

Die Gemeinde Neudrossenfeld erlässt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl 588, BayRS 2132-1-B) in der Fassung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.8.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) folgenden

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Am Wald II“

als

SATZUNG

Der nachstehende **Bebauungsplan**, bestehend aus Plan mit **Festsetzungen** und **Hinweisen** und **Begründung mit Anlage Umweltbericht** ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Wald II“ mit den Flur-Nummern 317, 324, 325, 325/3, 326, 327, 328, 329, 330, 333, 347 und Teilflächen der 341 und 348, Gemarkung Neudrossenfeld.

Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch)
 BauNVO (Baunutzungsverordnung)
 BayBO (Bayerische Bauordnung)
 i.V.m. (in Verbindung mit)
 i.S.d. (im Sinne des)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Am Wald II“ ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha.

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Am Wald II“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung (Teil A) mit Verfahrensvermerken und Planzeichenerklärung mit Stand vom 12.04.2022, der Satzung mit Stand vom 12.04.2022 (Teil B) der Begründung mit Stand vom 12.04.2022 (Teil C), dem Umweltbericht mit Stand vom 12.04.2022 (Teil D) und den naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen mit Stand vom 12.04.2022 (Teil E).

§ 3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011 S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl S. 604)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S 1206) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2237),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S 1274, ber. BGBl, I S. 3753), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017(BGBl. I S. 2771).

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

§ 4 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

- (1) Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der schriftlichen Eintragung in der Planzeichnung. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- (2) Ausgeschlossen werden:
 - a) Gartenbaubetriebe
 - b) Tankstellen

§ 5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl von 0,3 für WAI bzw. 0,35 für WAI I 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 0,6 für WAI und 0,7 für WA II darf mit zwei Vollgeschossen nicht überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird auf max 8 m bezogen auf Straßenhöhe m Mittel bei Satteldächern und max. 7 m bezogen auf Straßenhöhe im Mittel bei Pultdächern festgesetzt.
- (3) Nicht zugelassen sind Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten.
- (4) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 6 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.

§ 7 Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- (1) Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.
- (2) Die Garagen sind in Gestaltung, Materialwahl, Dachform dem Hauptgebäude anzugleichen.
- (3) Vor dem Garagentor ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.
- (4) Carports sind anstelle von Garagen zulässig.
- (5) Je Grundstück müssen 2 Stellplätze vorhanden sein.

§ 8 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB)

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

§ 9 Lage, Höhe

- (1) Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind generell einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
- (2) Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angabe der Höhenkoten 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.
- (3) Die Höhe des FFB KG als VG (Erschließung talseitig, Süden) bzw. EG (Erschließung hangseitig, Norden) darf gegenüber der Straße bzw. dem Ursprungsgelände 30cm höher liegen.
- (4) 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.

§ 10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Niederschlagswasserbeseitigung

- (1) 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.
- (2) Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser / in Gewässer bedarf der Erlaubnis, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) oder in das Grundwasser (TREN GW) nicht eingehalten werden.
- (3) Bei der Planung der Gebäude sowie der Außenanlagengestaltung sollte auf eine sichere Ableitung des Oberflächenwassers geachtet werden (Gefälle vom Gebäude zur Grundstücksfläche, Entwässerungseinrichtungen, Lage von Kellerfenstern, Lichtschächten etc.).

§ 11 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.
- (2) Mit den Bauantragsunterlagen ist ein mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmter Freiflächen- und Grünanlagenplan einzureichen, 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), der zum Gegenstand der Baugenehmigung wird.
- (3) Zur Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:
 - GOP 1 - Erhalt und Pflege Bestand:
Die vorhandenen Grünstrukturen in Form von Hecken, Baum- und Straucheinsäumungen, etc. sind zu erhalten und zu pflegen.
 - GOP 2 - Eingrünungsmaßnahmen:
Eingrünungsmaßnahmen in Heckenstruktur zur Straße, freien Flur bzw. Abschluss (2 rhg. Hecke, autochthones Pflanzgut) – siehe Pflanzliste
 - GOP 3 - Pflanzung von Straßenbegleitgrün auf privaten Grundstücksflächen:
Auf jedem Grundstück ist entlang der Erschließungsstraße pro 20 m angrenzende Fläche mindestens ein Baum zu pflanzen. – siehe Pflanzliste
 - 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. – siehe Pflanzliste
 - GOP 5 – Bepflanzung von Böschungen:
Begrünung der Böschungen als Sicherung und Grünriegel als Heckenstruktur (2 rhg. Hecke, autochthones Pflanzgut) – siehe Pflanzliste
 - GOP 6 – Blühstreifen
Anlage eines Blühstreifens / Bienenwiese als Übergang Wirtschaftsweg und Biotop: Ansaat mit einer insektenfreundlichen Samenmischung (ganzjährig blühende Mischung), Mahd 1 mal pro Jahr im März des darauffolgenden Jahres (dient als Nahrungsgrundlage und Überwinterungsquartier für Vögel, Insekten etc.); Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz
 - GOP 7 - 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 8 - Gestaltung:
Stein- / Schottergärten sind nicht zulässig. Auf eine dorfgerechte Gartengestaltung ist zu achten.
 - GOP 9 - Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 333:
„Magerwiese mit Waldsaum“ und Lebensraum für Kleintiere durch folgende Maßnahmen:
 - Anlage einer artenreichen Magerwiese; Mahd maximal 2 mal pro Jahr; 1. Mähgang nicht vor dem 01.07.; Abräumen des Mähgutes; Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz; Belassen eines überwinternden Altgrasstreifens im südlichen Bereich beim ersten Schnitt (ca. 5-20% der Fläche); Schnitt alle 3 -5 Jahre, Entfernen des Schnittgutes, Mulchen nicht zulässig; Regiosaatgut RSM Regio – Fränkisches Hügelland (oder vergleichbar), artenreiche Magerwiese / Grundmischung oder Heudrusch;

- Schutzstreifen für die Heckenstruktur;
- Anlage eines Lesesteinriegels oder Totholzstreifens als Lebensraum für Kleintiere und Nager an offener besonnener Südseite (im südlichen Bereich)

(4) Es ist eine standortgerechte Vegetation mit autochthonem Pflanzgut entsprechend folgender Artenliste anzusiedeln. Die Artenzusammensetzung gemäß Liste, Pflanzenqualität, Pflanzenanzahl etc. erfolgte in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, Tel.: 09221/ 707 463.

Es sind heimische, standortgerechte Arten zu pflanzen.

Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, 2 x v. 12-14 cm

Pflanzqualität Sträucher: 2 x v., 60-100 cm, o.B.

Die Sträucher sind in Kleingruppen zu 2-3 Exemplare pro Art einzubringen und mit anderen Arten zu größeren Pflanzgruppen zu kombinieren, Pflanzabstände zw. 1,00 – 1,50m. Die Randeingrünung ist mindestens 2-reihig auszuführen. Einzelne Bäume sind u.a. solitär 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 / Hartriegel
- Corylus avellana / Haselnuss
- Crataegus monogyna / Weißdorn
- Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum / Heckenkirsche
- Prunus spinosa / Schlehe
- Rhamnus cathartica / Purgier Kreuzdorn
- Rosa canina / Hundsröse
- Salix caprea / Salweide
- Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus / Gemeiner Schneeball

Obstbäume, heimische Sorten, Hochstämme:

- (umfangreiche Sortenliste / Beratung durch Kreisfachberater bzw. UNB)
- Kernobst (Apfel, Birne)
- Steinobst (Zwetschgen, Pflaumen, Süß- und Sauerkirschen, Mirabellen, Renekloden)

Örtliche Bauvorschriften

§ 12 Dächer (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- (1) Satteldächer sind von 30° - 48° zulässig; dabei ist die Geschosszahl II (2 Vollgeschosse als EG + DG oder KG + EG mit der max. Gebäudehöhe / Firsthöhe von 8 m bezogen auf die Straßenhöhe im Mittel zu beachten.
- (2) Pultdächer bzw. versetzte Pultdächer (mit gleichen DN) sind von 15° - 30° zulässig; dabei ist die Geschosszahl II (2 Vollgeschosse als EG + OG oder KG + EG mit der max. Gebäudehöhe / Firsthöhe von 7 m bezogen auf die Straßenhöhe im Mittel zu beachten.
- (3) Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe: Parzellen Erschließung Norden: Straßenniveau mittig Grundstückszufahrt an der Grundstücksgrenze; Parzellen Erschließung Nordosten und Nordwesten: Straßenniveau mittig Grundstückszufahrt an der Grundstücksgrenze; Parzellen Erschließung Süden: höchster Geländepunkt am geplanten Standort Wohngebäude;
- (4) Zulässig sind geneigte Dächer im Deckungsmaterial Tonziegel oder Betonziegel; Zulässige Farbtöne sind rot, rotbraun, naturrot, anthrazit
- (5) Dachaufbauten sind in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben bei Satteldächern zulässig.
- (6) Solarnutzung wird grundsätzlich empfohlen und für sinnvoll erachtet. Solarkollektoren sind bei nach Süden geneigten Steildächern sinnvoll. Solarplatten sollen gut proportioniert auf den Haupt- bzw. Garagendachflächen untergebracht werden.
- (7) Der Dachüberstand darf Traufseitig max. 70 cm, Giebelseitig max. 50 cm betragen.
- (8) Nebengebäude sind in der Gestaltung dem Hauptgebäude unterzuordnen und anzupassen.
- (9) Anbauten sind nur deutlich untergeordnet in gleicher Dachgestaltung wie das Hauptdach zulässig.

§ 13 Kniestock

- (1) Die max. Höhe, gemessen Außenseite der Außenwand von OK Rohfussboden im DG bis UK Sparren, beträgt 1,00 m.
- (2) Die Festsetzungen zur Kniestockhöhe gelten bei Pultdächern nicht.

§ 14 Fassadengestaltungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- (1) Fassaden sind zu verputzen, alternativ sind Holzfassaden in horizontaler Lattung zulässig.
- (2) Außenflächen von Gebäuden in leuchtenden Farbtönen (auch Dächer) sind nicht zulässig.

§ 15 Einfriedungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- (1) Einzäunungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- (2) Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen. Die Zwischenfläche ist vom Eigentümer zu pflegen.
- (3) Einfriedungen sind sockellos auszuführen und mit Hecken und Sträuchern einzugrünen.
- (4) Zum Durchschlupf von Kleintieren haben sie einen Abstand von > 10 cm zum Boden einzuhalten.
- (5) Mauern oder geschlossene Sichtschutzwände sind nicht zulässig.

§ 16 Bauzwang

Die Grundstücksbesitzer verpflichten sich, innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb der Bauparzelle diese mit einem Wohngebäude zu bebauen (Baugebot von 3 Jahren).

§ 17 Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)

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

Neudrossenfeld, den 12.04.2022

Gemeinde Neudrossenfeld

H ü b n e r
Erster Bürgermeister