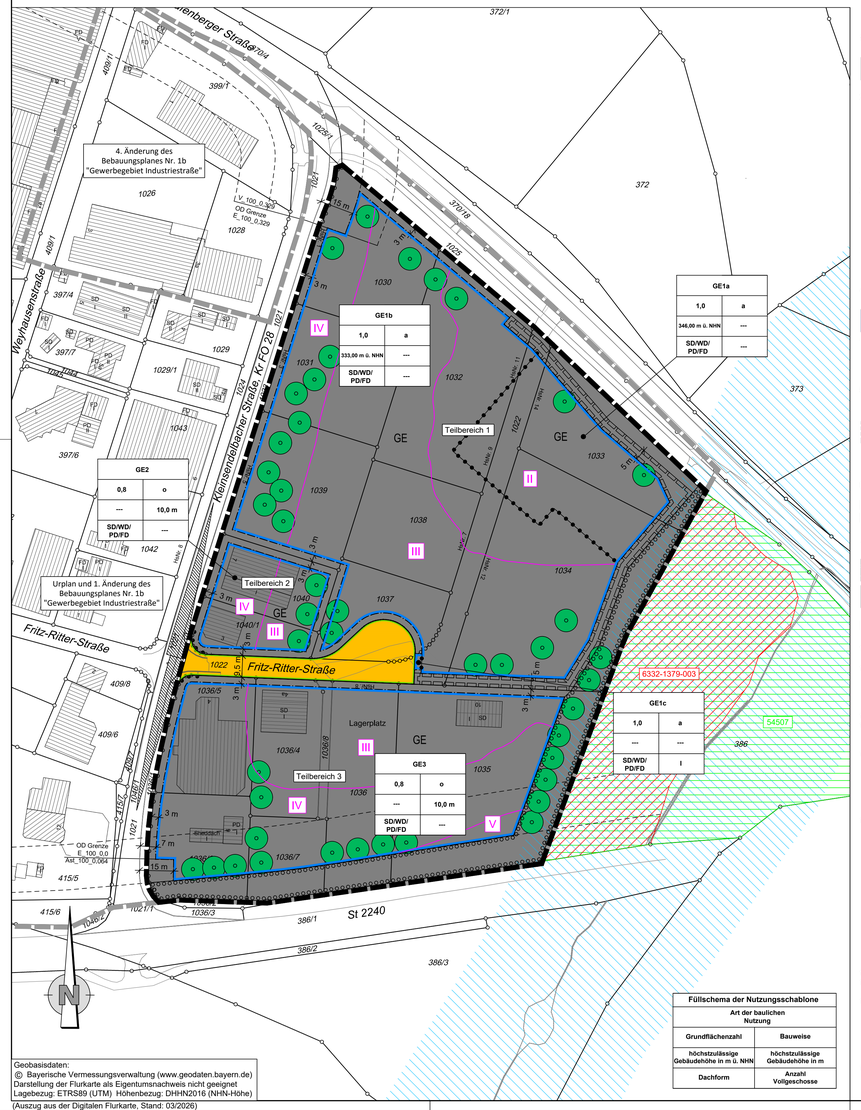
Markt Neunkirchen am Brand

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 b
"Gewerbegebiet Industriestraße"

Maßstab M 1 : 1.000



Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
höchstzulässige Gebäudehöhe in m ü. NHN	höchstzulässige Gebäudehöhe in m
Dachform	Anzahl Vollgeschosse

Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet
Lagebezug: ETRS89 (UTM) Höhenbezug: DHHN2016 (NHN-Höhe)
(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand: 03/2026)

I. PRÄAMBEL

Der Marktgemeinderat Neunkirchen a. B. beschließt die von der Ingenieurktiengesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeitete 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 b "Gewerbegebiet Industriestraße" in der Fassung vom ..... als Satzung. Rechtsgrundlagen dieses verbindlichen Bauleitplanes sind

das Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist,
die Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
die Planzeichenverordnung	(PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, sowie
die Bayerische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete ("GE1a" - "GE1c, "GE2", "GE3"), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

z. B. 0,8 — Höchstzulässige Grundflächenzahl, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO

o — Offene Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO

a — Abweichende Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Fritz - Ritter - Straße), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Anpflanzen von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

II, V — Lärmpegelbereiche 2 (II) bis 5 (V) gemäß Tabelle 7 DIN 4109-1:2018-01

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet ("GE1a" - "GE1c", "GE2", "GE3") gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO. Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.1 Für die Gebiete "GE1a" bis "GE1c" wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 1,0 und für die Gebiete "GE2" und "GE3" von 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Für das Gebiet "GE1a" wird die höchstzulässige Gebäudehöhe mit 346,00 m ü. NHN (oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Attika bzw. First) und für das Gebiet "GE1b" mit 333,00 m ü. NHN festgesetzt (oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Attika bzw. First). Im Gebiet "GE1c" ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig. In den Gebieten "GE2" und "GE3" wird die höchstzulässige Gebäudehöhe mit 10,0 m festgesetzt (unterer Höhenbezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss; oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Attika bzw. First).

1.2.3 In den Gebieten "GE2" und "GE3" darf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss höchstens 0,50 m über dem jeweils maßgebenden, unteren Höhenbezugspunkt liegen. Der untere Höhenbezugspunkt wird je nach Lage des Baugrundstückes wie folgt festgesetzt:
- Grundstücke mit Anbindung an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche: Fertige Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie), gemessen senkrecht zur Mitte der nächstgelegenen Hauptgebäudeaußenwand
- Grundstücke, die im Verhältnis zu den Längen ihrer sonstigen seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen mit einer hierzu deutlich kürzeren vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen: Höhe des höchsten Punktes der fertigen Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie), gemessen zur Mitte der nächstgelegenen Hauptgebäudeaußenwand
- Eckgrundstücke mit Anbindung an zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen: Es gilt die höhere der beiden Höhen der fertigen Oberkante der jeweiligen öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der jeweiligen vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie), gemessen senkrecht zur Mitte der jeweils nächstgelegenen Hauptgebäudeaußenwand

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3.2 Für die Gebiete "GE1a" bis "GE1c" wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude dürfen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowohl mit als auch ohne Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Ein zusammenhängender Baukörper über die Grenze zwischen den Gebieten "GE1a" bis "GE1c" hinweg ist zulässig. Gebäudelängen auch über 50,0 m sind zulässig. In den Gebieten "GE2" und "GE3" gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.3.3 Stützmauern zur Sicherung von Geländeunterschieden sowie Einfriedungen sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.4 Verkehrsflächen
1.4.1 Die durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzten Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen (Fritz - Ritter - Straße) festgesetzt.

1.4.2 In den in der Planzeichnung entlang der Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch festgesetzten Abschnitten sind Grundstückszufahrten zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig.

1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Es wird die unterirdische Verlegeweise festgesetzt.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.6.1 Je angefangener 1.000 m² Gewerbegebietsfläche ist auf dem Baugrundstück mindestens ein kleinkroniger, im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechter, stark trockenheitsverträglicher, winterharter (geeignet für Frosthärtezone 7 a) Laubbaum mit hoher Stadtklimaresilienz (gegen Hitze, Luftverschmutzung, Bodenverdichtung) in folgender Mindestpflanzqualität zu pflanzen: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen, Pflanzenhöhe (ohne Wurzel) 300 - 350 cm, aus extra weitem Stand. Die je Baugrundstück notwendig werdenden Baumpflanzungen sind spätestens innerhalb von 12 Monaten nach erstmaliger Aufnahme der Nutzung eines Hauptgebäudes oder sonstiger betrieblicher Nutzungen auf dem Grundstück auszuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Aus- fall zu ersetzen. Die sich aus der kommunalen Stellplatzsatzung ergebende Baumanzahl kann auf die sich aus dieser Festsetzung ergebende Baumanzahl angerechnet werden.

1.6.2 Zur Begrünung der privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind ausschließlich im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechte, stark trockenheitsverträgliche, winterharte (geeignet für Frosthärtezone 7 a) heimische, laubabwerfende Gehölzarten mit hoher Stadtklimaresilienz (gegen Hitze, Luftverschmutzung, Bodenverdichtung) zu verwenden, die zugleich eine ökologische Funktion als Insektennährgehölz erfüllen. Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig.

1.6.3 In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen am östlichen und am südlichen Geltungsbereichsrand sind vollflächig im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechte, naturnahe Gebüschhecken aus heimischen Laubgehölzen herzustellen. Die Gehölze sind versetzt auf Lücke mit einem Reihenabstand von 1,20 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,20 m zu pflanzen. Es gilt folgende Mindestpflanzqualität: Dreimal verpflanzt, mit 3 - 6 Trieben, Höhe 60 cm - 150 cm, wurzelnackt oder mit Topfballen/Container. Die Gehölzarten sind aus dem Vorkommensgebiet 5.1 ("Süddeutsches Hügel-/Bergland, Fränkische Platten, Mittelfränkisches Becken") zu wählen. Pro 5,0 m Heckenlänge ist mindestens ein Heister (Mindestpflanzqualität: Dreimal verpflanzt, Höhe 100 cm - 150 cm, wurzelnackt oder mit Container) zu pflanzen. Teilflächen der festgesetzten Pflanzgebotsflächen, auf denen aufgrund ihrer geringen Breite unter Berücksichtigung der einzuhaltenden pflanzrechtlichen Grenzabstände eine fachgerechte Gehölzpflanzung nicht möglich ist, sind mit einer standortgerechten, artenreichen Saatgutmischung aus gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern (Ursprungsgebiet 12 "Fränkisches Hügelland") anzusäen und dauerhaft extensiv zu unterhalten. Die Gehölzpflanzungen und Ansaatflächen sind spätestens innerhalb von 12 Monaten nach erstmaliger Aufnahme der Nutzung eines Hauptgebäudes oder sonstiger betrieblicher Nutzungen auf dem Grundstück auszuführen.

1.6.4 Mindestens 30 % der jeweiligen Dachfläche von Flach- und Pultdächer (diese nur bis zu einer Neigung von höchstens 19°) von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung ist mit einer durchwurzelbaren Mindestaufbaudicke von 6,0 cm auszuführen und hat aus einer Substrat- und einer Vegetationsschicht mit standortgerechten und trockenheitsverträglichen Pflanzen zu bestehen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für erforderliche technische Dachaufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Entrauchungseinrichtungen, sicherheitsrelevante Anlagen). Nicht be- grünbare Dachflächen sind auf das technisch erforderliche Maß zu beschränken.

1.6.5 Glasfassaden und großflächige Verglasungen sind so auszuführen, dass Vogelschlag wirksam vermieden wird. Hierzu sind Glasflächen durch geeignete, strukturbildende oder lichtbrechende Maßnahmen so auszuführen, dass die Transparenz oder Spiegelung des Glases wirksam reduziert wird. Ungeeignete Maßnahmen, insbesondere lediglich aufgeklebte Vogelsilhouetten, sind unzulässig.

1.7 Aufschüttungen/Abgrabungen
Aufschüttungen/Abgrabungen sind nur zulässig, soweit sie der Herstellung der Baugrundstücke, der Verkehrsflächen oder der betrieblichen Nutzung der Grundstücke dienen.

1.8 Sonstige Festsetzungen
1.8.1 Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zeichnerisch festgesetzt.

1.8.2 Flächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung sind zeichnerisch festgesetzt und voneinander abgegrenzt.

1.8.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Teilflächen der Grundstücke mit den Flur - Nummern 1022 und 1032 - 1034 (alle Gemarkung Neunkirchen a. B.) werden mit einem Leitungsrecht (Mischwasserkanal bis DN 700) zugunsten des Marktes Neunkirchen a. B., des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Obere Schwabach und der Grundstückseigentümer der o. g. Flur - Nummern zu belastende Flächen festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen durch die hiervon betroffenen Grundstückseigentümer als Betriebsflächen (z. B. Fahr-, Rangier-, Verkehrs-, Lager-, Abstellflächen) und für die Verlegung und den Betrieb eigener Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt werden.

1.9 Immissionsschutz
1.9.1 Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Unzulässig ist eine ausschließlich dekorative Fassadenbeleuchtung ohne funktionalen Bezug (insbesondere Akzent- oder Architekturbeleuchtung). Zulässig ist ausschließlich eine funktionsbezogene Beleuchtung, insbesondere von Eingängen, Wegen, Stellplätzen und Arbeitsbereichen. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißem Licht mit einer Farbtemperatur von höchstens 2.500 Kelvin zu verwenden. Die Beleuchtungsanlagen sind so auszubilden und auszurichten, dass eine Abstrahlung in den oberen Halbraum ausgeschlossen ist (Upward Light Ratio ULR 0 %), das Licht zielgenau auf die zu beleuchtende Fläche ausgerichtet ist und Blendwirkungen durch geeignete technische Maßnahmen (z. B. Abschirmung, geeignete Leuchtenkonstruktion) minimiert werden. Die Beleuchtungsstärke und -dauer sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Beleuchtungsanlagen sind, soweit technisch möglich und mit dem Nutzungszweck vereinbar, mit zeitlicher Steuerung (z. B. Abschaltung oder Absenkung in den Nachtstunden) auszustatten. Beleuchtungsanlagen sind so anzuordnen und auszurichten, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG durch Lichtimmissionen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft (insbesondere Verkehrsteilnehmer entlang der Kreisstraße Kr FO 28 und der Staatsstraße St 2240) vermieden werden.

1.9.2 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind allgemein so anzuordnen und auszuführen, dass durch Reflektionen oder Blendwirkungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen benachbarter schutzwürdiger Nutzungen und Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße Kr FO 28 und auf der Staatsstraße St 2240 entstehen.

1.9.3 Die Verwendung spiegelnder, spiegelnd wirkender, stark glänzender und stark reflektierender Dach- und Fassadenmaterialien ist unzulässig.

1.9.4 Im Geltungsbereich müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei der Errichtung oder der Änderung baulicher Anlagen die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschallimmission von Außenbauteilen eingehalten werden. Die zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche nach Tabelle 7 der DIN 4109-1: 2018-01 sind zeichnerisch festgesetzt. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind im Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von Raumnutzungsart und Raumgröße sowie auf Basis der DIN 4109-1: 2018-01 nachzuweisen. Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren durch eine entsprechende schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes - ein Lärmpegelbereich mit geringeren Anforderungen vorliegt.

1.9.5 Im Geltungsbereich sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
TF 1	64	49
TF 2	65	50
TF 3	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachgestaltung
Für Hauptgebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ausschließlich das Sattel-, das Walm-, das Pult- und das Flachdach zulässig. Alle nicht begrünten Dachflächen sind mit Dacheindeckungen in den Farbtönen Rot bis Rotbraun sowie Grau bis Anthrazit bis Schwarz auszuführen. Zulässig sind Dacheindeckungen mit metallischen Werkstoffen, deren Beschichtungssystem gemäß DIN EN ISO 12944 mindestens der Korrosivitätskategorie C3 und der Schutzdauer H (High - über 15 Jahre) entsprechen. Werden Pulverbeschichtungen eingesetzt, so müssen diese zusätzlich die Anforderungen der DIN 55 634 - 1:2025-08 erfüllen.

2.2 Fassaden-Wandgestaltung
Die Verwendung von Signalfarben in Anlehnung an die RAL - Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta und Nr. 6032 Signalgrün, sämtlicher RAL - Leucht- und RAL - Perlfarben ist unzulässig. Zulässig sind Fassadenverkleidungen mit metallischen Werkstoffen, deren Beschichtungssystem gemäß DIN EN ISO 12 944 mindestens der Korrosivitätskategorie C3 und der Schutzdauer H (High - über 15 Jahre) entsprechen. Werden Pulverbeschichtungen eingesetzt, so müssen diese zusätzlich die Anforderungen der DIN 55 634-1:2025-08 erfüllen.

2.3 Einfriedungen
Einfriedungsmauern sind unzulässig. Sockel sind nur an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zu einer Höhe von höchstens 0,20 m zulässig (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n); oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Sockel). An allen übrigen Grundstücksgrenzen müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m aufweisen (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück; oberer Höhenbezugspunkt: Unterkante Einfriedung). Einfriedungen dürfen inklusive Bodenabstand bzw. Sockel eine Gesamthöhe von höchstens 2,0 m nicht überschreiten (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück bzw. fertige Geländeoberkante an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n); oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Einfriedung). Die Regelung zum Bodenabstand gilt nicht für Einfriedungen oder Absturzsicherungen, die auf Stützmauern errichtet wer- den. Werden Einfriedungen auf Stützmauern errichtet, bemisst sich die höchstzulässige Höhe der Ein- friedung ausschließlich ab Oberkante der Stützmauer bis Oberkante Einfriedung. Tore/Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen.

2.4 Nicht überbaute Flächen
Nur hochbeanspruchte Grundstücksstellflächen (z. B. durch Lkw belastete/befahrene Flächen) dürfen in gebundener Bauweise (z. B. Asphalt, Beton) ausgeführt werden. Alle sonstigen, zu befestigenden Nebenflächen (z. B. Gebäudeeingänge/Eingangsbereiche, Fußwege, nicht überdachte Fahrradabstellplätze und Stellplätze, Gebäudevorflächen) sind in fugenarmer Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen, wassergebundene Bauweisen).

2.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind zulässig, soweit es sich um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt und die Werbeanlagen am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht werden. Isoliert aufgestellte Werbeanlagen einschließlich mobiler bzw. beweglicher Anlagen (z. B. Werbeanhänger, Werbefahrzeuge) sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 9,0 m zulässig (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück; oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Werbeanlage). Eine künstliche Geländeerhöhung durch Aufschüttungen oder das Aufstellen von Podesten und Sockeln zur Steigerung der Fernwirkung ist unzulässig. Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika/Traufe hinausreicht. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen entblendet ausgeführt sein. Werbeanlagen mit bewegten Bildern (z. B. Videowände oder großflächige, digitale Bildschirme) sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Sicht-, Ables- und Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen und Sichtdreiecke nicht beeinträchtigen. Sie müssen so gestaltet und ausgeführt sein, dass sie von Verkehrsteilnehmern ohne längere Blickzuwendung und innerhalb eines sehr kurzen Wahrnehmungsintervalles erfasst werden können. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Allgemeine Hinweise
Die Ausführungen in der Planbegründung in den Kapiteln 7.2 (Schutzgebiete), 7.3 (Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Altlasten), 7.6 (Geothermie), 7.7 (Wasser), 7.8 (Sonstige Schutzgüter und Belange), 8.5.3 (Niederschlagswasserbeseitigung), 10 (Immissionsschutz), 11 (Umweltbezogene Belange) und 12 (Artenschutzrechtliche Belange) sind zu beachten.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die Einhaltung der in den textlichen Festsetzungen in Abschnitt III. Ziffern 1.2.2 bis 1.2.3 gemachten Vorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierender Schnitte mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten Hauptgebäude nachzuweisen. Die bisher geltenden Festsetzungen des seit dem 01.08.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 b "Gewerbegebiet Industriestraße" zur Geschossflächenzahl und zur Traufhöhe treten im räumlichen Geltungsbereich dieser 3. Änderung außer Kraft.

3. Verkehrsflächen
Die zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ggf. notwendigen Randeinfassungen mit Betonrückenstützen sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern Betonrückenstützen grenzständiger Randeinfassungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den/die Grundstückseigentümer/-in ebenso zu dulden, wie in Folge des Baus der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ggf. entstehende, außerhalb der Straßenbegrenzungslinie auf Privatgrund liegende Böschungen. Deren Nutzung steht dem/der privaten Grundstückseigentümer/-in nach eigenen Vorstellungen frei.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die in der Planzeichnung dargestellten Baum-/Gehölzstandorte sind lagemäßig/standörtlich nicht fixiert. Die je Baugrundstück zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus der Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.6.1. Die bisher geltenden Festsetzungen des seit dem 01.08.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 b "Gewerbegebiet Industriestraße" zur Pflanzenbindung treten im räumlichen Geltungsbereich dieser 3. Änderung außer Kraft.

5. Einfriedungen
Die bisher geltenden Festsetzungen des seit dem 01.08.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 b "Gewerbegebiet Industriestraße" zum Thema Einfriedungen treten im räumlichen Geltungsbereich dieser 3. Änderung außer Kraft.

6. Sonstige Satzungen
Die Vorgaben des kommunalen Satzungsrechtes sind zu beachten.

7. Geltungsbereich
Maßgeblich für die Abgrenzung ist in Zweifelsfällen der dünne durchgezogene Bestandteil der schwarzen Linie; der dicke gestrichelte Bestandteil dient alleine der besseren Visualisierung; die grafische Darstellung dieses Planzeichens entspricht den Vorgaben der PlanZV.

8. Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen
Die in der Planurkunde, in der Planbegründung sowie in der schalltechnischen Untersuchung ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Rathaus des Marktes Neunkirchen a. B. (Klosterstraße 2 - 4, 91077 Neunkirchen a. B.) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien und Verordnungen stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

Vorhandene Haupt-/Nebengebäude (gemäß digitaler Flurkarte)

1031 — Amtliche Grundstücksgrenzen mit Flurnummer (gemäß digitaler Flurkarte)

5,5 m — Bemaßung, Maßkette

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrsichtgeschwindigkeit V = 50/50 km/h)

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Anbauverbots- (15 m) und Baubeschränkungszone (30 m) Kreisstraße Kr FO 28, gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG und Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG bzw. Anbauverbots- (20 m) und Baubeschränkungszone (40 m) der Staatsstraße St 2240 gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG und Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG

6332-1379-003 — Biotope gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland (mit Angabe Biotop - ID)

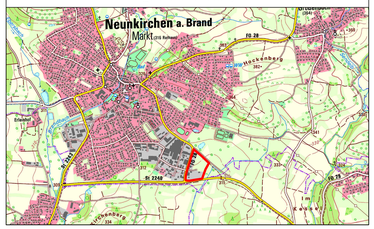
VII. KENNZEICHNUNGEN

Geltungsbereiche rechtskräftiger, benachbarter bzw. überplanter Bebauungspläne

E_100_0,329 / V_100_0,329 — Erschließungsbereich (E) / Verknüpfungsbereich (V) Kreisstraße Kr FO 28

OD-Grenze — Ortsdurchfahrtsgrenzen (OD - Grenze) Kreisstraße Kr FO 28

Übersichtslageplan
(genordet, ohne Maßstab)



Markt Neunkirchen am Brand

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 b
"Gewerbegebiet Industriestraße"

Entwurfsverfasser: Höhnen & Partner Ingenieurgesellschaft Beratende Ingenieure, Hannbach 18a, 90547 Stein/Nürnberg, Tel. 0049(0) 9128/72 61 - Fax 0049(0) 9128/20 11 33, 179 374

Vorentwurf: 23.09.2026
Entwurf:
Satzung:

1. Der Marktgemeinderat Neunkirchen a. B. hat in den Sitzungen vom 16.10.2019 und vom 23.09.2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 b "Gewerbegebiet - Industriestraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.09.2026 hat in der Zeit vom 16.10.2026 bis 04.11.2026 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.09.2026 hat in der Zeit vom 16.10.2026 bis 04.11.2026 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Planuntertagen in Papierform leicht zu erreichen und leicht zugänglich im Rathaus des Marktes Neunkirchen a. B. (Klosterstraße 2 - 4, 91077 Neunkirchen a. B.) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Der Markt Neunkirchen a. B. hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Markt Neunkirchen a. B., den .....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Markt Neunkirchen a. B., den .....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Neunkirchen a. B. (Klosterstraße 2 - 4, 91077 Neunkirchen a. B.) 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Neunkirchen a. B., den .....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister