



**Gemeinde Neudrossenfeld**

**Landkreis Kulmbach**

## **Begründung**

vom 26. Februar 2021

angepasst am 25.06.2021

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Itzgrund in Neudrossenfeld**

in Weiterführung des Vorhaben- und Erschließungsplans  
vom Dez. 2004 für das Betriebsgelände Fa. Bär

**G R E I M**

ARCHITEKTEN

---

95444 Bayreuth · Wölfelstraße 6  
Telefon (09 21) 7 64 41-0 Telefax  
(09 21) 7 64 4129 e-mail:  
info@greim-architekten.de

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist die Erweiterung des Mischgebietes im Vorhaben- und Erschließungsplan vom Dezember 2004 gem. Baunutzungsverordnung.

Die Fläche wird, in Angleichung an das umliegende Gebiet, ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.

Die jetzige Planung dient hauptsächlich dem Wohnen. Durch diese Planung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Neudrossenfeld, gerade im Ortseingangsbereich, geschaffen werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden ebenfalls aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan weitergeführt.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flur-Nummer 457/3 der Gemarkung Neudrossenfeld und besitzt eine Fläche von 3.251 m<sup>2</sup>.

Die jetzige Fläche wurde von einer Gärtnerei genutzt und war mit Gewächshäusern bebaut.

Es werden drei Bauparzellen gebildet, auf denen Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen.

|                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| Grundstücksfläche                   | 3.729 m <sup>2</sup> |
| bebaute Fläche (Gebäude)            | 1.360 m <sup>2</sup> |
| Grünfläche                          | 1.556 m <sup>2</sup> |
| Flächen für Stellplätze und Zufahrt | 813 m <sup>2</sup>   |

## 3. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

Die Maßstäblichkeit von Neudrossenfeld, wie auch im Itzgrund vorhanden, wird mit dieser Bebauung weitergeführt.

Gegliederte Baukörper sind der Entwurfsgedanke, so dass die Wandlängen der neuen Baukörper den umliegenden Maßstäben der Bebauung entsprechen.

Eine Eingrünung mit Einzelbäumen sowie mit in den Mainauen vorkommenden Heckenbepflanzungen wird vorgegeben, ebenso im südlichen Bereich in Weiterführung der Grundstücksmulden.

## **4. Festsetzungskonzept**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Wohnbauflächen werden in der Art eines „Mischgebietes“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet ist derzeit überwiegend von Wohnhäusern geprägt. Dies entspricht auch der Zielsetzung der Gemeinde Neudrossenfeld für die künftige Entwicklung der Gemeinde. Aufgrund der Struktur der bisherigen Bebauung werden die in § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Ortstraße Itzgrund.  
Die strukturellen Voraussetzungen Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätze Richtung Kulmbach und Bayreuth sind gegeben.

Durch die Wiederbebauung dieser ehem. Gärtnereiflächen wird eine Baulücke innerörtlich geschlossen und es entsteht die anzustrebende kompakte Dorfstruktur ohne weiteren Grünflächenverbrauch.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

In der jetzt vorliegenden Planung wird eine Grundflächenzahl von 0,48 (zulässig 0,6) und eine Geschossflächenzahl von 0,91 (zulässig 1,2) gem. § 17 der Baunutzungsverordnung erreicht.

Drei Vollgeschosse werden als Obergrenze festgelegt.  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf 9,50 m nicht überschreiten.  
Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach der Höhenlage der Straße Itzgrund, so dass der Erdgeschossfußboden max. 30 cm über Oberkante Straße Itzgrund liegt.

### **4.3. örtliche Bauvorschriften**

Als Bedachung sind Gründächer mit einer Dachneigung zwischen 5 und 15 Grad geplant. Das Anbringen einer Solaranlage ist unter der Maßgabe zulässig und erwünscht, dass diese in einem einheitlichen und zusammenhängenden Bereich mit harmonischer Flächenaufteilung auf der Dachfläche angeordnet wird.

Einzäunungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.  
Mauern oder geschlossene Sichtschutzwände sind nicht zulässig.

Bei den Farbanstrichen der Außenwände sind grelle und zueinander disharmonische Farben unzulässig.

### **4.4 Erschließung**

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der zu bebauenden Flächen ist gesichert: a) durch die Kanalführung im Itzgrund  
b) durch die naheliegende Trafostation  
c) durch die gemeinsame Wasserversorgung

## **5. Grün- und Freiflächenkonzept**

Das Grün- und Freiflächenkonzept erfolgt wie in den textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellt.

Die Gehölzliste wird weitergeführt. Der Bauherr verpflichtet sich in enger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Kulmbach die Bepflanzung des Grundstückes abzusprechen.

Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

## **6. Maßnahmen zur Lärmbeschränkung**

Maßnahmen zur Lärmbeschränkung sind nicht vorgesehen, die entsprechenden DIN-Vorschriften werden eingehalten. Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 sind zu berücksichtigen.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Die Entwässerung erfolgt nach den Vorgaben der Gemeinde Neudrossenfeld ohne Regenrückhaltebecken.

Bedingt durch die Dachbegrünung ist mit einem reduzierten Wasserabfluss zu rechnen.

Die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigem Aufbau ausgeführt.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Es ist ein Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung vorgesehen.

Trinkwasserschutzgebiete werden durch diese Maßnahme nicht tangiert.

Die Löschwasserversorgung ist durch das gemeindliche Wasserleitungsnetz gesichert.

Denkmalschutz:

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Maßnahme nicht tangiert.

Aufgestellt: 26.02.2021, angepasst am 25.06.2021

Karl-Heinz Greim, Architekt BDA

GREIM ARCHITEKTEN