



2. Änderung des Bebauungsplanes Vordere Gemeinde III

**Im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der
Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

vom Tag. Monat Jahr

Teil A	Satzung
Teil B	Planzeichnung mit Zeichenerklärung
Teil C	Begründung und nachrichtliche Hinweise
Teil D	Verfahrensvermerke

Neudrossenfeld,
Gemeinde Neudrossenfeld

H ü b n e r
Erster Bürgermeister

Verfahrens- / Entwurfsstand zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss 13. Februar 2023

Die Gemeinde Neudrossenfeld erlässt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 sowie § 13 a und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist, sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Vordere Gemeinde III als Satzung.

2. Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Vordere Gemeinde III

vom

§ 1

Der Bebauungsplan Vordere Gemeinde III vom wird durch die ausgearbeitete Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB geändert.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Satzungstext (Teil A), der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil B) und der Begründung mit weitergehenden Festsetzungen vom (Teil C) sowie den nachrichtlichen Verfahrensvermerken (Teil D).

§ 2

Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Neudrossenfeld,
Gemeinde Neudrossenfeld





H ü b n e r
Erster Bürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplanes "Vordere Gemeinde III"

Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil B) zur Satzung vom _____



Zeichnerische Festsetzungen:

-  Grenze Geltungsbereich
-  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-  Straßenverkehrsflächen (privat)
-  Baugrenze

Textliche Festsetzungen:

Zusätzlich zum Bauantrag ist ein Grünordnungsplan entsprechend den Festsetzungen der Satzung einzureichen

Gemeinde Neudrossenfeld, 13.02.2023



Erster Bürgermeister
Harald Hübner

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführte Änderung des Bebauungsplanes Vordere Gemeinde III umfasst die Fl.-Nr. 246/14, Gemarkung Neudrossenfeld und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 246/8 im Ausmaß von ca. 0,113 ha, Gemarkung Neudrossenfeld.



Abbildung nicht maßstabsgetreu.

Das Plangebiet liegt östlich der Kreisstraße KU 11 am nördlichen Ende von Neudrossenfeld ca. 200 m von der Bundesstraße B 85 entfernt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Vordere Gemeinde III vom 1. Juli 1993 weist im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB bereits eine überbaubare Fläche in einem Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) aus.

Die ausgewiesene überbaubare Fläche reicht allerdings nicht für die Errichtung einer Tierarztpraxis für Kleintiere aus, sodass durch das Änderungsverfahren die überbaubare Fläche und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig arrondiert (Jäde/Dirnberger/Weiß, BauGB § 13a Rn. 2) werden muss.

Durch die Bauleitplanung können die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer eingeschossigen Tierarztpraxis für Kleintiere geschaffen werden, die den bisherigen Standort in Neudrossenfeld aufgrund eines größeren Flächenbedarfs verlassen möchte. Durch den Neubau mit ausreichend Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Praxisnähe am Ortsrand mit unmittelbarer Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz der Bundesstraße B 85 kann außerdem zur Verkehrsberuhigung und Entlastung der Parkplatzsituation im Ortskern beigetragen und zum Erhalt und Sicherstellung der Kleintierärztlichen Versorgung im Gemeindegebiet beigetragen werden.

Erläuterung der Verfahrensart und der städtebaulichen Konzeption

Die Änderung des Bebauungsplanes Vordere Gemeinde III erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- ✓ Bei der Änderung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB, da durch die geringfügige Arrondierung der überbaubaren Fläche die Möglichkeit einer weiteren Bebauung geschaffen wird.
- ✓ Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter. Die Vorgaben des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind damit eingehalten.
- ✓ Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch die Errichtung einer Tierarztpraxis für Kleintiere ebenfalls nicht begründet.
- ✓ Auch liegen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet. Gleichzeitig wird die Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren gegeben.

Die Bauleitplanung weicht von den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neudrossenfeld vom 10. Oktober 2001 in der aktuellen Fassung hinsichtlich der dargestellten Gewerbefläche geringfügig ab.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 10. Oktober 2001, nicht maßstabsgetreu

Die Abweichung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB zulässig, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB).

- Verfahrens- / Entwurfsstand 13. Februar 2023 -

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Verfahren trägt zudem einem Investitionsbedarf zur Erhaltung und Sicherung sowie möglicherweise auch künftiger Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet Neudrossenfeld im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung. Durch den Neubau der Tierarztpraxis für Kleintiere ist die Versorgungssicherheit der Veterinärmedizin für die Gemeinde Neudrossenfeld als gesichert anzusehen.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich. Aufgrund der Ortsrandlage wird die Gemeinde Neudrossenfeld im Rahmen der Grünordnung allerdings verpflichtende Vorgaben zur Eingrünung auferlegen.

Durch die Errichtung des Praxisgebäudes wird der nördliche Ortsrand von Neudrossenfeld harmonisch abgerundet.



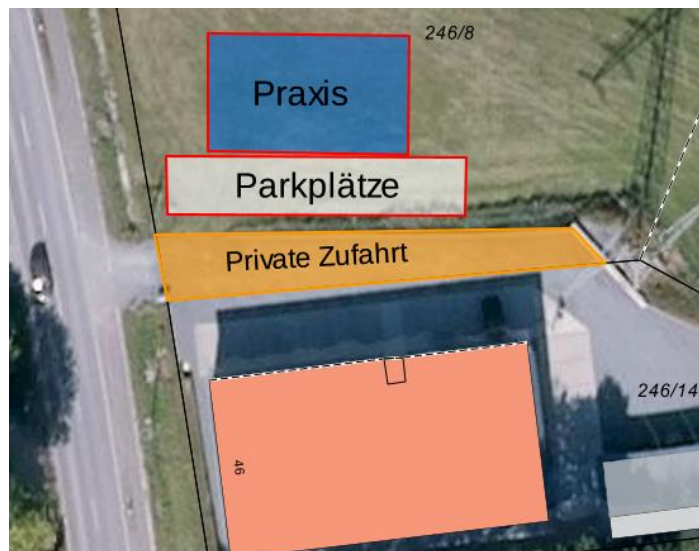
Abbildung nicht maßstabsgetreu.

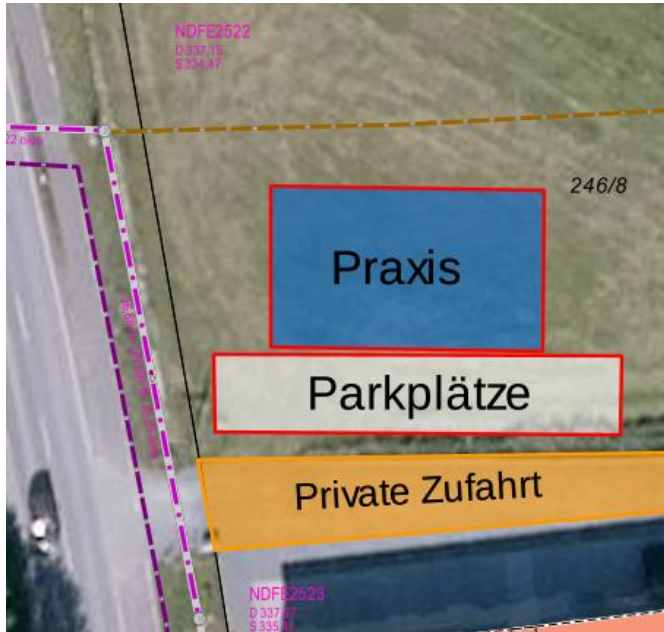
Erschließungssituation

Das Grundstück liegt östlich der Kreisstraße KU 11. Von der Kreisstraße ist bereits eine Einfahrt in die Fl.-Nr. 246/8, Gemarkung Neudrossenfeld vorhanden und wird bereits von der auf der Fl.-Nr. 246/14, Gemarkung Neudrossenfeld, aufstehenden Physiotherapiepraxis benutzt.

Die Zufahrt befindet sich im Eigentum der Gemeinde Neudrossenfeld und kann als „Private Zufahrt“ genutzt werden, um dadurch die Parkplätze der Kleintierarztpraxis zu erreichen.

Eine Widmung als öffentliche Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen.





Östlich der Kreisstraße und westlich der Bauparzelle verläuft ein Mischwasserkanal des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Rotmaintal. Die hydraulische Aufnahmefähigkeit des Kanals ist gegeben.

Gemäß § 4 Abs. 5 EWS besteht ein Benutzungsrecht nicht, soweit eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Es wird angeregt im Rahmen des Antrages auf Anschluss an die Entwässerungsanlage zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers oder Einleitung den Erlgraben möglich ist.

Auf die weitergehenden Hinweise am Ende der Begründung wird verwiesen.

Östlich der Kreisstraße und westlich der Bauparzelle verläuft die Wasserleitung der Wasserversorgung der Gemeinde Neudrossenfeld.

Zudem besteht hier eine Verbindung zur öffentlichen Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Lindauer Gruppe.

Beide Wasserversorger haben ausreichen Kapazitäten, um das Gebäude mit Trinkwasser zu versorgen.



Die auf dem Planausschnitt ersichtliche private Hausanschlussleitung DN 50 PVC ist durch die Bauwerberin und auf deren Kosten fach- und normgerecht außerhalb des Baufeldes verlegen zu lassen. Gleiches gilt im Übrigen für den im selben Bereich verlaufenden privaten Hausanschluss hinsichtlich der Abwasserbeseitigung.

Weitere Anlagen zur Erschließung befinden sich in bzw. neben der Kreisstraße KU 11. Die weiteren Anlagen umfassen Telekommunikationsleiten der Dt. Telekom AG sowie die Gas- und Stromleitungen der Bayernwerk Netz AG. Die Erschließung kann demnach als gesichert betrachtet werden.

Begründung zu den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

- Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) wird abweichend von § 17 BauNVO als maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,6 kann im Rahmen

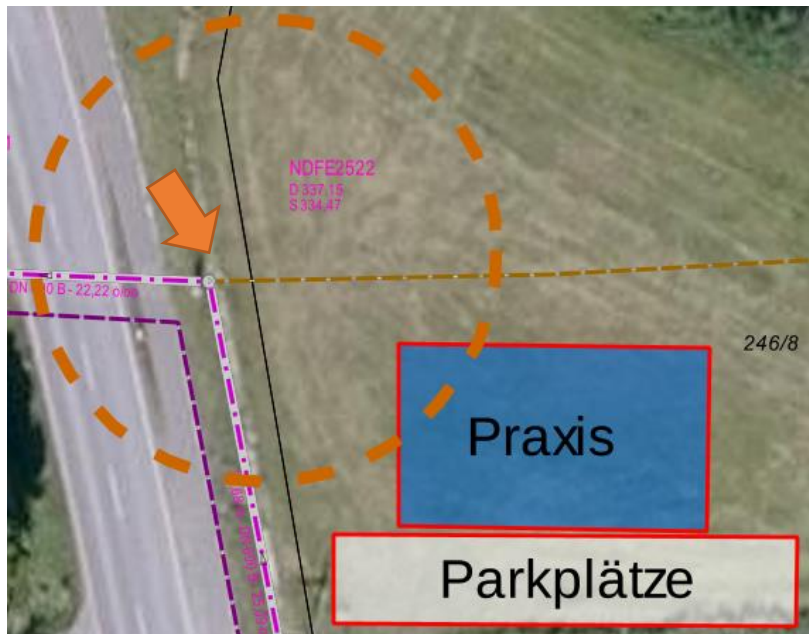
- Verfahrens- / Entwurfsstand 13. Februar 2023 -

des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschritten werden, soweit die die Grundflächenzahl von 0,6 überschreitenden Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) wird abweichend von § 17 BauNVO als maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist somit auf ein Vollgeschoss beschränkt.

Des Weiteren wird zur harmonischen Einbindung in die Ortsrandlage eine maximale Höhe des Gebäudes (Firsthöhe bei Satteldächern und Traufhöhe (höchste Stelle) bei Pultdächern) von 6,75 m festgesetzt. Als maximale Oberkante des Fertigfußbodens (OK.FFB) wird eine maximale Höhe von 1,20 m festgesetzt.

Die als Ausgangshöhe für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe und der OK.FFB ist das nordwestlich liegende Schachtbauwerk des



Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Rot-maintal „NDFE 2522“ mit einer Deckelhöhe von 337,15 m ü. NN heranzuziehen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Das Referenzmaß gilt ausschließlich für das neu zu errichtende Gebäude der Kleintierarztpraxis.

- Örtliche Bauvorschriften

Im Plangebiet sind sowohl Satteldächer (SD) als auch (versetzte) Pultdächer (PD) zulässig. Für Satteldächer gilt eine Mindest- und Höchstneigung von 15 bis 25 Grad. Für (versetzte) Pultdächer gilt eine Mindest- und Höchstneigung von 8 bis 28 Grad.

Das Pultdach ist nach Norden zu neigen. Das Satteldach und das versetzte Pultdach ist in nördliche und südliche Richtung zu neigen (Firstverlauf West-Ost). Als Dacheindeckung sind Betondachsteine in ziegelroten oder anthraziten Farbtönen zulässig. In den gleichen Farbtönen sind Blecheindeckungen zulässig, soweit diese nicht aus Zink oder Zinkverbindungen- oder Legierungen sowie Kupfer, Blei und deren Verbindungen und Legierungen bestehen.

Die Installation einer Photovoltaikanlage wird empfohlen.

Grünordnung

Zur besseren Einbindung des Gebietes in die vorhandene Landschaft ist das Grundstück zur freien Landschaft hin, insbesondere die durch das Bauvorhaben entstehenden Böschungen einzugrünen. Dabei soll aus den folgenden Pflanzenarten und -Sorten gewählt werden:

Sträucher:

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Cornus mas	(Kornelkrische)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Rosa canina	(Hundsrose)

- Verfahrens- / Entwurfsstand 13. Februar 2023 -

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Bäume:

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
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.

Zusätzlich sollten noch einige der genannten Bäume in die Hecke integriert werden, wobei die Pflanzgutqualität Heister, dreimal verpflanzt, ohne Ballen und eine Höhe von 250 bis 300 cm aufweisen sollte. Zu pflanzende Bäume sollten einen Abstand von mind. 2,5 m zu Leitungen einhalten.

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 diesem Grund regelmäßig pflegerisch zurückgeschnitten werden.

Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Im Bereich der Stellplätze sollten Befestigungen mit versickerungsfähigen Belägen vorgesehen werden (Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotter).

Eine Einfriedung darf keine negativen Aspekte der Schattenwirkung als auch des Nährstoffentzugs auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke abwerfen. Dies hätte Beeinträchtigungen des Wachstums der angebauten Kulturen zur Folge. Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Bepflanzung die gesetzliche Abstandsfläche zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einhält. Anliegende Grundstücke dürfen nicht durch überragende Äste oder ähnliches beeinträchtigt werden.

Mit den Bauantragsunterlagen sind die Pflanzmaßnahmen in einem Grün- und Freiflächenplan entsprechend darzustellen. Dieser wird verbindlicher und vollstreckbarer Gegenstand der Baugenehmigung.

Zufahrtssituation zur verbleibenden Teilfläche Fl.-Nr. 246/8, Gemarkung Neudrossenfeld

Im Rahmen der Bauantragsunterlagen ist zudem durch die Bauwerber darzustellen, wie die durch den Neubau wegfallende Zufahrtsmöglichkeit zur verbleibenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Teilfläche der Fl.-Nr. 246/8, Gemarkung Neudrossenfeld, weiterhin mit landwirtschaftlichen Gerät ohne Beeinträchtigungen durch den Neubau genutzt werden kann.

Die Zufahrtssituation ist vom Eigentümer der Restfläche, der Gemeinde Neudrossenfeld, zu bestätigen und nach Bauende abzunehmen.

Immissionen

Auf das Plangebiet sind keine schädlichen Auswirkungen durch Schallimmissionen aus dem Straßenverkehrslärm der direkt angrenzenden Kreisstraße KU 11 zu erwarten. Zumal sich diese im Ortsinneren der Gemeinde Neudrossenfeld befindet und nur mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h

befahren werden darf. Da hier ausschließlich ein Gewerbebetrieb entstehen soll ist der Schutzanspruch ohnehin sehr gering. Der bestehende Straßenverkehrslärm ist zu dulden.

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich gewerblich genutzte Anwesen. Dementsprechend sind in diesem Bereich Lärmeinwirkungen zu erwarten. Diese sind vom Bauwerber hinzunehmen.

Etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen durch die ortsansässigen Landwirte (jahreszeitlich bedingt in unterschiedlichem Ausmaß) sind als ortsüblich zu bewerten und zu dulden.

Flächenbilanz

Geltungsbereich	3.055,84 m ²
Private Zufahrt	220,25 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche	937,04 m ²

Nachrichtliche Hinweise

- Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Aushub ist sorgfältig und entsprechend dem Bodenschutzrecht zu behandeln. Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und zu lagern. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 sind einzuhalten.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich. Die jeweils geltenden Vorgaben an Beprobung, Untersuchung und Untersuchungsumfang sind zu beachten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Stellplätze und die befestigten privaten Flächen sollten weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Naturstein-/Betonstein- und Rasenpflaster) mit großem Fugenanteil hergestellt werden. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind zu vermeiden. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d. h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren.

- Altlasten

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.

- Archäologische Funde

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, 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, Dienststelle Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

- Niederschlagswasserbeseitigung

Sollte das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert oder in den Erlgraben eingeleitet werden, wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG darstellt, die gemäß §§ 8 und 10 WHG der Erlaubnis bedarf.

Die Erlaubnispflicht entfällt bei Einleitungen in das Grundwasser, sofern die Voraussetzungen der NWFreiV in Verbindung mit den TRENGW eingehalten werden bzw. bei Einleitungen in ein oberirdisches Gewässer (Erlgraben), sofern die Voraussetzungen gemäß Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG in Verbindung mit den TREN OG eingehalten werden.

Sollten diese Voraussetzungen nicht eingehalten werden, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlagen von Planunterlagen nach der WPBV beim Landratsamt Kulmbach zu beantragen. Ob eine Versickerung tatsächlich möglich ist, sollte durch einen geeigneten Nachweis (Sickertest, Bodengutachten etc.) überprüft werden.

- 110 kV-Leitung

Östlich des Geltungsbereichs des gegenwärtigen Bebauungsplanes verlaufen die vorgenannten 110 kV Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Die Richtigkeit der die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen sowie in deren Schutzbereich richtet sich nach DIN EN 50341 und DIN-VDE 0105-100.

Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der dadurch zu berechnenden Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist. Die Baubeschränkungszone ist somit der Bereich im Umfeld der Leitung, in dem eine Bebauung nur zulässig ist, wenn die in DIN EN 50341 geforderten Mindestabstände eingehalten werden, d. h. die Schutzzone der Leitung gewahrt bleibt, und sichergestellt ist, dass die Mindestabstände nach DIN VDE 0105-100 "Betrieb von elektrischen Anlagen" unter "Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile: Bauarbeiten und sonstige nichtelektrotechnische Arbeiten" nicht unterschritten werden.

Innerhalb der Baubeschränkungszone gelten für alle Maßnahmen (Bau- und Pflanzvorhaben) Höhenbeschränkungen. Gemäß den Normen DIN EN 50341 sowie DIN VDE 0105100 sind folgende Abstände zu 110-kV-Freileitungen einzuhalten: Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer 11,00 m, Sportflächen u. Spielplätze: 8,00 m, Zäune usw.: 3,00 m, Bepflanzung 2,50 m. Bei Bauarbeiten und sonstigen nicht elektrotechnischen Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile ist zu jedem Zeitpunkt und mit jedweden Mitteln (Mensch, Maschine, Hilfsmittel, Material, usw.) ein Abstand von 3,00 m, bei allen Betriebszuständen einzuhalten.

Bei der Ermittlung der Abstände ist, wie bereits beschrieben, unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Die maximal möglichen Bauhöhen, innerhalb der Baubeschränkungszone, sind für jedes Objekt gesondert mit uns abzustimmen. Die Bezugshöhe in Meter über Normal-null ist anzugeben. Innerhalb der Schutzzone der 110-kV-Freileitung sind alle Maßnahmen (Bau- und Pflanzvorhaben) mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Es kann gefordert werden, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden müssen. Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 2,50 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit uns abzustimmen. In diesem

- Verfahrens- / Entwurfsstand 13. Februar 2023 -

Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Grundsätzlich darf im Schutzzonenbereich weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, welche das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nicht gestattet sind. Sollten jedoch solche Maßnahmen unvermeidbar sein, so ist in jedem Fall die vorherige Zustimmung des Bayernwerks erforderlich.

Krananlagen dürfen grundsätzlich nur so errichtet werden, dass sie nicht in den Schutzzonenbereich der Freileitung hineinragen. Nähere Details bzgl. Dem Einsatz von Hebewerkzeugen, wie z. B. Turmdrehkran, Autokran oder Teleskopstapler sowie von Betonpumpen und dgl. sind, unter Angabe der max. möglichen Gerätehöhe und des gewünschten Einsatzstandortes mit einer Höhe über Normalnull anhand eines maßstabsgetreuen Lageplanes gesondert mit uns abgestimmt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen und den Masttraversen (seitlicher Ausleger) abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Es wird um Beachtung gebeten, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen, können deren Funktionsfähigkeit u. U. erheblich beeinträchtigen.

Die Bestands- und Betriebssicherheit der Hochspannungsfreileitungen muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können.

Neudrossenfeld,
Gemeinde Neudrossenfeld

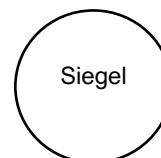
H ü b n e r
Erster Bürgermeister

Teil D

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Neudrossenfeld hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13. Februar 2023 im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach Nr. 7 vom 24. Februar 2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 13. Februar 2023 hat in der Zeit vom 6. März 2023 bis 6. April 2023 stattgefunden.
3. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13. Februar 2023 hat in der Zeit vom 6. März 2023 bis 6. April 2023 stattgefunden.
4. Die Gemeinde Neudrossenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats Neudrossenfeld vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

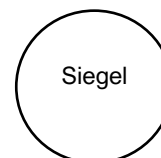
Neudrossenfeld,
Gemeinde Neudrossenfeld



H ü b n e r
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach Nr. des Jahres 2023 am 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 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neudrossenfeld,
Gemeinde Neudrossenfeld



H ü b n e r
Erster Bürgermeister