock darf eine Höhe von 1,00 m, gemessen von Oberkante Rohboden (OKR) bis Unterkante tragende Dachkonstruktion nicht überschreiten.
Die Firsthöhe (FH) von Hauptbaukörpern ist senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis zur Höhe der Oberkante des Firstes oder des Gebäudes an der höchsten Stelle zu messen. Sie darf eine Höhe von 9,00 m nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten sind nicht zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Festgesetzt wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.
Doppelhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.
Die Länge von Einzelhäusern darf 13 m nicht überschreiten.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, auch nicht für die Errichtung von Balkonen, Terrassen und Wintergärten.

3.3 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten

3.4 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird die max. Anzahl der zulässigen Wohnungen im Bereich des Haustypes A auf je 2 Wohnungen und zusätzlich einer Einliegerwohnung und bei Haustyp B auf je 2 Wohnungen festgesetzt.

3.5 Je Wohnung ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
Je Einzelhaus sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
Für ein Einliegerwohnung ist kein Stellplatz nachzuweisen

3.6 Die Errichtung von Stellplätzen ist nur an den dafür vorgesehenen Flächen zugelassen. Dies betrifft auch Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports).

3.7 Wegen der unmittelbaren Nähe der Bahnstrecke wurden emissionsschutzrechtliche Belange untersucht, berechnet und in dem Gutachten „Schallschutztechnische Untersuchungen" festgehalten.
Die Grenzwerte dieses Gutachtens sind verpflichtend einzuhalten.
Diese sind unter Ziff. 6.5 des Gutachtens wie folgt festgesetzt:

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Bei Neueinrichtung von Gebäuden auf der Planfläche sind bei schutzbedürftigen Nutzungen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018 Teil 1 " Mindestanforderungen" In Verbindung mit Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN-Deutsches Institut für Normung e.V.) entsprechend den dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszufüllen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w.ges. gem. DIN 4109-1:2018-01 erfüllen.

Anforderungen gem. DIN 4109-1:2018-01	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen etc.
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm Maß R'w,ges in dB	La 30

Mindestens einzuhalten ist: R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen;
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes Ss zur Grundfläche des Raumes Sa mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Bei allen Schlafräumen (auch Kinderzimmer und Gästezimmer) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen ein ausreichender Luftwechsel (Nennlüftung) auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet werden kann.

Der Nachweis gem. DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrages zu erbringen. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Hinweise:
Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel La sind in den Anlagen 3 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS Bericht Nr. 21.12607-b01 vom 22.12.2021 dargestellt.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

4. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

4.1 Dächer
4.1.1 Die angegebene Firstrichtung ist einzuhalten.
4.1.2 Zulässig sind Satteldächer (ohne Abwalmung) mit einer Dachneigung von 35°- 45°.
Auf einem Gebäude müssen beide Dachflächen die gleiche Neigung einhalten.
Garagendächer, Carports und sonstige Nebenanlagen sind als Flachdächer zugelassen. Deren extensive Begrünung ist vorgeschrieben.
4.1.3 Dacheindeckung
Für geneigte Dachflächen sind nur Dachsteine oder Dachziegel in schwarz bis dunkelgrau oder anthrazit zulässig.

4.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
Module für Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf allen Dächern zugelassen.
Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.

4.3 Aussenwände

4.3.1 Unzulässig sind grelle Farbtöne sowie glänzende Oberflächen.
Es sind Farbgebungen von weiß bis pastellfarben zu verwenden.
Klinker sind auf die Farbigkeit der Dacheindeckung abzustimmen und deshalb in den Farbtönen rot bis rotbraun nicht zulässig.

4.4 Einfriedungen und Pflanzungen

4.4.1 Bauliche Einfriedungen sind als offene Einfriedungen (Zäune) auszuführen. Mauern aus Pflanztrögen, Betonformsteinen und Gabionen sowie Dammschüttungen, Erdwälle und Auffüllungen zur Einfriedung sind unzulässig.
Außerdem ist die Verwendung von Stachel- oder Maschendraht sowie Flechtsichtschutz untersagt.

4.4.2 Die Höhe der baulichen Einfriedungen darf eine Höhe von 1,20 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Errichtung von Zaunsockeln ist bis zu einer Höhe von 0,5 m an der Straßenseite zum Bahnweg zulässig.

4.4.3 Entlang der äußeren Bebauungsplangrenze sind Hecken und Sträucher zu pflanzen, mögliche Pflanzen sind: Haselnuss, Heckenrose, Pfaffenhütchen, Holunder, wolliger Schneeball, Wildkirsche, Feldahorn, Hartriegel, Hainbuche.

4.4.3.1 Je Parzelle ist zwingend mindestens **ein** halbstämmiger Obst- bzw. Laubbaum bis zu einem Kronendurchmesser bzw. einer Breite von 6 m zu pflanzen.
Die Pflege und Erhaltung der Bäume obliegt dem jeweiligen Eigentümer.
Koniferen sind nicht zugelassen.

4.5 Auffüllungen und Abgrabungen
Auffüllungen und Abgrabungen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.
Die natürliche Geländeneigung soll möglichst gering verändert werden.
Ausnahme im Bereich der Häuser A (siehe Gebäudeschnitt A).

4.6 Gestaltung von Abfallstellplätzen
Private bewegliche Müllsammelbehälter sind so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum oder öffentlichen Fußwegen nicht einsehbar sind.
Sie sind in Gebäude oder in anderen Umhausungen zu integrieren oder dicht zu bepflanzen.

HINWEISE:

1. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Nachbarflächen können kurzzeitig Lärm, Staub oder Gerüche auftreten. Diese sind von den künftigen Anwohnern hinzunehmen.

2. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von der Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. 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 Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

3. Die eingezeichneten Standorte und Abmessungen der Wohnhäuser sind nicht zwingend einzuhalten (nur als Beispiel).

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1, § 13 BauGB. §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordung (BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches unter Punkt 6

Füllschema der Nutzungsschablone

A Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl GRZ — WA — Dachneigung DN
Wandhöhe WH — GRZ 0,4 | DN 35°- 45° | WH max 7,00 m | FH max 9,00 m | o,E
offene Bauweise o
Einzelhaus E

B Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl GRZ — WA — Dachneigung DN
Wandhöhe WH — GRZ 0,4 | DN 35°- 45° | WH max 4,20 m | FH max 9,00 m | o,E
offene Bauweise o
Einzelhaus E

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

3.1 Baugrenze

3. Verbindliche Anpflanzungen von heimischen Sträuchern durch Eigentümer der Parzelle spätestens in der Pflanzperiode, nach Bezug des Gebäudes.

4. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

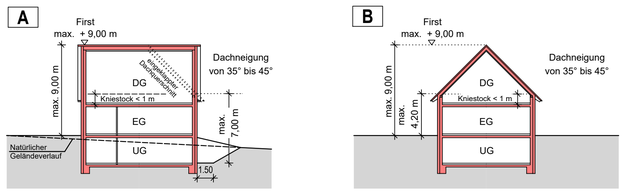
5. Verkehrsfläche
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

7.1 Geplante Straße (Wohnweg) asphaltiert
7.2 Geplante Zufahrt privat wasserdurchlässiger Belag
7.3 Gemeinschaftsfläche (GMF) wasserdurchlässiger Belag

DARSTELLUNGEN ALS HINWEISE

Anpflanzen: Bäume (vorgeschlagener Standort)
Firstrichtung zwingend (senkrecht zur Schraffur)
Geplante Bebauung als Beispiel (EZH)
Geplanter KFZ-Stellplatz (LxB = 6x3 m) alternativ Carport bzw. Garage
Vorhandene Bebauung
Grundstücksgrenze
Baugrenze
Zufahrtrichtung Stellplätze
Natürliche Geländehöhe in Metern über Normal Null

Gebäudeschnitte mit Wandhöhen



Kniestock gemessen von OK Rohdecke bis UK tragende Dachkonstruktion (z.B. Sparren)

Kniestock gemessen von OK Rohdecke bis UK tragende Dachkonstruktion (z.B. Sparren)

VERFAHRUNGSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg hat in der Sitzung vom 28.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Bahnweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Am Bahnweg" in der Fassung vom 09.03.2022 hat in der Zeit vom 30.03.2022 bis 09.05.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Bahnweg" in der Fassung vom 09.03.2022 hat in der Zeit vom 30.03.2022 bis 09.05.2022 stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplans „Am Bahnweg" in der Fassung vom 10.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2022 bis 14.09.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Bahnweg" in der Fassung vom 10.08.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2022 bis 14.09.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.09.2022 den Bebauungsplan „Am Bahnweg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2022 als Satzung beschlossen.

Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg, den ……

(Siegel)
……
(1. Bürgermeister)

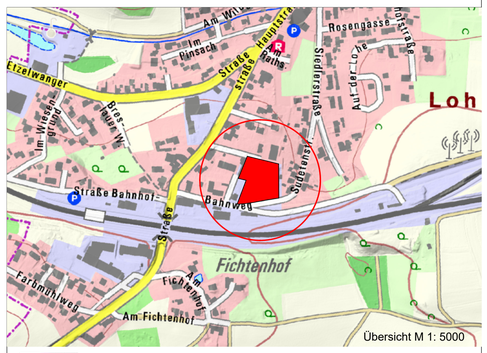
7. Ausgefertigt
Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg, den ……

(Siegel)
……
(1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Am Bahnweg" wurde am 07.10.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg, den ……

(Siegel)
……
(1. Bürgermeister)



Gemeinde
Neukirchen bei Sulzbach - Rosenberg
Am Rathaus 1, 92259 Neukirchen bei Sulzbach - Rosenberg

Entwurf
Bebauungsplan mit Grünordnung
"Am Bahnweg"

Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Maßstab	Planformat		Datum
1 : 250	950 x 594 mm		27.09.2022

Wohn- und Gewerbebau
Bauträgergesellschaft m.b.H
Bahnhofstr. 8a - 92259 Neukirchen - Tel. 09663-2009650 - Fax 09663-2009651