

# **Die Gemeinde Neudrossenfeld erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches den Bebauungsplan „Am Jurablick“ als Satzung.**

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Im Osten, Süden und Westen endet der Geltungsbereich jeweils an der Grundstücksgrenze. Im Norden bildet der Anliegerweg die Grenze. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 13.500 m<sup>2</sup>.

## **§ 2 Bestandteile**

Der Bebauungsplan „Am Jurablick“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung (Teil A) mit Planzeichenerklärung, der Satzung (Teil B) der Begründung mit Verfahrensvermerken (Teil C).

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **§ 3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der schriftlichen Eintragung in der Planzeichnung. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO.

### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

(1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl von 0,4 gilt als Höchstmaß. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben die Grundflächen von Zufahrts-, Hof- und Stellplatzflächen außer Ansatz, wenn ihre Oberflächen wasserdurchlässig befestigt werden. Inwiefern eine wasserdurchlässige Befestigung zulässig ist, ist beim einzelnen Bauvorhaben zu prüfen.

(2) Die Geschossflächenzahl von zwei Vollgeschossen darf nicht überschritten werden.

- a) Bei Satteldächern gilt folgendes: 1 Vollgeschoss im Erdgeschoss, 1 ausgebautes Dachgeschoss, wobei die Höhe des Kniestocks wie folgt festgesetzt wird:  
DN 42 - 45 Grad,            Höhe - 75 cm  
ab 45 Grad,                Höhe 100 cm
- b) Die Pultdächer sind nach Süden zu neigen und möglichst flach zu neigen.  
DN 4° - 20 °

### **§ 5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

(1) Im Allgemeinen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

(2) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

### **§ 6 Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

### **§ 7 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB)**

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplans.

## **§ 8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Niederschlagswasserbeseitigung**

(1) Die Eingriffe auf dem Grundstück Flur Nr. 236 Gemarkung Neudrossenfeld müssen ausgeglichen werden.

(2) Zum Schutz des Grundwassers, der Grundwassererneuerung, der Vermeidung von Abflussspitzen und hydraulischen Überlastungen des aufnehmenden weiterführenden Mischwassersystems und damit auch der Fließgewässer werden zur Beseitigung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c, d BauGB) folgende allgemeine Festsetzungen getroffen, wobei auf die zeichnerische Darstellung verzichtet wird:

- a) Alle befestigten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise Abflussbeiwert im Mittel  $< 0,6$  auszuführen und über die Schulter in Grünflächen zu entwässern. Vor Ausführung der Arbeiten sind Grundstücksentwässerungspläne beim Träger der Abwasserbeseitigung gemäß § 10 der Satzung über die Entwässerungsanlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Rotmaintal (EWS) einzureichen wobei der Zweckverband gem. § 4 Abs. 5 der Entwässerungssatzung die Aufnahme von Niederschlagswasser einschränken kann.
- b) Dächer von Nebengebäuden sind als Gründächer mit mindestens 10 cm Substrataufbau aufzubauen.
- c) Soweit Versickerungen nicht möglich sind, sind zugelassene Rückhaltesysteme wie Rigolen, Wasserflächen, bewirtschaftete Zisternen mit einem verfügbaren Stauraum von  $> 30 \text{ l/m}^2$  befestigter Fläche nach Maßgabe des Trägers der Abwasserbeseitigung zu wählen.
- d) Die öffentlichen Straßen und Verkehrswege sind zu asphaltieren oder zu pflastern. Das Niederschlagswasser ist schadlos zu beseitigen nach den anerkannten Regeln der Technik. Auf die Darstellungen in der Begründung (Teil B) wird Bezug genommen.

(3) Zur Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- a) Innerhalb der Umfangsgrenzen des Baugebietes ist wie im Plan dargestellt ein mindestens 2,5 m breiter Blühstreifen anzulegen, der extensiv einmal im Jahr (Mähzeitpunkt: spätestens 15.09., frühestens 01.03.) zu mähen ist. Das Mähgut ist abzuräumen und entweder einer Verwertung zuzuführen oder zu kompostieren. Dazwischen sind Gehölze insbesondere Vogelschutz- oder Obstgehölze nach den Darstellungen im Plan der Bebauungsplanzeichnung (Teil A) zu pflanzen. Eine übermäßige Beschattung der landwirtschaftlichen Flächen ist zu vermeiden. Die beanspruchten Flächen sind mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Neudrossenfeld zu sichern.
- b) Insgesamt sind mindestens 20 Bäume im Baugebiet an den im Plan gekennzeichneten Standorten (Teil A) zu pflanzen.
- c) Pro Grundstücksparzelle ist eine Fläche  $> 15 \text{ m}^2$  mit Blühflächen aus autochthonen Pflanzen oder Samen mit mindestens 80 v.H. blühenden Pflanzen der Region anzulegen, nach Anleitung zu pflegen und dauernd zu unterhalten und zu erneuern.
- d) Die Fläche FN 237 Gemarkung Neudrossenfeld wird in den Geltungsbereich einbezogen und als ökologische Fläche festgesetzt. Der Spielplatz wird im nördlichen Bereich ebenfalls als Ausgleichsfläche festgesetzt. Fehlende Ausgleichsflächen werden auf gemeindlichen Flächen geschaffen.

## **§ 9 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)**

(1) Fahrgassen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasenwaben-gittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen, soweit keine Gefahr durch Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Für Bauvorhaben ist neben dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen auch wenn das Vorhaben im Genehmigungsverfahren errichtet werden kann. (Art 58 BayBO), dies gilt auch wenn das Vorhaben im Genehmigungsverfahren errichtet werden darf (Art 64 BayBO)

(2) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten ist der Spitzahorn (*Acer plantanoides*) als Hochstamm Mindeststammhöhe 2,50 m mit einem Durchmesser von 20/25 mit Ballen zu pflanzen.

- a) Bäume 1. Ordnung: Klimabäume wie z.B. *Fraxinus Ornus*, Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 20-25 mit Ballen
- b) Bäume 2. Ordnung: *Sorbus* in Arten, Obstgehölze Hochstamm oder Halbstamm
- c) Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 16-18, *Acer campestre* Elsrijk (Feldahorn) Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 18-20, *Carpinus betulus* (Hainbuche) 3xv. StU 16-18

(3) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind alle 15 m ein hochstämmiger Laubbaum I. Ordnung und eine zweireihige Unterpflanzung mit Sträuchern anzulegen. Für die Sträucher gilt eine minimale Dichte von 2,25 m<sup>2</sup> pro Strauch.

<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Weißdorn)
<i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehdorn)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gemeiner Schneeball)

(4) Hecken an den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück sowie zum öffentlichen Straßenraum sind mit folgenden Arten erlaubt:

<i>Fagus sylvatica</i>	(Rot-Buche)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)

(5) Ersatzweise sind auch kleinwüchsige Obststräucher und Gehölze aller Gattungen erlaubt. Pro Grundstücksparzelle ist eine Fläche > 15 m<sup>2</sup> mit Blühflächen aus autochthonen Samen mit mindestens 80 v.H. blühenden Pflanzen der Region anzulegen, nach Anleitung zu pflegen und dauernd zu unterhalten und zu erneuern.

### Örtliche Bauvorschriften

#### **§ 10 Dächer (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

Als Dachmaterialien sind Zink bzw. Zinkverbindungen oder -legierungen sowie Kupfer und Blei und deren Verbindungen und Legierungen unzulässig. Die Dächer von Nebengebäuden sind als Gründächer auszuführen mit Substrataufbau von mindestens 10 cm. Als Materialien sind Ziegel, Betondachsteine, Gründächer, Aluminium nicht glänzend in roten Farbtönen erlaubt. Photovoltaik Elemente sind auf der Dachfläche liegend zu errichten oder in diese zu integrieren.

#### **§ 11 Fassadengestaltungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

Außenflächen von Gebäuden in leuchtenden Farbtönen (auch Dächer) sind nicht zulässig.

#### **§ 12 Einfriedungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)**

Einfriedungen sind sockellos auszuführen und mit Hecken und Sträuchern einzugrünen. Zum Straßenraum haben Sie einen Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten und sind dicht einzugrünen. Zum Durchschlupf von Kleintieren haben sie einen Abstand von > 10 cm zum Boden einzuhalten. Zur Haltung von Kleintieren sind im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Teileinzäunungen zulässig.

### **§ 13 Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Bebauungsplan „Am Jurablick“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Neudrossenfeld, den 01.08.2019  
Gemeinde Neudrossenfeld

H ü b n e r  
Erster Bürgermeister