

## **Vollzug des Baugesetzbuches**

### **Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Erlgraben“ (Neubaubereich - vorhabenbezogen)**

#### *Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*

#### *gemäß §3 Abs. 1 BauGB*

Der Gemeinderat der Gemeinde Neudrossenfeld hat in seiner Sitzung vom 13.12.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Wohnen am Erlgraben“ aufzustellen.

#### *Folgendes ist geplant:*

Die Gemeinde Neudrossenfeld beabsichtigt die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bereich der Flurstücke Fl.Nr. 261 und 262 der Gemarkung Neudrossenfeld, sowie eines „Mischgebietes“ gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bereich der Flurstücke 255 und 246/11 Teilfläche.

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die vorhandene Zufahrtstraße „Hintere Gemeinde“. Der daran anschließende Weg wird über die Flurstücke Nr. 246/6 und 246/12 und 257 Teilfläche (im Bereich des Allgemeinen Wohn- und Mischgebietes) geführt und entsprechend ausgebaut.

Ziel und Zweck ist es, durch privatwirtschaftliche Investitionen den dringend notwendigen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum mit einheimischer und regionaler Bedeutung im Gemeindegebiet Neudrossenfeld zu schaffen, was die gemeindliche Infrastruktur als Ganzes stärkt bzw. ihr zugutekommt. Dies soll durch die vornehmlich geplante Doppel- und Reihenhausbauweise verwirklicht werden.

Mit dem Bebauungsplan „Wohnen am Erlgraben“ soll im Allgemeinen Wohngebiet die städtebauliche Entwicklung gefördert und planungsrechtliche Voraussetzungen für bis zu 64 Bauparzellen in naturnaher Umgebung geschaffen werden. Im vorgelagerten Mischgebiet, das eine Pufferzone zum bestehenden Gewerbegebiet sicherstellt, soll neben der in Mischgebieten zulässigen Nutzungen auch die Gemeinschaftsanlage der Energieversorgung mit nachwachsenden Rohstoffen (Biomasse) des Baugebietes untergebracht werden.

Die Gebäude sollen als Energieeffizienzhäuser 40 errichtet werden. Von jedem Eigentümer können Zuschüsse nach dem Programm 461 bei der KfW beantragt werden.

Im Zentrum der nach Süden und Westen hin orientierten, durch eine Ringstraße erschlossenen Baukörper, sollen ein öffentlicher Spielplatz und eine Parkanlage entstehen.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, zweigeschossige Bauweise und Staffel-, bzw. Dachgeschoss festgesetzt. Für die straßenseitig nach Süden orientierten Baukörper wird nach Maßgabe der vorherrschenden Geländetopographie ein von der Straße aus freiliegendes Untergeschoss (UG) festgesetzt.

Es sind mindestens 2 Stellplätze je Wohnparzelle zu errichten.

Im „Mischgebiet“ gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Es dürfen hier nutzungsbereichsabhängig Gebäude mit zweigeschossiger Bauweise und Staffelgeschoss oder Dachgeschoss, auf dem Flurstück Fl.-Nr. 246/11 dreigeschossige Gebäude errichtet werden.

Die Dächer sind unter Berücksichtigung der definierten Nutzungsbereiche als Pultdächer, versetzte Pultdächer (Neigung 20 – 45 Grad), Flachdächer oder Satteldächer (Neigung von 22 – 45 Grad) zu errichten.

Die Öffentlichkeit wird in der Zeit

**vom 11. Februar bis 11. März 2022**  
**im Rathaus (Sitzungssaal)**  
**während der allgemeinen Öffnungszeiten**  
**(Mo. – Fr. von 8.00 – 12.00 Uhr**  
**und zusätzlich Do. von 14.00 – 17.45 Uhr)**

bzw. nach vorheriger Terminvereinbarung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Aufgrund der aktuellen Coronalage im Landkreis Kulmbach empfehlen wir ausdrücklich die Vereinbarung eines Termins unter der Rufnummer 09203 / 993 - 25, um längere Wartezeiten zu vermeiden.

Stellungnahmen können während dieser Frist abgegeben werden. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit und haben das Recht zur Abgabe einer Stellungnahme. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.

Sämtliche Unterlagen finden Sie zusätzlich auf unserer Homepage [www.neudrossenfeld.de](http://www.neudrossenfeld.de) unter dem Punkt „Bauen & Wirtschaft“ – Bauleitplanung.

Gemeinde Neudrossenfeld, 10.01.2022



Harald Hübner  
Erster Bürgermeister



<b>WA<sub>1</sub></b>	UG + II + SG
0,4	(1,2)
0	FD PD <sub>5°-20°</sub>
 	

<b>WA<sub>2</sub></b>	II + SG II + D
0,4	(1,2)
0	SD <sub>22°-45°</sub> FD PD <sub>5°-20°</sub> VPD <sub>20°-45°</sub>
 	

<b>WA<sub>3</sub></b>	II + SG II + D
0,4	(1,2)
0	SD <sub>22°-45°</sub> FD PD <sub>5°-20°</sub> FD
 	

<b>MI<sub>1</sub></b>	II + SG II + DG
0,4	(1,2)
0	SD <sub>22°-45°</sub> FD PD <sub>5°-20°</sub> VPD <sub>20°-45°</sub>
 	

<b>MI<sub>2</sub></b>	II + SG II + DG
0,6	(1,2)
0	SD <sub>22°-45°</sub> FD PD <sub>5°-20°</sub> WD <sub>22°-45°</sub>
 	

<b>MI<sub>3</sub></b>	III
0,6	(1,2)
0	SD <sub>22°-45°</sub> FD PD <sub>5°-20°</sub> FD
