

Bebauungsplan Am Weidenrain

dritte Änderung

Teil A - Zeichnerische Festsetzungen



WA₁	II E+DG	WA₂	II+DG_(SD) II+SG_(WD+FD)	WA₃	II+SD
0,4	0,8	0,4	1,2	0,4	0,8
o	SD 30°-40° KN max. 75 cm TH max. 9,50m ± 0,05m	o	WD 10°-15° FH max. 10,25m FD ≤ 5° GH max. 9,50m SD 30°-40° FH max. 9,50m KN max. 75cm	o	SD 20°-30° TH max. 9,50m
△		△		△	

Planzeichenerklärung

Rechtsgrundlagen:
Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 523), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 S. 82, BayRS 751-1-UG), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) und
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),
Bundesimmissionsschutzgesetz (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).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Gemeindeverwaltung Neudrossenfeld eingesehen werden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WA₁, WA₂, WA₃

Immissionsschutz:
Soweit die Orientierung der Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen bzw. der Fenster von Schlafräumen, einschließlich Kinderzimmern zu einer nicht gekennzeichneten bzw. zu einer leiseren Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit Lüftungseinrichtungen) oder Doppelfassaden, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die sicherstellt, dass bei gewähltester Belüftbarkeit in Schlafräumen und Kinderzimmern ein entsprechender Innenraumpegel während der Nachtzeit bzw. in Wohn- und Aufenthaltsräumen während der Tagzeit nicht überschritten wird.
Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm und der Einhaltung der o. a. Innenpegel hat entsprechend der DIN 4109-1:2016-07 unter Berücksichtigung der mittleren Maximalpegel zu erfolgen.

Unter Berücksichtigung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Weidenrain“ vom 08.08.2001 angegeben, erreichen die Immissionen des Straßenverkehrslärms in der ersten Häuserreihe nach der Straße je nach Geschoss die Werte von ca. L_{im} < 54 dB(A) bis ca. L_{im} < 60 dB(A) am Tag und ca. L_{im} < 46 dB(A) bis ca. L_{im} < 54 dB(A) in der Nacht.
Im westlichen Geltungsbereich sind die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß DIN 18005 vorgeschriebenen Lärmschutzwerte insbesondere im Bereich der nördlichen, westlichen und südlichen Gebäudeteile, was den Straßenverkehrslärm angeht, tagsüber und auch nachts überschritten. Zählt man die Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV mit 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts heran, sind die Werte nur im zweiten Obergeschoss der westlichen Bebauung an der Westseite der Gebäude geringfügig überschritten.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
D Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
SG Staffgeschoss als Vollgeschoss zulässig

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
SD, FD, WD Satteldach, Flachdach, Walmdach
Baugrenze
40 m Anbaubeschränkungszone
20 m Bauverbotszone

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 △ ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 △ RD Reihen- und Doppelhäuser zulässig
 △ MA Mehrfamilienhäuser zulässig

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBIETEN (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Pro Reihenhaus, Doppelhaushälfte oder Einfamilienhaus ist nur eine Wohneinheit zulässig

ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND ANDERE FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESBAURECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 61 BayBO)

FD Flachdach 5°
SD Satteldach Neigung 30-40°
WD Walmdach Neigung 30-40°
OK FF Oberkante Fertigfußboden max. 50cm über Straßenniveau
KN z.B. Kniestockhöhe max. 75 cm

Einzelgauben (max. 1,40m breit) bzw. Doppelgauben (max. 2,80m breit) und Zwerchgiebel max. 1/3 der maßgeblichen Dachlänge betragen
 Abstandsflächen Art.6 BayBO findet Anwendung
 Einfriedungen Zaunanlagen nicht höher als 1,20m
 Geländeänderungen die mehr als +/- 1,50m betragen, sind nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform, Dachneigung, Kniestock

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
 P Parkflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
 öffentlicher Fußweg

GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche
 private Grünfläche als Blühwiese
 Zweckbestimmung Spielplatz
 zu pflanzende Bäume je Grundstück - Lage nicht fixiert
 zu erhaltende Bäume
 zu erhaltende Sträucher und Hecken

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB). Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen ebenfalls grundsätzlich zulässig, außerhalb unzulässig
 HINWEISE
 Maßzahl in Meter
 bestehende Gebäude
 mögliche Bebauung
 bestehende Grundstücksgränze
 vorgeschlagene Grundstücksparzellierung

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Neudrossenfeld hat in der Sitzung vom 09.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.12.2019 im Amtsblatt Nr. 51 des Landkreises Kulmbach ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat Neudrossenfeld hat in der Sitzung vom 09.03.2020 den Entwurf der Änderung in der Fassung vom 09. März 2020 gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 und 4 BauGB beschlossen.
- Zu dem Entwurf der Änderung in der Fassung vom 09. März 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06. April 2020 bis 05. Mai 2020 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.
- 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.
- Die Ausfertigung durch den ersten Bürgermeister ist am erfolgt.
- 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.



Gemeindeverwaltung
 Neudrossenfeld
 Adam-Seiler-Straße 1
 95512 Neudrossenfeld
 Telefon: (09203) 993-0
 Telefax: (09203) 993-19

Bebauungsplan Am Weidenrain

zweite Änderung

Bearbeitet:	Erstellungsdatum 09.09.2020	1 : 500
Geprüft:	akt. Datum: 09.03.2020	Maßstab
Dienststelle:	Referat:	