

# **BEBAUUNGSPLAN**



Kulmbacher Straße 3 - 95500 Heinersreuth - Tel.: 0921 745 499 60 – Fax: 0921 745 499 63

---

Gemeinde Neudrossenfeld  
Landkreis Kulmbach  
Regierungsbezirk Oberfranken

## **Änderung Bebauungsplan**

**„Vordere Gemeinde I“**

### **Begründung**

**Entwurfsverfasser:**

Swen Zoike, Dipl. Ing. (FH) – Architekt  
Kulmbacher Straße 3, 95500 Heinersreuth

## **VORABZUG**

## I N H A L T

### **A Einleitung**

1. Lage des Plangebiets / Situationsbeschreibung
2. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben
3. Bisheriges Planungsrecht
4. Anlass und Ziel der Änderung
5. Verfahren und Verfahrensablauf

### **B Planungsbericht**

1. Planinhalt und Festsetzungen
2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### **C Zusammenfassung**

1. Wesentliche Auswirkungen der Planung
2. Rechtsgrundlagen

## A Einleitung

### 1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich östlich der Kulmbacher Straße und nördlich der Gutenbergstraße.

Das Areal befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Vordere Gemeinde I“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 244/11 und 244, sowie Teilflächen der Flurnummern 244/1, 546 und 546/1 der Gemarkung Neudrossenfeld.

### Übersichtsplan



### 2. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) werden folgende wesentliche landesplanerische Vorgaben für die Entwicklung des Vorhabens getroffen:

- **Flächensparen:** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP: 3.1 – G). Flächensparende

Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP: 3.2 – Z).
- Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur: Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (LEP: 4.1.1 – Z).
- Straßeninfrastruktur: Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (LEP: 4.2 – G).

### 3. Anlass und Ziel der Planänderung

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Gebiets mit Reihenhäusern zu schaffen.

Die Gemeinde Neudrossenfeld hat großen Bedarf an neuem Wohnraum. Es liegen regelmäßige Anfragen nach Baugrundstücken von Bauherren vor, die bisher vertröstet werden mussten, dass die Gemeinde Neudrossenfeld keine eigenen Grundstücke für Bauentwicklung zur Verfügung stellen kann.

Die vorliegende Planung entspricht den Bedürfnissen der Gemeinde Neudrossenfeld. Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes können diese in flächensparender Weise erfüllt werden.

### 4. Verfahren und Verfahrensablauf

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans „Vordere Gemeinde I“ erfolgt als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens sind erfüllt:

- ✓ Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- ✓ Die zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm wird eingehalten.
- ✓ Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorliegen.
- ✓ Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der FFH-Gebiete sowie der europäischen Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.
- ✓ Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
- ✓ Es werden keine Vorhaben von überörtlicher Bedeutung vorbereitet.

# BEBAUUNGSPLAN



Kulmbacher Straße 3 - 95500 Heinersreuth - Tel.: 0921 745 499 60 – Fax: 0921 745 499 63

---

Eingriffe und Ausgleiche gelten im Sinne des § 13a BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht angewendet. Des Weiteren ist die Durchführung einer formellen Umweltprüfung nicht erforderlich. Entsprechend wird von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von einer zusammenfassenden Erklärung sowie vom Monitoring abgesehen.

Die Belange des Naturschutzes und des Umweltschutzes sind jedoch zu berücksichtigen. Ferner wird von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

1. Der Gemeinderat Neudrossenfeld hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_ des Landkreises Kulmbach ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Gemeinderat Neudrossenfeld hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ den Entwurf der Änderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 und 4 BauGB beschlossen.
3. Zu dem Entwurf der Änderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ beteiligt. Im gleichen Zeitraum wurde der Entwurf der Änderung in der Fassung vom 09. März 2020 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Neudrossenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09. März 2020 als Satzung beschlossen.
5. Die Ausfertigung durch den ersten Bürgermeister ist am ..... erfolgt.
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

*Der Verfahrensverlauf wird in der Fortschreibung der Begründung nach der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bzw. nach Satzungsbeschluss ergänzt.*

## B Planungsbericht

### 1. Planinhalt und Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Gewerbebetriebes (GE) und eines Mischgebietes (MI) gemäß § 4 BauNVO soll auf die Nutzungen im Umfeld Bezug genommen werden. Bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen sind hier nur im Umfang der § 4 Abs. 1 und 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Form von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der geplanten verdichteten Wohnbebauung werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auch die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den zeichnerischen Teil A festgelegt. Es werden die Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) festgelegt. Die detaillierten Festsetzungen ergeben sich aus der Satzung. Die Festsetzungen bezüglich der Vollgeschosse ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen richtet sich nach der Baunutzungsverordnung. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Für das Gebiet werden folgende Grundflächen- sowie Geschossflächenzahlen festgesetzt:

- GE (Gewerbebetrieb) GRZ = 0,8  
GFZ = 1,0
- MI (Mischgebiet) GRZ = 0,6  
GFZ = 1,2

Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen sind einzuhalten.

#### Außenwände

Bei den Farbanstrichen der Putzflächen sind grelle und zueinander disharmonische Farben nicht zulässig.

## Naturschutz und Grünordnung

Im Arten- und Biotopschutzprogramm sind keine Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen. Aufgrund der innergemeindlichen Lage sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu befürchten.

Der Eingriff in naturschutzrechtliche Belange wurde bereits bei der ursprünglichen Planaufstellung geprüft.

Für sämtliche Anpflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten und Pflanzqualitäten aus der folgenden Auflistung zu verwenden:

### Sträucher:

Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus	(Kreuzdorn)
Salix caprea	(Salweide)
Cornus mas	(Kornelkrische)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

### Bäume:

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

Die Sträucher sind in Kleingruppen von zwei bis fünf Exemplaren je Art einzubringen und mit anderen Arten zu größeren Pflanzgruppen zu kombinieren. Die Pflanzgutqualität der Sträucher sollte zweimal verpflanzt, ohne Ballen, mit einer Höhe von 80 bis 100 cm und einem Pflanzabstand von 1,2 x 1,2 m aufweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im Frühjahr von Mitte März bis maximal Ende April bzw. im Herbst von Ende Oktober bis ca. Ende November nach der Baufertigstellung durchzuführen und mit geeigneten Maßnahmen solange vor Wildverbiss zu schützen, bis die Gehölze aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind.

Die Pflanzungen sind so vorzunehmen, dass anliegende Grundstücke nicht durch überragende Äste oder ähnliches beeinträchtigt werden. Die Gehölze sollten aus diesen Grund regelmäßig pflegerisch zurückgeschnitten werden. Bei Abgang ist artenentsprechend nachzupflanzen. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

## Erschließung, Verkehrsflächen, Stellplätze

Das Plangebiet „Vordere Gemeinde I“ wird durch die Gutenbergstraße erschlossen. Dieser wird im östlichen Teil des Plangebietes verlängert.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Regenwasser soll in Zisternen aufgefangen werden, Schmutzwasser wird der Kanalisation Neudrossenfeld und somit der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Rotmairtal zugeführt.

## Grundwasser

Bei Bedarf ist durch die Bauherren der Grundwasserstand durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet zu ermitteln bzw. es muss der Nachweis erbracht werden, dass im Bereich der Fundamentgründungstiefe kein Grundwasser auftritt.

## Immissionsschutz

Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm und DIN 18005 für Mischgebiete werden sicher eingehalten. Selbst der höchste errechnete Gesamtbeurteilungspegel erreicht mit 54,1 dB(A) noch die Kategorie eines allgemeinen Wohngebiets (WA). Nach TA-Lärm kann die Untersuchung der weiteren Belastung durch andere Gewerbebetriebe wegfallen, wenn die errechnete Unterschreitung mehr als 6 dB(A) beträgt. Dies ist hier knapp nicht der Fall, doch kann eine relevante Einwirkung durch andere Gewerbebetriebe aufgrund der Lage am östlichen Ortsrand ausgeschlossen werden, Ein Blick in die Teilbeurteilungspegel (Anlage 7) zeigt, dass die Absauganlage mit 53,6 dB(A) den Hauptanteil an den Immissionen beiträgt. Diese Anlage wird deutlich hörbar sein, und sollte daher immer gut gewartet werden.

Die Emissionen aus Parkplatz und Lieferverkehr sind auch aufgrund der Topographie mit der Böschung nur untergeordnet vernehmbar. Aufgrund des ausschließlichen Tagbetriebs ist Nachtruhe gewährleistet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Änderung des B.-plans “Vordere Gemeinde I“ für das Plangebiet im Bereich der Gutenbergstraße am östlichen Gemeinderand von Neudrossenfeld wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist unter anderem Baurecht für zwei Reihenhäuser zu schaffen. Dabei zeigte sich, dass die Lärmimmissionen mit der für Wohnen zu erwartenden akustischen Qualität kompatibel sind. Aus Sicht des akustischen Immissionsschutzes bestehen daher zur Durchführung des Projekts keine Bedenken.

# BEBAUUNGSPLAN



Kulmbacher Straße 3 - 95500 Heinersreuth - Tel.: 0921 745 499 60 – Fax: 0921 745 499 63

---

## Strom

Die Stromversorgung ist gesichert und wird durch die Bayernwerk Netz AG geplant

## Freileitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen, dies verhindert eine Beeinträchtigung des Ortsbildes. Zudem besteht eine höhere Witterungs- und Beschädigungsresistenz.

## Bodenbelastungen

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenständen, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsfälle vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.

## Aushub

Überschüssiges Oberbodenmaterial und, sofern angetroffen, kulturfähiges Unterbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah, wenn möglich, auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

## Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Die dadurch zulässigen Abstände liegen im Rahmen der üblichen Baustrukturen der Umgebung und unterschreiten Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO nicht. Das Schutzziel der Belüftung, Belichtung und der Belange des Brandschutzes wird berücksichtigt.

Auch werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigt.

Den Nachbarn wird außerdem kein Baurecht genommen, da sie weiterhin den Abstand bis zur Straßenmitte zum Nachweis ihrer Abstandsfläche in Anspruch nehmen können.

# BEBAUUNGSPLAN



Kulmbacher Straße 3 - 95500 Heinersreuth - Tel.: 0921 745 499 60 – Fax: 0921 745 499 63

---

## Dachausbildung

Die Dachausbildung ist wie folgt zulässig:

Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° Grad sind zulässig. Die Gebäudehöhe darf maximal 10,00 m sein. Flachdächer dürfen begrünt werden.

Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Abstand der Oberkante des Geländes und der Oberkante der Attika.

## Einfriedungen

Einfriedungen sind so einfach wie möglich mit senkrecht stehender Lattung herzustellen. Auf einen Sockel sollte, wenn möglich verzichtet werden, ansonsten ist er bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m Höhe zulässig. Sockel als sich bildende Sperrriegel werden ausgeschlossen. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m Oberkante Gehweg bzw. öffentlicher Verkehrswege nicht überschreiten und müssen einen Abstand von 20 cm zum Boden einhalten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedungen einen halben Meter Abstand einzuhalten.

## Planumsetzung

Der Bau von Gebäuden und Anlagen sowie der Stellplätze entsprechend des Bebauungsplanes auf den Grundstücken im nichtöffentlichen Bereich erfolgt durch den jeweiligen Bauherrn. Die erforderlichen Stellplätze je nach Größe der zu errichtenden baulichen Anlage sind bei der Bauantragstellung nachzuweisen.

## C Zusammenfassung

### 1. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Eingriffe in ausgeübte Nutzungen, Eigentums- oder Pachtverhältnisse sind nicht vorgesehen.

### 2. Rechtsgrundlagen

Bei der Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens und der Begründung wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes und der Begründung geltenden Fassung herangezogen und berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

---

Heinersreuth, 28.07.2022

Swen Zoike, Dipl. Ing. (FH) – Architekt  
Kulmbacher Straße 3  
95500 Heinersreuth