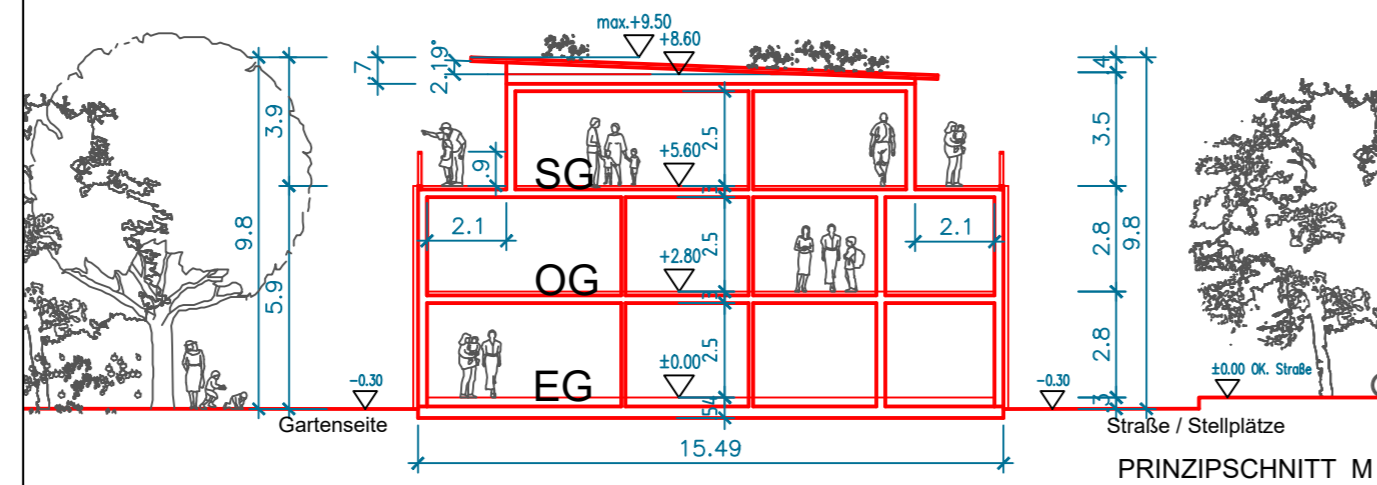


Bebauungsplan An den Rotmainauen Teil A - Zeichnerische Festsetzungen



MI	III VG
0,6	1,0
M	PD bis 9° Pflanzh. 9,50 m ü. OK Straße Itzgrund

ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND ANDERE FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESBAURECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)



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)
Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604)
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)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (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)

MI Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)

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

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- D Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ)

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

PD Pultdach
 Baugrenze

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)

M Mehrfamilienhäuser zulässig

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

Insgesamt ca. 26 Wohnungen für Haus A, B und C

ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND ANDERE FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESBAURECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

- Abstandsflächen Art. 6 BayBO findet Anwendung
- Einfriedigungen Zaunanlagen nicht höher als 1,20 m
- Geländeveränderungen 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

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Parkflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- öffentlicher Fußweg

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

- private Grünfläche
- Zweckbestimmung Spielplatz
- zu pflanzende Bäume je Grundstück - Lage nicht fixiert
- Grünstreifen 2,50 m breit
- Hinweise: Bei Neupflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

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

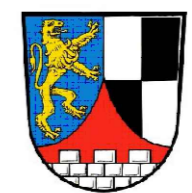
- Maßzahl in Meter
- bestehende Gebäude
- mögliche Bebauung
- bestehende Grundstücksgrenze

Textliche Festsetzungen

- Bodendenkmäler**
Während der Bauphase eventuell auftretende Bodendenkmäler müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG gemeldet werden.
- Sockelhöhe**
Eine Sockelhöhe von 25 cm über der Fahrbahn-/Geländeoberkante zum dauerhaften Schutz des Bauwerks vor oberflächlich abfließendem Wasser wird empfohlen
- Niederschlagswasser**
Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8 und 10 WHG.
- Bestehende Kamine**
Im Zuge der für das Bauvorhaben erforderlichen Antragsunterlagen ist die Einhaltung der Vorgaben des § 19 Nr. 2 der 1. BImSchV durch den Antragsteller nachzuweisen. Allenfalls muss der Vorhabenträger sich mit dem Eigentümer des bestehenden Mietshauses privatvertraglich vergleichen.
- Luft-Wärmepumpen**
Freistehende Luft-Wärmepumpen, die dem Stand der Technik entsprechen, sollten einen Mindestabstand von 7 m zur schutzbedürftigen Bebauung einhalten. Hierzu zählen Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel von 50 dB(A).
- Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde**
 - Genaue und ausführliche Erläuterungen hinsichtlich des o.g. Flächenumgriffs (Art und Pflege von Offenlandanteilen), der genauen Lage der Kompensationsfläche, der zu verwendenden Gehölzarten, der entsprechenden Pflanzqualitäten etc. sind erforderlich und im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde textlich und zeichnerisch auszuführen
 - Dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche und Meldung der Fläche an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.
 - Dauerhafter Erhalt der vorhandenen Laubbäume und -sträucher entlang der vorgenannten Grundstücksgrenzen.
 - Beschreibung und Festlegung der Aufwertungsmaßnahmen der vorhandenen "Mulde" sowie der Begründermaßnahmen außerhalb der Ausgleichsfläche in Absprache mit dem fachlichen Naturschutz.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Neudrossenfeld hat in der Sitzung vom 12.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2020 im Amtsblatt Nr. 44 des Landkreises Kulmbach ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit 04.11.2020 bis 25.11.2020 stattgefunden. (Bekanntgabe in den Drossenfelder Nachrichten Ausgabe November 2020)
- Der Gemeinderat Neudrossenfeld hat in der Sitzung vom 08.03.2021 den Entwurf der Änderung in der Fassung vom 05.03.2021 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 05.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 beteiligt. Bekanntgabe am 19.03.2021 im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach Nr. 11. Im gleichen Zeitraum findet die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt.
- Die Gemeinde Neudrossenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.03.2021 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 An den Rotmainauen

BEARBEITET:	Erstellungsdatum 05.03.2021	zul. gea. am:	1:500
GEPRÜFT:	akt. Datum 24.06.2021	Maßstab	
DIENSTSTELLE:	REFERAT:		