

A. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) und Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2588), vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), vom 12.4.2011 (BGBl. I S. 619), vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1546), vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) und vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057), vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193); vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Bayrische Bauordnung (BayBO 2008)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), geändert durch § 7 Gesetz vom 22.07.2008 (GVBl. S. 479), Gesetz vom 25.08.2009 (GVBl. S. 218) durch § 1 Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385), § 5 Gesetz vom 22.12.2009 (GVBl. S. 630) und durch Art. 78 Abs. 4 Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66), durch § 36 Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689), durch § 1 Gesetz vom 11.12.2012 (GVBl. S. 633), § 1 Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174), § 1 Nr. 177 VO vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286), durch § 1 Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478); ... zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. I S. 889, 1124), Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung 1990 - (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), „Planzeichen für Bauleitpläne“, geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)
- | | |
|-----------|---------------------------------|
| MD | Dorfgebiet (MD)
(§ 5 BauNVO) |
|-----------|---------------------------------|
- Zulässig Wohnnutzung nach § 5 Abs. 2, Sätze 1 - 3 BauNVO;
Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO
- | | |
|---------------------|---------------------------|
| 0,8 | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| II = EG + DG mit SD | Zahl der Vollgeschosse |
| II = EG + OG mit PD | Zahl der Vollgeschosse |
- Nicht zulässig sind Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO
- | | |
|--|--|
| | Baugrenze |
| | Offene Bauweise |
| | Offene Bauweise |
| | Offene Bauweise |
| | Satteldach mit Neigung 38-48° zulässig; Kniestock max. 1,00 m (OK FFB mit Schnittpunkt AussenhaUK Dach -sparen); Firsthöhe max. 10 m |
| | Pultdach mit Neigung 10-30° zulässig; DN nach Süden bzw. Südosten; Firsthöhe max. 9 m |
| | Satteldächer zulässig (zwingend) |
| | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§§ 11) 10 BauGB |
- Sichtdreiecke sind von der Bebauung freizuhalten. Sträucher, Hecken, Zäune etc. sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- | | |
|--|--|
| | Straßenverkehrsfläche |
| | private Verkehrsfläche |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen: Einfahrt |

5. WASSERFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

- § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- | | |
|--|--|
| | Flächen für den Regenrückhalt / Rigolen im öffentlichen Grün |
|--|--|

6. GRÜNFLÄCHEN

- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- | | |
|--|---|
| | Öffentliche Grünfläche |
| | Private Grünfläche |
| | Pflanzgebot: Baum / Strauch |
| | Erhaltung Bestand: Baum / Strauch - GOP 1 |

- GOP 1 - Erhalt und Pflege Bestand:**
Die vorhandenen Grünstrukturen in Form von Hecken, Baum- und Strauchreihen, etc. sind zu erhalten und zu pflegen (durch Eigentümer).
- GOP 2 - Eingrünungsmaßnahmen:**
Eingrünungsmaßnahmen in Heckenstruktur zur freien Flur (2 rhg. Hecke, autochthones Pflanzgut)
- GOP 3 - Pflanzung von Straßenbegleitgrün auf privaten Grundstücken:**
Auf jedem Grundstück ist entlang der Erschließungsstraße pro 20 m angrenzende Fläche mindestens ein Baum zu pflanzen.
- GOP 4 - Bepflanzung auf privaten Grundstücken:**
Pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Bäume entlang der Erschließungsstraße sind anrechenbar. Grün- und Gartenflächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind hochstämmige Bäume zu verwenden.
- GOP 5 - Einfriedungen:**
Einfriedungen / Einzäunungen sind mit einem Bodenabstand von mind. 20 cm ab OK Gelände durchzuführen, um das Durchqueren für Amphibien, Kleinsäuger (z.B. Igel) oder Laufkäfer zu ermöglichen
- GOP 6 - Gestaltung:**
Stein- / Schottergärten sind nicht zulässig. Auf eine durchgereichte Gartengestaltung ist zu achten.
- ANLAGE - Pflanzliste:**
Es ist eine standortgerechte Vegetation mit autochthonem Pflanzgut entsprechend folgender Artenliste anzubieten. Die Artenzusammensetzung gemäß Liste, Pflanzqualität, Pflanzanzahl etc. erfolgte in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde. Tel.: 09221/ 707 463.
Es sind heimische, standortgerechte Arten zu pflanzen. Dabei sind aus der „Pflanzenauswahl Bäume“ 3-4 Arten und der „Pflanzenauswahl Sträucher“ 7 Arten pro Grundstück verpflichtend.
Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, 2 x v. 10-12cm
Pflanzqualität Sträucher: 2 x v., 60-100 cm, o.B.
Die Sträucher sind in Kleingruppen zu 2-5 Exemplare pro Art einzubringen und mit anderen Arten zu größeren Pflanzgruppen zu kombinieren. Pflanzabstände zw. 1,00 - 1,50m. Die Ortsrandeinzäunung ist mindestens 2-reihig auszuführen. Einzelne Bäume sind u.a. solar- und in größeren Abständen in die Hecken einzubringen.
Die Pflanzmaßnahmen sind im Frühjahr (ca. Mitte März - ca. Mitte April) bzw. Herbst (ca. Ende Okt - Anfang Dez.) nach Baufertigstellung durchzuführen. Zur Vermeidung von Wildverbiss sind die Pflanzungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind.
- Pflanzenauswahl Bäume:**
Acer platanoides / Spitzahorn
Carpinus betulus / Hainbuche
Fraxinus excelsior / Esche
Malus sylvestris / Wildapfel
Prunus avium / Vogelkirsche
Quercus petraea / Traubeneiche
Sorbus aucuparia / Gemeine Eberesche
Tilia cordata / Winterlinde
- Pflanzenauswahl Sträucher:**
Acer campestre / Feldahorn
Cornus sanguinea / Hartfrießel
Corylus avellana / Haselnuss
Crataegus monogyna / Weißdorn
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum / Heckenkirsche
Prunus spinosa / Schlehe
Rhamnus cathartica / Furchiger Kreuzdorn
Rosa canina / Hundrose
Salix caprea / Salweide
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
Viburnum opulus / Gemeiner Schneeball

Obstbäume, heimische Sorten, Hochstämme (umfangreiche Sortenliste / Beratung durch Kreisfachberater Herr Haun); Kernobst (Apfel, Birne), Steinobst (Zwetschgen, Pflaumen, Süß- und Sauerkirschen, Mirabellen, Reneklöden)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7, § 30 BauGB - 15.13 PlanZV 90
- | | |
|--|--|
| | Wohngebäude: die eingetragene Hauptfirstrichtung ist nicht verbindlich |
| | Garage: vorgeschlagener Standort ohne Bindungswirkung; dargestellte Grenzgaragen sind möglich; |

8. LAGE, HÖHENLAGE

- Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind generell einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschritte mit Angabe der Höhenkonten in m ü. NN des natürlichen (bestehenden) Geländes und der Straßenmitte beizugeben. Die Höhe des Erdgeschosses OK FFB ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben.
Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nur bis zu einem Höhenunterschied von max. +/- 1,50 m verändert werden. Größere Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur in dem durch den reinen Baukörper erforderlichen Umfang zulässig und bei Baueingabe exakt darzustellen. Zur Abstützung von Böschungen werden Naturstein-Trockenmauern empfohlen.

9. BAUGESTALTUNG

- | | |
|---------------|---|
| Wohngebäude | Satteldächer sind von 38 - 48° zulässig; dabei ist die Geschosshöhe II als EG + DG + evtl. Spitzboden mit der max. Gebäudehöhe / Firsthöhe von 10m zu beachten. |
| Dachaufbauten | Pultdächer sind von 10 - 30° zulässig; dabei ist die Geschosshöhe II als EG + OG mit der max. Gebäudehöhe / Firsthöhe von 9 m zu beachten. |
| Fassaden | Dachaufbauten sind in Form von Schleppe- oder Satteldachgauben bei Satteldächern zulässig.
Fassaden sind zu verputzen, alternativ sind Holzfassaden in vertikaler Lattung zulässig.
Farbanstriche in grellen Farben sind nicht zulässig. |
| Anbauten | Anbauten sind nur deutlich untergeordnet in gleicher Dachgestaltung wie das Hauptdach zulässig. |
| Dachdeckung | Zulässig sind geeignete Dächer im Deckungsmaterial Tonziegel oder Betonziegel; Farböne rot, rotbraun, naturrot, anthrazit |
| Dachüberstand | Traufseitig max. 70 cm, Giebelseitig max. 50 cm |
| Kniestock | Die max. Höhe, gemessen Außenansette der Außenwand von OK Rohlusboden im DG bis UK Sparren, beträgt 1,00 m. Die Festsetzungen zur Kniestockhöhe gelten bei Pultdächern nicht. |
| Garagen | Die Garagen sind in Gestaltung, Materialwahl, Dachform dem Hauptgebäude anzugleichen.
Vor dem Garagentor ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.
Carports sind anstelle von Garagen zulässig. |
| Stellplätze | Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze anzuordnen; Garagen und Carports können den Stellplätzen angerechnet werden. |
| Nebengebäude | Nebengebäude sind in der Gestaltung dem Hauptgebäude unterzuordnen und anzupassen. |
| Einfriedungen | Einfriedungen sind in senkrecht stehender Lattung herzustellen, in maximaler Höhe 1,20 m.
Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen. Die Zwischenfläche ist vom Eigentümer zu pflegen. |

10. NUTZUNG NIEDERSCHLAGSWASSER

- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Grundsätzlich wird aus ökologischer Sicht empfohlen, gesammeltes unverschmutztes Niederschlagswasser in Zisternen (mind. 0,50 m³ Rückhalt pro 100 m² Grundstücksfläche, Mindestgröße 6 m³) zu speichern und als Brauch- oder Gießwasser zu nutzen.
Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer / Grundwasser bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis.

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gebäudebestand**
Wohngebäude
Nebengebäude
- Grundstücksgrenzen**
bestehende Grundstücksgrenze
Flurnummer Grundstück
Grenzstein / Grenzpunkt / Grenznaegel / Mieselzeichen
- Höhenlinien**
Höhenlinie mit Höhenangabe in müNN (nachrichtliche Übernahme der 5000er Höhenrichtlinienkarte des Landesvermessungsamtes)
- Masszahlen**
Masszahlen / Verbindliche Bemaßung
- Leitungen / Leitungstrassen**
Die eingetragenen Leitungstrassen können von der tatsächlichen örtlichen Lage abweichen. Deshalb sind vom jeweiligen Bauvertrager vor Planungs- und Baubeginn exakte Angaben beim entsprechenden Versorgungsträger einzuholen. Eine örtliche Einweisung durch den entsprechenden Versorgungsträger muss erfolgen!
Die Bauvertragszonen / Schutzzone dürfen nicht überbaut werden!
- Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz**
Im Bereich der Planung sind keine archäologischen oder baulichen Denkmäler bekannt. Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DStGH der Mitteilungspflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die zuständige Kreisarchäologie.
Art. 8 Abs. 1 DStGH: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DStGH: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Emissionen aus der Landwirtschaft**
Auf Emissionen aus der Landwirtschaft im Allgemeinen, auf Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm, Gerüche, etc. aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und der landwirtschaftlichen Tierhaltung wird hingewiesen.
Während der Erntezeit ist mit Lärm durch Fahrzeuge in den Abend-, Nacht- und Feiertagsstunden zu rechnen.
- Hinweise zum Bergbau**
Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
- Hinweise zur Kreisstraße KU11**
Es wird als Hinweis aufgenommen, dass gegen den Baustraßenträger der Kreisstraße keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.
- Hinweise bzgl. BAB A70**
Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaustraßenträger keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.
- Hinweise zum Bodenschutz**
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19231 zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutterboden und kulturfähiger Unterboden zu separieren und jeweils getrennt zu lagern und zu verwerten.

C. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat von Neudrossenfeld hat in der Sitzung vom 11.11.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Baugebiet Neuenreuth" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat von Neudrossenfeld hat in der Sitzung vom 09.03.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes genehmigt und beschlossen, die Beteiligung der Behörden und Bürger durchzuführen.

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.02.2020 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2020 bis 23.04.2020 öffentlich ausgestellt.

Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2020 bis 23.04.2020 beteiligt.

Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Neudrossenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.10.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Baugebiet Neuenreuth" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.10.2020 als Satzung beschlossen.

Neudrossenfeld, den _____
Bürgermeister

Inkraftsetzung:

Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Baugebiet Neuenreuth" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Baugebiet Neuenreuth" wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ab _____ zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung bereitgehalten. Die Einsicht ist während der Dienstzeiten möglich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Baugebiet Neuenreuth" ist damit in Kraft getreten.

Neudrossenfeld, den _____
Bürgermeister

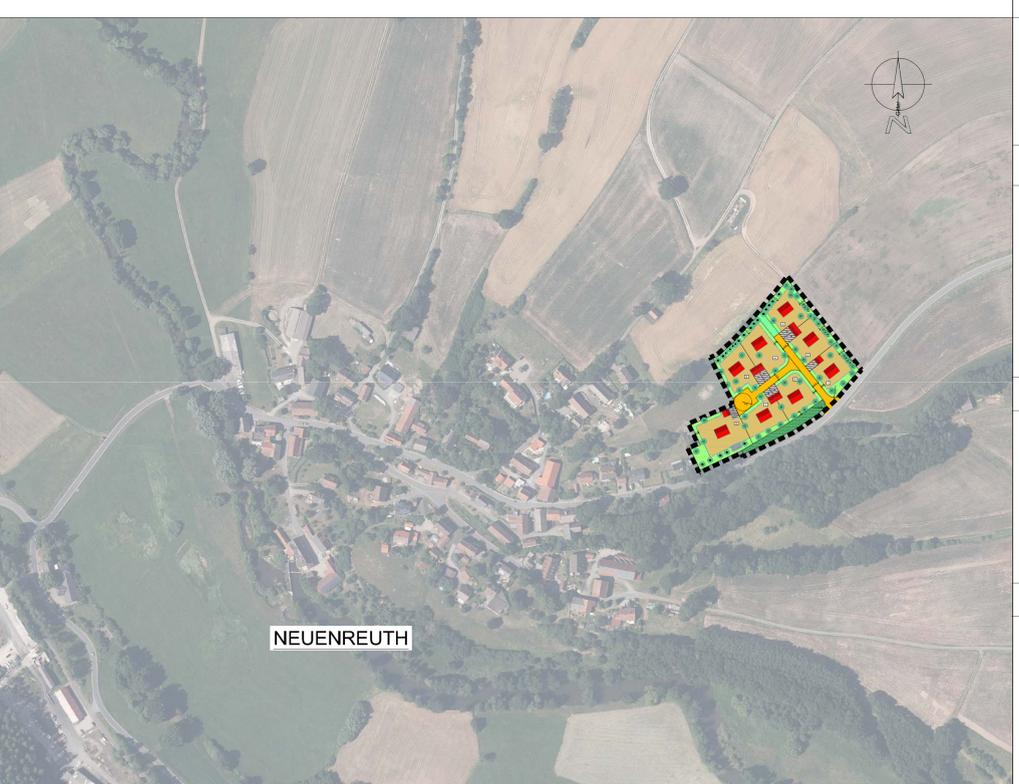
PLANDATEN / PLANSTAND

Allgemein:	Der Plan ist zur genauen Maßnahme nur bedingt geeignet. Ver- und Entsorgungsleitungen siehe gesonderte Planungen! Kartengrundlage auf Basis der digitalen Flurkarte der Bay. Vermessungsverwaltung mit Datum vom 10.01.2020 - Luftbildgrundlage DOP20 - 01/2020 - Höhenlinien DKK 01/2020	
Planstand:	Datum:	Art / Bemerkungen
	07.08.2016	Vorentwurf
	15.10.2019	Vorentwurf
	10.01.2020	Entwurf
	20.02.2020	Entwurf
	12.10.2020	Entwurf

LAGEPLAN



LUFTBILD



GEMEINDE NEUDROSSENFELD OT Neuenreuth

M = 1 : 1.000

BEBAUUNGSPLAN "BAUGEBIET NEUENREUTH"

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB
in Verbindung mit § 13 a BauGB

Aufsteller:

Gemeinde Neudrossenfeld
Adam - Sella - Strasse 1
95512 Neudrossenfeld
Neudrossenfeld, _____ Datum _____ Unterschrift _____

Entwurfsverfasser:

A+I Ingenieurbüro GmbH
Architekten + Ingenieure Kromer-Quast
Am Jurablick 10 • 95512 Neudrossenfeld
T: +49 (0) 92 03 - 97399-25 • F: +49 (0) 92 03 - 97399-26
• info@ai-ingenieure.de • www.ai-ingenieure.de
Neudrossenfeld, 12.10.2020
Datum _____ Unterschrift _____