

# Gemeinde Neudrossenfeld

Landkreis Kulmbach



## BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan

„AM WALD II“

**FESTSETZUNGEN**

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“**

## **Bebauungsplan – Plan mit textlichen Festsetzungen und Begründung**

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, 325/3, 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)

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA

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

Grundflächenzahl GRZ: 0,3 für Einzelhäuser bzw. 0,35 für Doppelhäuser

Geschossflächenzahl GFZ: 0,6 für Einzelhäuser bzw. 0,7 für Doppelhäuser

Zahl der Vollgeschosse: II (maximal)

Nicht zugelassen sind Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten.

Nebenanlagen gemäß §14 BauNV und Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Erforderliche Stellplätze je Parzelle: Mindestens 2 Stellplätze

#### Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

- Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.

SD 30° – 48° Satteldach mit Neigung 30-48° zulässig; Kniestock max. 1,00 m (OK FFB mit Schnittpunkt Aussenhaut-UK Dach /-sparren); Firsthöhe max. 8 m bezogen auf Straßenhöhe im Mittel

PD 15° - 30° Pultdach mit Neigung 15° - 30° zulässig; versetztes Pultdach mit Neigung 15° - 30° (beidseitig gleiche DN) zulässig; Firsthöhe max. 7 m bezogen auf Straßenhöhe im Mittel

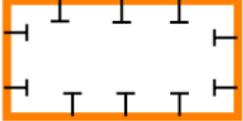
## Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
	private Verkehrsfläche
	Fussweg
	öffentliche Parkfläche
	öffentlicher Wirtschaftsweg
	Straßenbegrenzungslinie

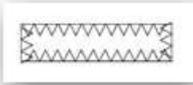
## Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung: Regenrückhalteteich
---	--

## Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

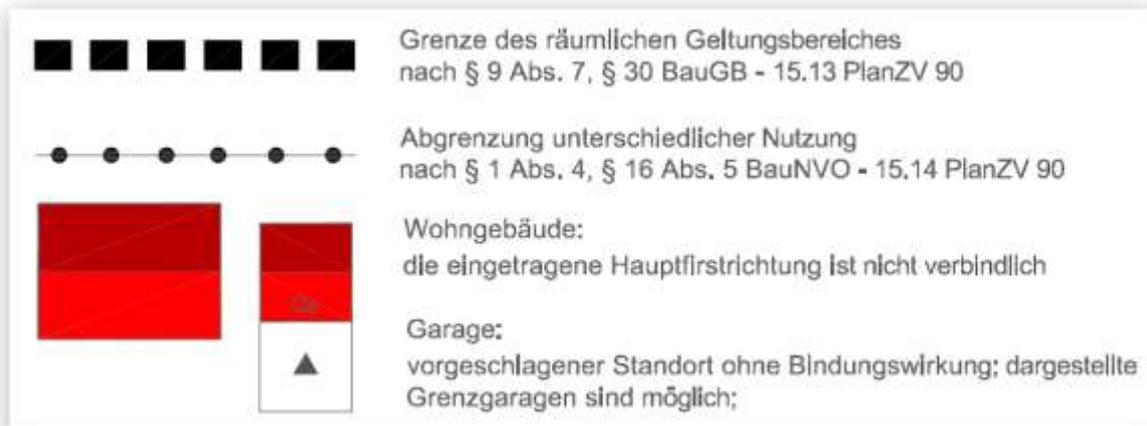
	Öffentliche Grünfläche
	Private Grünfläche
	Pflanzgebot: Baum / Strauch - siehe ANLAGE: Pflanzliste
	Erhaltung Bestand: Baum / Strauch - GOP 1
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden (ökologische Ausgleichsflächen)

## Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, §9 (1) 10 BauGB

Sichtdreiecke sind von der Bebauung freizuhalten; Sträucher, Hecken, Zäune etc. sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig



## Lage, Höhe

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 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.

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.

Satteldächer sind von 30° - 48° zulässig; dabei ist die Geschosszahl II mit der max. Gebäudehöhe / Firsthöhe von 8 m bezogen auf die Straßenhöhe im Mittel zu beachten.

Pulldächer bzw. versetzte Pulldächer (mit gleichen DN) sind von 15° - 30° zulässig; dabei ist die Geschosszahl II mit der max. Gebäudehöhe / Firsthöhe von 7 m bezogen auf die Straßenhöhe im Mittel zu beachten.

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;

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.

## Baugestaltung

### Wohngebäude

Satteldächer sind von 30° - 48° zulässig; dabei ist die Geschoszahl II (2 Vollgeschosse)\*\* als EG + DG oder KG + EG

Pulldächer bzw. versetzte Pulldächer (mit gleicher DN) sind von 15° - 30° zulässig; dabei ist die Geschoszahl II (2 Vollgeschosse)\*\* als EG + OG oder KG + EG

*\*\* Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestes zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.*

### Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von Schlep- oder Satteldachgauben bei Satteldächern zulässig.

### Fassaden

Fassaden sind zu verputzen, alternativ sind Holzfassaden in horizontaler 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 geneigte Dächer im Deckungsmaterial Tonziegel oder Betonziegel; Farbtöne rot, rotbraun, naturrot, anthrazit

### Dachüberstand

Traufseitig max. 70 cm, Giebelseitig max. 50 cm

### Kniestock

Die max. Höhe, gemessen Außenseite der Außenwand von OK Rohfussboden im DG bis UK Sparren, beträgt 1,00 m. Die Festsetzungen zur Kniestockhöhe gelten bei Pulldächern 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.

## **Niederschlagswasser**

Grundsätzlich wird aus ökologischer Sicht empfohlen, gesammeltes unverschmutztes Niederschlagswasser in Zisternen (mind. 0,50 m<sup>3</sup> Rückhalt pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Mindestgröße 6 m<sup>3</sup>) zu speichern und als Brauch- oder Gießwasser zu nutzen.

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.

## **Solarnutzung**

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.

## **Selbstschutz der Bauherren vor Oberflächenwasser**

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.).

## **Bauzwang**

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

## **Grünordnung**

**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 m<sup>2</sup> 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 besonnter Südseite (im südlichen Bereich)

### **Pflanzliste:**

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.

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

Pflanzenqualität 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 sanguina* / Hartriegel
- *Corylus avellana* / Haselnuss

- *Crataegus monogyna* / Weißdorn
- *Euonymus europaeus* / Pfaffenhütchen
- *Lonicera xylosteum* / Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* / Schlehe
- *Rhamnus cathartica* / Purgier Kreuzdorn
- *Rosa canina* / Hundsrose
- *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)