

Die Gemeinde Neudrossenfeld erlässt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl 588, BayRS 2132-1-B) in der Fassung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.8.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) folgenden

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baugebiet Neuenreuth“

Der nachstehende **Bebauungsplan**, bestehend aus Plan mit **Festsetzungen** und **Hinweisen** und **Begründung mit Anlage** ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Baugebiet Neuenreuth“ mit der Flur-Nummer 70/5, Gemarkung Neuenreuth.

Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch)
 BauNVO (Baunutzungsverordnung)
 BayBO (Bayerische Bauordnung)
 i.V.m. (in Verbindung mit)
 i.S.d. (im Sinne des)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet besteht aus der Fl.Nr. 70/5 der Gemarkung Neuenreuth und umfasst eine Fläche von rund 1,25 ha.

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Neuenreuth“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung (Teil A) mit Planzeichenerklärung, der Satzung (Teil B) der Begründung mit Verfahrensvermerken (Teil C).

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der schriftlichen Eintragung in der Planzeichnung. Festgesetzt wird ein Allgemeines Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO.
- (2) Vorrangig wird Wohnnutzung gemäß § 5 Abs. 1 Sätze 1 – 3 BauNVO zugelassen.
- (3) Ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl von 0,4 gilt als Höchstmaß. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben die Grundflächen von Zufahrts-, Hof- und Stellplatzflächen außer Ansatz, wenn ihre Oberflächen wasserdurchlässig befestigt werden. Inwiefern eine wasserdurchlässige Befestigung zulässig ist, ist beim einzelnen Bauvorhaben zu prüfen.
- (2) Die Geschossflächenzahl von 0,8 darf nicht überschritten werden.
 - a) Bei Satteldächern gilt folgendes:
1 Vollgeschoss im Erdgeschoss, 1 ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach, wobei die Firsthöhe maximal 10 m betragen darf.
Dachneigung 38 - 48 Grad
 - b) Bei Pultdächern gilt folgendes:
1 Vollgeschoss im Erdgeschoss, 1 ausgebautes Dachgeschoss mit Pultdach, wobei die Firsthöhe maximal 9 m betragen darf.
Dachneigung 10 – 30 Grad
- (3) Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten sind unzulässig.

§ 5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Im Allgemeinen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- (3) Sichtdreiecke sind von der Bebauung freizuhalten. Sträucher, Hecken, Zäune etc. sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

§ 7 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplans.

§ 8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Niederschlagswasserbeseitigung

- (1) Die Eingriffe auf dem Grundstück Fl.Nr. 70/5 der Gemarkung Neuenreuth müssen ausgeglichen werden.
- (2) Grundsätzlich wird aus ökologischer Sicht empfohlen, gesammeltes unverschmutztes Niederschlagswasser in Zisternen (mind. 0,50 m³ Rückhalt pro 100 m² Grundstücksfläche, Mindestgröße 6 m³) zu speichern und als Brauch- oder Gießwasser zu nutzen.
- (3) Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer / Grundwasser bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 9 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

- (1) Fahrgassen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasenwaben-gittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen, soweit keine Gefahr durch Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Für Bauvorhaben ist neben dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen auch wenn das Vorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren errichtet werden kann. (Art 58 BayBO).



GOP 1 - Erhalt und Pflege Bestand:

Die vorhandenen Grünstrukturen in Form von Hecken, Baum- und Straucheinsäumungen, etc. sind zu erhalten und zu pflegen.

GOP 2 - Eingrünungsmaßnahmen:

Eingrünungsmaßnahmen in Heckenstruktur zur freien Flur (2 rhg. Hecke, autochthones Pflanzgut)

GOP 3 - Pflanzung von Straßenbegleitgrün auf privaten Grundstücksflächen:

Auf jedem Grundstück ist entlang der Erschließungsstraße pro 20 m angrenzende Fläche mindestens ein Baum zu pflanzen.

GOP 4 - Bepflanzung auf privaten Grundstücken:

Pro angefangener 200 m² 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.

GOP 5 - Einfriedungen:

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

GOP 6 - Gestaltung:

Stein- / Schottergärten sind nicht zulässig. Auf eine dorfgerechte Gartengestaltung ist zu achten.

Es ist eine standortgerechte Vegetation mit autochthonem Pflanzgut entsprechend folgender Artenliste anzusiedeln. Die Artenzusammensetzung gemäß Liste, Pflanzenqualität, Pflanzenanzahl etc. erfolgte in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, Tel.: 09221/707 463.

Es sind heimische, standortgerechte Arten zu pflanzen. Dabei sind aus der „Pflanzenauswahl Bäume“ 3-4 Arten und der „Pflanzenauswahl Sträucher“ 7 Arten pro Grundstück verpflichtend.

Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, 2 x v. 10-12cm

Pflanzqualität Sträucher: 2 x v., 60-100 cm, o.B.

Die Sträucher sind in Kleingruppen zu 2-5 Exemplare pro Art einzubringen und mit anderen Arten zu größeren Pflanzgruppen zu kombinieren, Pflanzabstände zw. 1,00 – 1,50m. Die Ortsrandeingrünung ist mindestens 2-reihig auszuführen.

Einzelne Bäume sind u.a. solitär und in größeren Abständen in die Hecken einzubringen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im Frühjahr (ca. Mitte März – ca. Mitte April) bzw. Herbst (ca. Ende Okt. – Anfang Dez.) nach Baufertigstellung durchzuführen. Zur Vermeidung von Wildverbiss sind die Pflanzungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind.

Pflanzenauswahl Bäume:

Acer platanoides / Spitzahorn

Carpinus betulus / Hainbuche

Fraxinus excelsior / Esche

Malus sylvestris / Wildapfel

Prunus avium / Vogelkirsche

Quercus petraea / Traubeneiche

Sorbus aucuparia / Gemeine Eberesche

Tilia cordata / Winterlinde

Pflanzenauswahl Sträucher:

Acer campestre / Feldahorn

Cornus sanguinea / Hartriegel

Corylus avellana / Haselnuss

Crataegus monogyna / Weißdorn

Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum / Heckenkirsche

Prunus spinosa / Schlehe

Rhamnus cathartica / Purgier Kreuzdorn

Rosa canina / Hundsrose

Salix caprea / Salweide

Sambucus nigra / Schwarzer Holunder

Viburnum opulus / Gemeiner Schneeball

Obstbäume, heimische Sorten, Hochstämme:
(umfangreiche Sortenliste / Beratung durch Kreisfachberater Herr Haun)
Kernobst (Apfel, Birne)
Steinobst (Zwetschgen, Pflaumen, Süß- und Sauerkirschen, Mirabellen, Renekloden)

§ 10 Lage, Höhe

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind generell einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angabe der Höhenkoten in m ü. NN des natürlichen (bestehenden) Geländes und der Straßenmitte beizugeben. Die Höhe des Erdgeschosses OK FFB ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben.

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nur bis zu einem Höhenunterschied von max. +/- 1,50 m verändert werden. Größere Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur in dem durch den reinen Baukörper erforderlichen Umfang zulässig und bei Baueingabe exakt darzustellen. Zur Abstützung von Böschungen werden Naturstein-Trockenmauern empfohlen.

Örtliche Bauvorschriften

§ 11 Dächer (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Als Dachmaterialien sind Zink bzw. Zinkverbindungen oder -legierungen sowie Kupfer und Blei und deren Verbindungen und Legierungen unzulässig. Die Dächer von Nebengebäuden sollen sich dem Hauptgebäude anpassen und ins Ortsbild einfügen. Dachaufbauten sind in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben bei Satteldächern zulässig. Als Materialien sind Ziegel, Betondachsteine, Gründächer, Aluminium nicht glänzend in roten, rotbraune, naturroten oder Anthraziten Farbtönen erlaubt. Photovoltaikmodule sind auf der Dachfläche liegend zu errichten oder in diese zu integrieren. Der Dachüberstand darf Traufseitig max. 70 cm, Giebelseitig max. 50 cm betragen.

§ 12 Fassadengestaltungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Fassaden sind zu verputzen, alternativ sind Holzfassaden in vertikaler Lattung zulässig. Außenflächen von Gebäuden in leuchtenden Farbtönen (auch Dächer) sind nicht zulässig.

§ 13 Einfriedungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Einfriedungen sind in senkrecht stehender Lattung herzustellen, in maximaler Höhe 1,20 m. Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen. Die Zwischenfläche ist vom Eigentümer zu pflegen.

§ 14 Kniestock

Die max. Höhe, gemessen Außenseite der Außenwand von Oberkante Rohfußboden im DG bis Unterkante Sparren, beträgt 1,00 m. Die Festsetzungen zur Kniestockhöhe gelten bei Pultdächern nicht.

§ 15 Garagen, Stellplätze

- (1) Die Garagen sind in Gestaltung, Materialwahl, Dachform dem Hauptgebäude anzugleichen.
- (2) Vor dem Garagentor ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.
- (3) Carports sind anstelle von Garagen zulässig.
- (4) Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze anzuordnen; Garagen und Carports können den Stellplätzen angerechnet werden.

§ 16 Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan „Neuenreuth“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Neudrossenfeld, den 12.10.2020
Gemeinde Neudrossenfeld

H ü b n e r
Erster Bürgermeister