

Die Gemeinde Neudrossenfeld erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) die Änderung des Bebauungsplanes „An den Rotmainauen“ als Satzung

§ 1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung hat die Gemeinde Neudrossenfeld die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „An den Rotmainauen“ nach § 13 BauGB in öffentlicher Sitzung am 12. Juli 2021 als Satzung beschlossen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „An den Rotmainauen“ ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3729 m².

§ 3 Bestandteile

Der Bebauungsplan „An den Rotmainauen“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung (Teil A) mit Verfahrensvermerken und Planzeichenerklärung mit Stand vom 24.06.2021, der Satzung mit Stand vom 13.07.2021 (Teil B) der Begründung mit Stand vom 25.06.2021 (Teil C), dem Umweltbericht mit Stand vom 25.06.2021 (Teil D) und den naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen mit Stand vom 25.06.2021 (Teil E).

§ 4 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

§ 5 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der schriftlichen Eintragung in der Planzeichnung. Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.
- (2) Ausgeschlossen werden:
 - a) Gartenbaubetriebe
 - b) Tankstellen
 - c) Vergnügungsstätten

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

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl von 0,6 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 1,0 darf mit drei Vollgeschossen nicht überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird auf max 9,5 m über der Höhenlage der Straße „Itzgrund“ festgesetzt. Das Gelände fällt in südliche Richtung zu der Straße „An den Rotmainauen“ um 0,30 m ab, sodass an der südlichen Grundstücksgrenze eine maximale Gebäudehöhe, gemessen an der vorhandenen Geländehöhe, von max. 9,8 m entstehen wird.
- (3) Als Bedachung sind nur Gründächer mit einer Dachneigung bis zu 5 Grad zulässig.

§ 7 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.

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

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig. Es müssen zwingend 42 Stellplätze errichtet werden.

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

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

§ 10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Niederschlagswasserbeseitigung

- (1) Die Eingriffe auf dem Grundstück Flur Nr. 457/3 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 Wege 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, Die öffentlichen Straßen und Verkehrswege sind zu asphaltieren oder zu pflastern. Das Niederschlagswasser ist schadlos zu beseitigen nach den anerkannten Regeln der Technik.
- (3) Zur Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:
 - a, Innerhalb der Umfangsgrenzen des Baugebietes ist wie im Plan dargestellt ein mindestens 2,5 m breiter Grünstreifen anzulegen, der in der Art der Bepflanzung als natürlicher Sicht und Emissionsschutz, sowie als Lebensraum für Kleintiere und Nager auszubilden ist. Das Mähgut ist abzuräumen und entweder einer Verwertung zuzuführen oder zu kompostieren.
 - b, Insgesamt sind mindestens 35 Bäume im Baugebiet an den im Plan gekennzeichneten Standorten (Teil A) zu pflanzen.

§ 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. 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) Mit den Bauantragsunterlagen ist ein mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmter Freiflächen- und Grünanlagenplan einzureichen, der zum Gegenstand der Baugenehmigung wird.

Örtliche Bauvorschriften

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

- (1) Die Dächer sind als Gründächer auszuführen mit Substrataufbau von mindestens 10 cm.
- (2) Das Anbringen einer Solaranlage ist unter der Maßgabe zulässig, dass diese in einem einheitlichen und zusammenhängenden Bereich mit harmonischer Flächenaufteilung liegend auf der Dachfläche angeordnet wird.

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

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

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

- (1) Einzäunungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- (2) 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.
- (3) Mauern oder geschlossene Sichtschutzwände sind nicht zulässig.

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

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

Neudrossenfeld, den 13.07.2021

Gemeinde Neudrossenfeld

H ü b n e r
Erster Bürgermeister