

SATZUNG

Die Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Bergleite“ als Satzung:

§1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§2

Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
- Textlichen Festsetzungen

§3

Inkrafttreten

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
 - 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.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 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.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen die Hauptbaukörper eine Wandhöhe (WH) von 470 m bezogen auf Normalhöhenull (NHN) nicht überschreiten. Die Wandhöhe (WH) wird an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen die Hauptbaukörper eine Firsthöhe (FH) von 476 m bezogen auf Normalhöhenull (NHN) nicht überschreiten. Die Firsthöhe (FH) wird bis zur Oberkante des Firstes an der höchsten Stelle gemessen. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - Festgesetzt wird eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen sind unzulässig. Die Länge von Einzelhäusern darf 15 m nicht überschreiten.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen für die Errichtung von Balkonen, Terrassen und Wintergärten um maximal 1,50 m überschritten werden.
 - Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf je zwei Wohnungen festgesetzt.
 - Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
 - Die Errichtung von Stellplätzen in Form von Garagen sowie offenen und überdachten Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen gem. 15.3. PlanZV zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

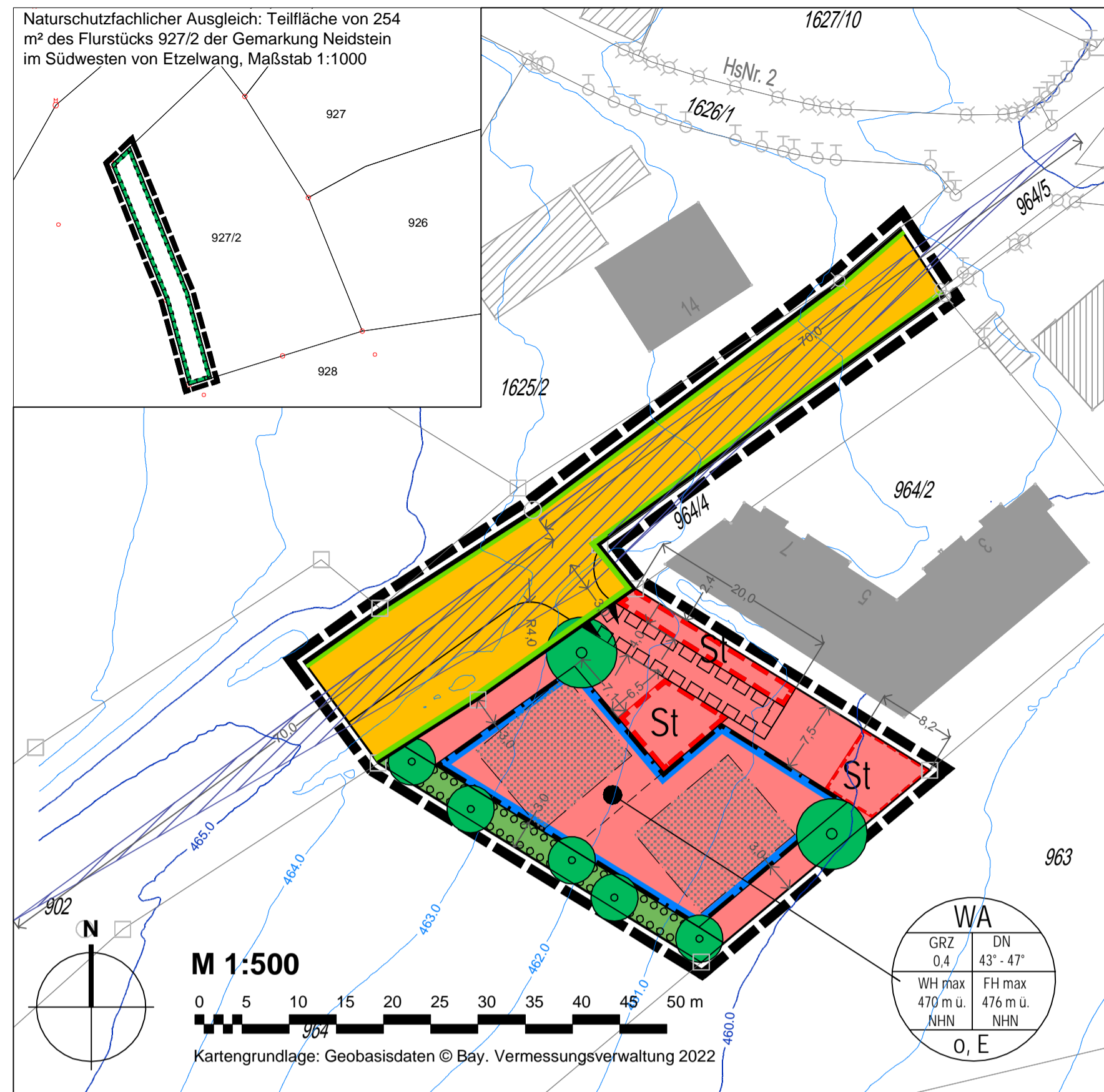
- Dächer**
 - Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 43° bis einschließlich 47° Grad bezogen auf die Horizontale zulässig.
 - Der Dachfirst ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden.
 - Dacheindeckungen sind ausschließlich aus Dachsteinen in Rot, Braun oder Anthrazit zulässig. Auf allen Dächern sind anstelle von Dacheindeckungen auch extensiv begrünte Dächer zugelassen.
 - Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind in Form, Neigung und Deckungsmaterial dem Hauptbaukörper anzupassen. Alternativ können sie aus Glas hergestellt sowie als Flachdach (Dachneigung max. 6 Grad) ausgebildet werden.
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Module für Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 6° Grad zugelassen und müssen dachparallel ohne Aufständerung errichtet werden. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.
- Einfriedungen**
 - 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 Flechtstichtschutz untersagt.
 - Die Höhe der baulichen Einfriedungen darf eine Höhe von 1,2 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Errichtung von Zaunsockeln ist unzulässig.
- Auffüllungen und Abgrabungen**

Auffüllungen und Abgrabungen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.
- 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.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

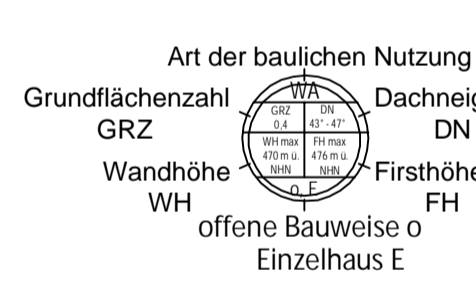
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche dient dem Flurstück 964/3 Gmkg. Neukirchen sowie künftiger Teilflächen desselben, zugunsten der jeweiligen Anlieger, der Gemeinde, des Freistaates Bayern und den Ver- und Entsorgungsunternehmen. Zuwegungen oder Zufahrten zum Flurstück 963 sind nicht zulässig.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Sonstige Planzeichen**
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (Anzahl der Stellplätze, z.B. 3) (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone



6. Verkehrsflächen

- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich

9. Grünflächen

9. Private Grünflächen
9. Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

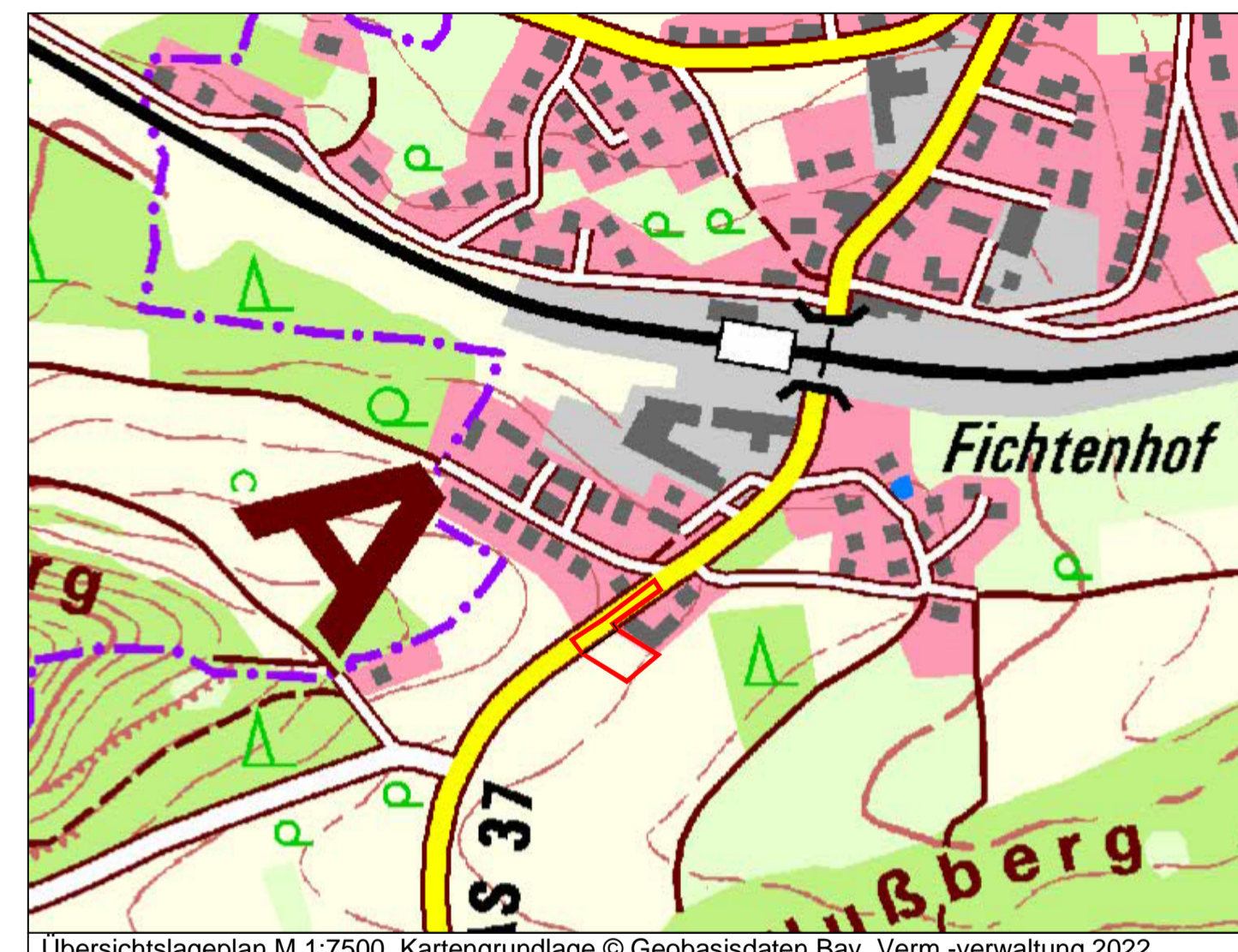
- Hauptgebäude, Nebengebäude (Bestand)
- Maßzahl in Metern
- vorgesehene Grundstücksgrenzen mit Bebauungsvorschlag
- Anpflanzen: Bäume (vorgeschlagener Standort)
- Sichtdreieck
- natürliche Geländehöhe in Metern über NN
- Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

- Grünordnung**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gemäß Artenliste A) der Begründung zu pflanzen. Folglich sind 2 Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
 - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Ortsrandeingrünung als geschlossene Baum- und Strauchhecke in einer Tiefe von mind. 3,0 m zu pflanzen. Je angefangene 25 m² Pflanzfläche ist ein heimischer Obst- oder Laubbaum der II. Wuchsklasse gemäß Artenliste A) der Begründung in einem Abstand von mindestens 6,0 m bis maximal 12,0 m zueinander zu pflanzen. Folglich sind 5 Bäume zu pflanzen. Diese Bäume werden nicht auf die gemäß Punkt 6.1 zu pflanzenden Bäume angerechnet. Die Bäume sind mit Sträuchern gemäß Artenliste B) der Begründung in einem Pflanzabstand von 1,0 - 1,5 m zu unterpflanzen.
 - Die Mindestpflanzqualität der Artenliste ist einzuhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude und/oder nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen herzustellen. Angepflanzte Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig zu ersetzen.
 - Heckenanpflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Lebensbaum – lat. Thuja, Fichte, Eibe u.a.) sind unzulässig.
 - Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden. Alternativ können Mulden und/oder Rigolen zur Versickerung vorgesehen werden.
 - Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig.
 - Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende Niederschlagswasser soll soweit möglich auf dem Grundstück zurückgehalten oder versickert werden.
- Naturschutzfachlicher Ausgleich**
 - Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von 1.504 Wertpunkten erforderlich. Der naturschutzfachliche Ausgleich wird auf einer externen Fläche geleistet. Für den erforderlichen Ausgleich wird eine Fläche in der Gemeinde Etzelwang (zur Verwaltungsgemeinschaft Neukirchen b. Sulzbach-Rosenbach gehörig) herangezogen. Auf einer Teilfläche von 254 m² des Flurstücks 927/2 der Gemarkung Neidstein im Südwesten von Etzelwang sind intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (A11) zu einer Waldmantelgesellschaft (W12) zu entwickeln.
 - Neuanlage, Entwicklung und Pflege eines Waldmantels frischer bis mäßig trockener Standorte BNT W12:
 - Anlage einer 3 m breiten Gehölzpflanzung auf einer Länge von ca. 50 m
 - Etablierung eines artenreichen Krautsaums als Übergangsbereich in 2 m Breite entlang der Gehölzpflanzung

Die vertiefenden Angaben zur Etablierung sowie zur Pflege der Ausgleichsmaßnahme sind der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel B 4.3) zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg hat in der Sitzung vom **19.07.2016** die Aufstellung des Bebauungsplans „Bergleite“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Bergleite“ in der Fassung vom 19.07.2016 hat in der Zeit vom 31.10.2016 bis 02.12.2016 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Bergleite“ in der Fassung vom 19.07.2016 hat in der Zeit vom 28.10.2016 bis 02.12.2016 stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplans „Bergleite“ in der Fassung vom 25.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.2017 bis 06.10.2017 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans „Bergleite“ in der Fassung vom 25.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.2017 bis 06.10.2017 öffentlich ausgelegt.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplans „Bergleite“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans „Bergleite“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan „Bergleite“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg, den
- (Siegel)
- (1. Bürgermeister)
- 9) Ausgefertigt
- Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg, den
- (Siegel)
- (1. Bürgermeister)
- 10) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Bergleite“ wurde am 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 b. Sulzb.-Rosenberg
 Am Rathaus 1
 92259 Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg

Bebauungsplan "Bergleite" mit integrierter Grünordnung

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	11.11.2022	22.11.2022	1225-2
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekten PartG mbB Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Matthias Fleischhauer, Stadtplaner Adrian Mendes, Stadtplaner		Planfassung:	Entwurf
Bearbeitung: Adrian Mendes		Unterschrift des Planers:	
Pflanzentwurf Str. 34 90459 Nürnberg USt-IdNr. DE315889497		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekten

