

# GEMEINDE NEUNKIRCHEN AM POTZBERG M 1:1000

## BEBAUUNGSPLAN - OBIG DEM SCHULHAUS -

### GEWANNE : OBIG DEM SCHULHAUS UND BERGWIES AM ORT



AUFGESTELLT: ALTENPLAN, DEN 26.04.1983  
 ENTWURF - PLANUNG: *H. H. H.*

GEÄNDERT: ALTENPLAN, DEN 05.10.1983  
 11.12.1984  
 05.03.1986  
 27.08.1986

#### ZEICHENERKLÄRUNG

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 Nr. 1 BBAuO und § 4 BBAuVO)
- II** ZAHL DER VOLLGESCHISSE (HÖCHSTGRENZE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuO und § 16 Nr. 3 und § 9 BBAuVO i.V.m. § 14 BBAuO)
- 0.4** GRUNDLÄCHENZAHL GRZ (§ 9 (1) Nr. 2 BBAuO und § 16 Nr. 2 BBAuVO)
- 0.8** GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 9 (1) Nr. 1 BBAuO und § 16 (2) Nr. 1 BBAuVO i.V.m. § 17 und 20 BBAuVO)
- OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG (§ 2 (2) BBAuVO)
- 25°-45°** VORGESCHRIEBENE LÄDNIEGUNG (§ 9 (1) Nr. 2 BBAuO i.V.m. § 12 Abs. 1 S. 1 BBAuO)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- BAUGRENZE (§ 9 (1) Nr. 2 BBAuO und § 23 (1) BBAuVO)
- GEHWEG
- FAHRBAHN (§ 9 (1) Nr. 11 BBAuO)
- FUSSWEG
- GRENZE D. RÄUML. GÜLTIGKEITSBEREICHES D. BEB. PLANES (§ 9 (7) BBAuO)
- STELLUNG DER BAU. ANLAGE (FIRST-RICHTUNG) (§ 9 (1) Nr. 3 BBAuO)
- FLÄCHENHAFT ANPFLANZUNG (§ 9 (1) Nr. 25 BBAuO)
- PFLANZGEBOT FÜR BAUMGRUPPEN UND EINZELBÄUME (§ 9 (1) Nr. 25 BBAuO)
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE UNVERBINDLICHE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- HÖHENLINIEN AUF NN BEZOGEN
- 20 KV ÜBERDRISSLEITUNG MIT STAHLGITTERMAST (§ 9 (1) Nr. 13 BBAuO)
- UMFORMERSTATION MIT NEUEM ERKABELANSCHLUSS (§ 9 (1) Nr. 12 BBAuO)
- BAUAUSSCHNITT UNVERBINDLICHE GRENZE
- V** GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL V. VERK. ANL. (§ 12 (2) Nr. 3 BBAuO) § 1 Abs. 1 Nr. 15 BBAuO
- SCHUTZSTREIFEN (§ 9 (1) Nr. 13 BBAuO)
- BEST. WOHNBÄUW. (§ 9 (1) Nr. 13 BBAuO)
- P** ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE § 1 Abs. 1 Nr. 17 BBAuO

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 u. 2 Abs. 8 Bundesbaugesetz - BBAuG - i.V. mit der Bauabw. - Verordn. - BBAuVO -)
  1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG)
    - a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauVO sind eingeschädigt bis max 30 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauVO)
    - b) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG)
      - a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAuG i.V. mit § 13 Landesbauordnung - LBAuO -)
      - b) Auf den in Abs. 2 a) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagenportalen ein Stauraum von mind. 5,00 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAuG i.V. mit § 13 Landesbauordnung - LBAuO -)
      - c) Ausnahmen von Stauraum nach Abs. 2 b) können bei sehr schwierigen Geländeverhältnissen (z.B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbares Kennzeichen ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 31 Abs. 1 Nr. 4 u. 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAuG i.V. mit § 13 LBAuO und § 2 Abs. 2 BauVO). Der Abstand vor den Garagenportalen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) beträgt in diesem Falle mind. 1,50 m.
  2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAuG)
    - a) Die im Bebauungsplan zugeordnet festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (First-Richtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauVO.
    - b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (First-Richtung) kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes angeschlossen sind (§ 31 Abs. 1 Nr. 3 BBAuG).
  3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBAuG)
    - a) Bei Höhen oder bei den Talsoiten der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen muß die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen (DKF.FG) mind. 0,50 m und darf höchstens 0,50 m über der Oberkante (OK) Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen.
    - b) Bei den bergseitig der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen darf die OKF.FG der baulichen Anlagen höchstens 0,50 m über dem bergseitig angrenzenden natürlichen Gelände liegen.
  4. Die Mindestgröße der Baugrunderfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAuG)
    - a) Die Mindestgröße der Baugrunderfläche muß 600 m<sup>2</sup> betragen.
    - b) Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAuG)
      - a) Es sind soziale Stellplätze herzustellen wie auf Grund § 71 BBAuG u.a. Vorschriften gehalten werden, sind jedoch zwei Stellplätze pro Wohnung (einschl. Besucherparkplatz).
      - b) Statt der Stellplätze nach Abs. 7 a) können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum nach Abs. 2 b) hergestellt wird (§§ 71 u. 13 LBAuO u. § 2 Abs. 2 BauVO).
      - c) Stellplätze und Garagen sind nur in dem nach Abs. 7 a) festgesetzten Umfang zulässig (§ 12 Abs. 6 BauVO).
  5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG)
    - a) Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in Fußwege, Gehwege, Verkehrsflächen. Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen untereinander können im Rahmen des Straßenausbauens und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke geringfügig abgeändert werden.
    - b) Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBAuG)
      - a) Pflanzgebot sind Straßenseitige Pflanzungen als Verkehrsflächen festzusetzen, wenn sie in Form von hochwachsenden Laubbäumen gepflanzt und unterhalten werden, die damit verbundenen Einrichtungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.
- II. Bauabw. - Verordn. - Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBAuG und § 12 Abs. 5 der Landesbauordnung - LBAuO -)
  1. Dachformen
    - a) Die geplanten Hauptgebäude erhalten Sattel-, Pult-, Wal- oder Krüppeldachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigung. Ausnahmen von Dachneigungen s. Ziffer II, 2 dieser Festsetzungen.
    - b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außerrichtig First) sind zugelassen, wenn die Dachneigungen den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.
  2. Dachabstufungen
    - a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes angeschlossen sind (§ 31 Abs. 1 BBAuG).
    - b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauVO.

3. Kniestöcke
    - a) Kniestöcke dürfen bei den vorgeschriebenen Dachneigungen die Höhe von 75 cm, gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußplatte, nicht überschreiten.
  4. Dachaufbauten
    - a) Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z.B. Dachgärten und geeignete Teilflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche unterordnen.
  5. Dachabdichtung
    - a) Die Dachabdichtungen dürfen nur mit rot und braun getöbten Materialien erfolgen, ausgenommen hiervon sind Garagen.
  6. Einfriedungen
    - a) Die Grundstücke können mit lebenden Zäunen oder Holzzäunen eingefriedet werden. Entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 30 cm errichtet werden. Die Verwendung von Raschens-, Stacheldraht und ähnlich störendem Material ist untersagt. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,35 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.
  7. Stützmauern
    - a) Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,35 m über OK Bürgersteig errichtet werden.
  8. Vergleich in Sachen Gebäuden und den versch. Verkehrsflächen mit weniger als 5,0 m Tiefe dürfen keine feste Einfriedungen erhalten, ebenso sind hier frei-stehende Gartenere unzulässig.
- III. Gestaltungsempfehlungen  
 Bei der Gestaltung der Außenanlage soll auf die Erhaltung der bestehenden Bäume und Sträucher Rücksicht genommen werden.

1. Der Gemeinderat hat am 22.10.1985 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBAuG).

2. Der Bebauungsplan, dessen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 13.01.1985 örtlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBAuG).

3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 13.01.1985 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 2 Abs. 5 BBAuG).

4. Die Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am 13.01.1985 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde den Beteiligten, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 13.01.1985 mitgeteilt.

5. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 13.01.1985 durchgeführt (§ 2 Abs. 1, 2 und 3 BBAuG).

6. Der Gemeinderat hat am 13.01.1985 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 6 Satz 1 BBAuG). Die nach § 2 Abs. 5 BBAuG beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.01.1985 von der Auslegung benachrichtigt (§ 2 Abs. 6 Satz 3 BBAuG). Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 13.01.1985 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde den Beteiligten, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 13.01.1985 mitgeteilt (§ 2 Abs. 6 Satz 4 BBAuG).

7. Der Gemeinderat hat am 27.08.1985 diesen Bebauungsplan als planungsrechtlichen und baurechtlichen Festsetzungen als Sachverhalt (§ 10 i.V.m. § 123 Abs. 6 BBAuG) den 27.08.1985 bekanntgemacht.

Gemeinhalt  
 I. Ausfertigung mit Bescheid vom 5.2.1986  
 62/610-13-Neunkirchen/12  
 Kreisverwaltung  
 Im Auftrage: *M. H.*  
 Die Genehmigung wurde am 5.2.1986 erteilt (siehe Genehmigungsbescheid)

8. Der Gemeinderat hat am 13.01.1985 durch Auflegen in der Genehmigungsverfügung genehmigt, nehmend beschlossen (§ 10 Abs. 1 und 6 Abs. 3 BBAuG).

9. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurden am 20.10.1986 öffentlich bekanntgemacht (§ 12 Abs. 1 und 2 BBAuG i.V.m. § 123 Abs. 6 BBAuG). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschl. den planungsrechtlichen und baurechtlichen Festsetzungen rechtsverbindlich (§ 12 Abs. 3 BBAuG).

21. Feb. 1986  
*W. K.*  
 Kreisverwaltung  
 Im Auftrage: *J. H.*

5.1 Der Gemeinderat hat am 07.06.1985 die Annahme und nachmalige öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 6 Satz 1 BBAuG). Der Bebauungsplan einschl. den planungsrechtlichen und baurechtlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 13.01.1985 bis einschl. 13.01.1985 (Arbeitszeit) öffentlich ausliegen (§ 2 Abs. 6 Satz 1 BBAuG) Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.01.1985 örtlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 6 Satz 2 BBAuG). Die nach § 2 Abs. 5 BBAuG beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.01.1985 von der Auslegung benachrichtigt (§ 2 Abs. 6 Satz 3 BBAuG). Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 13.01.1985 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde den Beteiligten, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 13.01.1985 mitgeteilt (§ 2 Abs. 6 Satz 4 BBAuG).