

**Gemeinde Neudrossenfeld**

**Landkreis Kulmbach**



**Bebauungsplan der  
Innenentwicklung  
„An der Kulmbacher Straße“**

**nach § 13a BauGB**

Stand 05.10.2021

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Neudrossenfeld möchte auf Anfrage eines Vorhabenträgers im Ortskern von Neudrossenfeld ein neues Baugebiet zur Wohnbebauung ausweisen.

Da die Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt, sich im Zusammenhang bebaute Ortsteile direkt anschließen und hier ein sog. „Außenbereich im Innenbereich“ vorliegt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Im beschleunigten Verfahren erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB findet Anwendung im Hinblick auf die dem Vermeidungsgebot beruhenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Die Gemeinde möchte den Familien der Ortschaft und Umgebung eine Baumöglichkeit bieten und damit der Abwanderung – aufgrund von fehlendem Wohnraum und Baugrundstücken - entgegenwirken. Die Größe des Baugebietes ist proportional und verhältnismäßig zum Ort angesetzt. Lage und Größe sind unbedenklich.

Die Gemeinde sieht deshalb für die Planfläche die Ausweisung eines neuen Baugebietes vor. Demgemäß hat der Gemeinderat der Gemeinde Neudrossenfeld in seiner Sitzung am 11. Oktober 2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan nach § 13a BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich beträgt ca. 4.200 m<sup>2</sup> und beinhaltet ein Teilstück der Fl.Nr. 242 der Gemarkung Neudrossenfeld.



Geltungsbereich

## **1.2 Bestandssituation**

Die Gemeinde Neudrossenfeld führt ein Flächen- und Leerstandsverzeichnis für Gebäude und Grundstücke in privatem Eigentum und bietet eine Immobilienbörse an. Mittels dieser Instrumente werden Leerstände erfasst und verkaufsbereite Eigentümer mit Interessenten zusammengebracht. Auf diese Weise konnten bereits einige Baulücken innerorts geschlossen werden. Nach wie vor ist das Interesse an Bauland groß und die Gemeindeverwaltung erhält dauerhaft Anfragen nach erschlossenen Grundstücken. Die Gemeinde selbst kann derzeit keine Baugrundstücke anbieten. Aus diesem Grund ist die Ausweisung des Baugebietes geplant.

## **1.3 Bedarfsnachweis**

Die Gemeinde möchte den Familien der Gemeinde eine Baumöglichkeit bieten und damit der Abwanderung – aufgrund von fehlendem Wohnraum und Baugrundstücken - entgegenwirken. Zudem soll Bauwerbern aus dem Stadt- und Umlandbereich attraktives Bauland angeboten werden.

Die Gemeinde Neudrossenfeld verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen. Der Ort ist unmittelbar an die Bundesstraße B85 angebunden und dadurch an die ca. 2 km entfernte Bundesautobahn A70.

Die Gemeindeverwaltung bekommt verstärkt Nachfragen von Bauwilligen, vor allem jungen Leuten aus der Region. Die Gemeinde möchte Grundstücke in verschiedenen Größen anbieten und damit einer Abwanderung aus dem ländlichen Raum – aufgrund von fehlendem Wohnraum – entgegenwirken, sowie Neubürger ansprechen.

## **1.4 Standortabwägung**

Die Ausweisung der letzten größeren Baugebiete liegt ca. 20 Jahre zurück. Die Entwicklung des Ortes wurde ausgewogen weitergeführt. In der Zwischenzeit hat sich die Gemeinde mit Lückenschließungen, Abrundungen und kleineren Ausweisungen durch Vorhabenträger weitergeholfen.

Bevor der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss fasste, wurden alternative Standorte im Gemeindegebiet Neudrossenfeld betrachtet. Wichtig sind Lage, infrastrukturelle Erschließung, städtebauliche Aspekte, Wirtschaftlichkeit und nicht zuletzt die Verfügbarkeit. Mögliche Flächen für eine bauliche Entwicklung des Ortes wurden betrachtet. Die städtebauliche Entwicklung des Ortes wird durch vorhandene Faktoren wie die bestehende Bundesstraße B85 westlich und die Rotmainauen bzw. Landschaftsschutzgebiet südlich bereits eingegrenzt. Im Norden grenzen gewerbliche Bauflächen an. Hinzu kommt die Topografie, die Anbindung und die Verfügbarkeit der Grundstücke.

## 1.5 Festsetzungen

- MI 1 und MI 2 – Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO  
Die Zulässigkeit von Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO wird ausgeschlossen. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen
- MI 1: GRZ = 0,5 und GFZ = 1,0  
MI 2: GRZ = 0,2 und GFZ = 0,4
- Offene Bauweise
- II Geschosse (2 Vollgeschosse als Obergrenze) als EG + DG mit Satteldach (DN 38 bis 50 Grad) für WA 1 und EG + DG mit Satteldach (DN 20 bis 30 Grad) bei WA 2  
Maximale Firsthöhe 8,0 m (Bezug auf Kanaldeckel)
- Dächer: Dacheindeckung mit Ziegel oder Betondachsteinen in naturrot
- Höhe des Kniestockes bei  
38 bis 42 Grad = 0,50 m  
42 bis 48 Grad = 0,625 m  
größer 48 Grad = 0,75 m
- Gauben: Schleppdachgauben bei DN  $\geq$  48 Grad  
Satteldachgauben bei DN zwischen 38 und 48 Grad  
Breite: Außenmaß  $\leq$  1,10 m  
Gesamtbreite aller Gauben muss kleiner sein als 1/3 der Firstlänge  
Abstand der Gauben zueinander  $\geq$  0,75 m  
Abstand zum Ortgang  $\geq$  1,5 m
- Die überbaubaren Flächen müssen zwingend eingehalten werden. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.
- Schlafräume, Terrassen und Balkone sind nur auf einer von der Straße abgewandten Seite zugelassen.
- Neu anzulegende Bepflanzung laut Planzeichnung  
Es ist ein größtmöglicher Erhalt und Schutz der vorhandenen Obstbaumbestände sowie der Extensivwiese zu gewährleisten.
- Die festgesetzten Grünstrukturen in Form von Obstbäumen sind zu erhalten und zu pflegen.  
Pflanzung von Straßenbegleitgrün auf privaten Grundstücksflächen: Auf jedem Grundstück ist entlang der Erschließungsstraße pro 20 m angrenzender Fläche ein Baum zu pflanzen.
- Pro angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.  
Die Bäume entlang der Erschließungsstraße sind anrechenbar. Grün- und Gartenflächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind hochstämmige Bäume zu verwenden.
- Die Versiegelung von Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Bei Stellplätzen und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rassengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- Pro Grundstück ist eine Zisterne zu errichten, deren halbes Volumen dem Hausbesitzer zur Verfügung steht und die andere Hälfte dem temporären Rückhalt bei Regenereignissen dient.

- Einfriedungen / Einzäunungen sind mit einem Bodenabstand von mind. 20 cm ab OK Gelände durchzuführen, um das Durchqueren für Amphibien, Kleinsäuger (z.B. Igel) oder Laufkäfer zu ermöglichen
- Stein- / Schottergärten sind nicht zulässig. Auf eine dorfgerechte Gartengestaltung ist zu achten.

## **1.6 Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen**

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ findet Anwendung im Hinblick auf die dem Vermeidungsgebot beruhenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Aussagen im Hinblick auf Vermeidungsmaßnahmen sind in den vorgeschlagenen Maßnahmen berücksichtigt (Sammlung von Regenwasser, Pflanzgebot).

Folgende Festsetzungen stellen Vermeidungsmaßnahmen für Eingriffe in das Landschaftsbild und zur Vermeidung einer naturfernen Gartengestaltung und Bodenversiegelung dar und werden entsprechend festgeschrieben:

- Für die Farbgestaltung aller Fassaden ist eine der Umgebungsbebauung entsprechende Farbwahl zu treffen. Die Farbgestaltung des Außenputzes ist in hellen gedeckten (pastellfarbenen) Tönen auszuführen. Grelle (signalfarbene) Farbtöne sind nicht ortstypisch und zu unterlassen. Spiegelnde Oberflächen sind zu vermeiden. Eine andere Farbwahl ist rechtzeitig vor ihrer Ausführung mit der Gemeinde und dem Landratsamt abzustimmen.
- Die nicht überbauten Flächen sind als Hausgarten landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche mit Stauden und Gehölzen zu gestalten.
- Die privaten Ortsrandpflanzungen von 3 m bzw. 5 m Breite sind als geschlossener Baum- oder Heckenbestand aus einheimischen Baum- und Straucharten auszubilden, der eine eingrünende Wirkung entfaltet.
- Für Obstbäume sind Hochstämme zu wählen. Im Hinblick auf eine standortgerechte und regionale Sortenauswahl wird auf die Untere Naturschutzbehörde Landratsamt Kulmbach verwiesen.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSETZUNGEN**

### **2.1 Raumordnung**

Die Gemeinde Neudrossenfeld gehört zur Region Oberfranken-Ost, zum Mittelbereich Kulmbach. „Insbesondere sollen in allen Mittelbereichen einer weiteren Abwanderung entgegengewirkt und die Voraussetzungen für eine Zuwanderung verbessert werden.“, so das Zitat aus den Überfachlichen Zielen (A), II. Raumstruktur, Punkt 1.3 Regionalplan-Ost. Der Ort zählt in der Raumstruktur zum Grundzentrum (Regionalplan Oberfranken-Ost, Karte 1 Raumstruktur). Unter den Fachlichen Zielen (B), II. Siedlungswesen, Punkt 1.4 wird folgendes benannt: „In den ländlichen Regionen, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, soll die Siedlungsentwicklung zur Stärkung der zentralen Orte sowie der Entwicklungsachse beitragen.“

## **3. PLANGEBIET**

### **3.1 Größe und Lage**

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt circa 4.200 m<sup>2</sup>. Darin enthalten sind Flächen für die Wohnbebauung (MI), private Grünflächen und Straßenverkehrsflächen. Die Fläche liegt ca. 400m nördlich des Ortskerns von Neudrossenfeld.

## **3.2 Plankonzept**

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung als Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) vor.

Die Erschließung ist über die westlich angrenzende „Kulmbacher Straße“ und mit einer Stichstraße (private Verkehrsflächen) gesichert. Es wird eine Anzahl von mind. 2 Stellplätzen pro Bauplatz festgesetzt. Da es sich bei der Stichstraße um eine rein private Erschließungsstraße handelt, wird auf einen separaten Gehsteig verzichtet.

Die Grünplanung ist im Bebauungsplan integriert. Umfangreiche Festsetzungen auf den Grundstücken sind vorgesehen. Um der Kompensation Rechnung zu tragen, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches geplant. Die Baugrundstücke sollen zeitnah bebaut werden, um der sinkenden Zahl der Gemeindebewohner entgegenzuwirken. Die Gemeinde erlässt in ihrer Satzung, dass sich die Grundstücksbesitzer verpflichten, innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb der Bauparzelle diese mit einem Wohngebäude zu bebauen (Baugebot von 3 Jahren).

## **3.3 Infrastruktur**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kreisstraße „Kulmbacher Straße“ und eine neu zu errichtende Stichstraße (private Verkehrsfläche).

Die Wasserversorgung ist durch die Gemeinde sichergestellt. Die öffentliche Wasserversorgungsanlage sollte das Baugebiet druck- und mengenmäßig ausreichend mit qualitativ einwandfreiem Trinkwasser versorgen können.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Zweckverband Abwasserbeseitigung Rotmaintal. Es ist vorgesehen, das Baugebiet im Mischsystem zu entwässern. Die Kläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Rotmaintal sollte ausreichend leistungsfähig sein. Die Abwasserentsorgung gilt als gesichert.

Grundsätzlich wird aus ökologischer Sicht der Einbau von Zisternen (0,5m<sup>3</sup> je 200m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche mind. 3m<sup>3</sup>) und die Sammlung und Nutzung des unverschmutzten Niederschlagswassers als Brauch- oder Gießwasser empfohlen.

Altlasten sind nicht bekannt. Grundwasser dürfte nicht betroffen sein.

## **3.4 Immissionsschutz**

Die Kreisstraße „Kulmbacher Straße“ zählt zu den stark befahrenen Straßen im Ortskern von Neudrossenfeld. Es wird empfohlen Schallschutzfenster einzubauen und Schlafräume Richtung Osten zu planen.

# **4. ZIELSETZUNG**

## **4.1 Prüfung der Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaft**

Die Planung sieht die Ausweisung als MI gemäß § 6 BauNVO für Wohnbebauung vor.

Das Gebiet grenzt an vorhandene Bebauung an. Lage und Topografie sind für die Nutzung prädestiniert.

Die Haupteerschließung erfolgt über die bestehende Kreisstraße „Kulmbacher Straße“. Die Erschließung im Baugebiet wird durch eine Stichstraße (private Verkehrsfläche) neu angelegt. Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen im Bereich der Grünordnung vor. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

## 4.2 Einfügung in Umgebung

„Sich-Einfügen“ bedeutet, dass ein Bauvorhaben / Plangebiet einen sich aus der näheren Umgebung abzuleitenden Rahmen in Bezug auf Lage und Anordnung, sowie Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise einhält.

Unter Berücksichtigung und Prüfung der Einfügekriterien fügt sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild ein.

## 5. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### Hinweise zum Denkmalschutz:

Im Bereich der Planung sind keine archäologischen oder baulichen Denkmäler bekannt. Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Mitteilungspflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### Hinweise zum Bodenschutz / Grundwasser:

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutterboden und kulturfähiger Unterboden zu separieren und jeweils getrennt zu lagern und zu verwerten.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915, der DIN 18300 und der DIN 19731 zu berücksichtigen. Bei überschüssigem Aushubmaterial aber auch bei benötigtem Verfüllmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg bzw. Einsatzzweck die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 oder DepV) maßgeblich. Die jeweils geltenden materiellen Vorgaben (auch an Beprobung, Untersuchung und Untersuchungsumfang) sind zu beachten. Überschüssiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden ist möglichst ortsnah innerhalb der gleichen bodenkundlichen Einheit zu verwerten.

Eine ggf. notwendige Materialeinbringung (z.B. Auffüllung) richtet sich im Regelfall nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzgesetzgebung, d.h. nach § 12 BBodSchV bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht bzw. nach LAGA M 20 (1997) bei Materialeinbau in technischen Bauwerken. Die jeweils geltenden Anforderungen an die Materialeignung sind zu beachten.

Die Versiegelung von Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Bei Stellplätzen und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rassengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

#### Hinweise zum Bodenschutz / Altlasten:

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutterboden und kulturfähiger Unterboden zu separieren und jeweils getrennt zu lagern und zu verwerten.

Treten im Zuge der Erschließungsarbeiten und der weiteren Tiefbauarbeiten Verdachtsmomente auf, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen gemeinsam abzusprechen. Aufzeichnungen auf Ablagerungen oder Altlasten liegen nicht vor. Der besondere Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Aushub ist sorgfältig und entsprechend dem Bodenschutzrecht zu behandeln. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Überschüssiges Oberbodenmaterial und, sofern angetroffen, kulturfähiges Unterbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die gesetzlichen Vorgaben nach dem Bundesbodenschutzgesetz, der Bundesbodenschutzverordnung, dem Baugesetzbuch und den DIN Vorschriften (u.a. DIN 18915 und 19731) sind entsprechend zu berücksichtigen und einzuhalten.

Baustelle und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden ist. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch Planung und Organisation des Bauablaufes ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken (Vermeidung von Bodenverdichtung).

Nach Durchführung der eigentlichen Baumaßnahme sind entstandene Bodenverdichtungen durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen und die Böden ihrer funktionalen Leistungsfähigkeit wiederherzustellen.

Ein besonderes Augenmerk ist auch darauf zu legen, unbelasteten Boden vor jeglicher Verunreinigung zu schützen und somit auch bei den anstehenden Baumaßnahmen entsprechende Sorgfalt walten zu lassen.

Treten im Zuge der Erschließungsarbeiten und der weiteren Tiefbauarbeiten Verdachtsmomente auf, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen gemeinsam abzusprechen. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Aushub ist sorgfältig und entsprechend dem Bodenschutzrecht zu behandeln.

#### Hinweise zu Vorsorgemaßnahmen bei Starkregen:

Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschoss dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegenden Räumen sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemeinen Regeln der Technik vorzusehen. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an der Bebauung durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherrn (§ 5 Abs. 2 WHG). Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in das Bauwerk dauerhaft verhindert.

Eine Ableitung von Oberflächen Wasser in Nachbargrundstücke und öffentliche Flächen ist verboten.

#### Hinweise zu Blühstreifen, Pflanzenschnitt, Drainagen:

Die Grün- und Rasenfläche sollte mit Insektenfreundlichen Samenmischungen angesät werden. Die Fläche, bzw. mind. 10% der Grün- und Rasenfläche, sollte nicht vor dem 15. Juni gemäht werden. Die Anlage eines ganzjährigen Blühstreifens bestehend aus einer ganzjährigen blühenden Blümmischung mit ausschließlich heimischen Arten wird begrüßt. Die Funktionstüchtigkeit der Grundstücksentwässerungen einschließlich Drainagen muss während und nach der Bauzeit sichergestellt sein.