

A.) Präambel

Die Gemeinde Neusitz erlässt als Satzung auf Grund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) den

Bebauungsplan Nr. 14 „Alte Steige“.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan vom 06.05.1993.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt in der Fassung vom 2020 mit Planungsrechtlichen und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Begründung.

B.) Textliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Norden der Gemeinde Neusitz und hat eine Fläche von ca. 0,5 ha und liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftig bestehenden Bebauungsplanes „Nr. 1“ der Gemeinde Neusitz aus dem Jahr 1965. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 335, Nr. 336, Nr. 336/1 und Nr. 337 und liegt zwischen der Staatsstraße ST 2250 im Norden, der Straße „Im Dorf“ im Westen sowie der „Alten Steige“ im Süden. Östlich schließt das Gebiet an vorhandene Wohnbebauung an.

Planungsstatistik: Gebietsgröße und Flächenanteile

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 5.080 qm
Das Gebiet gliedert sich in folgende Nutzflächen:
ca. 565 qm Öffentliche Verkehrsfläche
ca. 4.183 qm Wohnbaufläche (Netto)
ca. 332 qm öffentliche Grünfläche

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
Das Gebiet des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Auch nicht ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Als höchst zulässiges Maß für die bauliche Nutzung sind die im Planblatt bezeichneten Werte für Grundflächenzahl (GFZ) und Geschossflächenzahl (GRZ) festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Anzahl der Geschosse sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

2.2 Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise, soweit im zeichnerischen Teil des Lageplanes keine andere Bauweise festgesetzt ist. Als Hausform sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.2.1 Anzahl der Geschosse (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

2.2.3 Abstandsflächen (§ 9 (1) Ziff. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 BayBO)
Die Bestimmungen der BayBO bezüglich der Abstandsflächen sind anzuwenden.

2.3 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
a) Die Wohnung muss mindestens zwei KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für alle anderen im Gebiet zulässigen Nutzungen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.
b) Auf den im Plan verzeichneten Flächen für Garagen sind sowohl Garagen als auch Carports zulässig. Garagen sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
c) Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein nicht einzufriedernder Stauraum von mind. 5,0 m auf dem Privatgrundstück vorzusehen. Dieser Bereich kann als Stellplatz angerechnet werden. Bei indirekter Zufahrt zur Garage muss ein seitlicher Abstand zur Verkehrsfläche von mind. 0,50 m eingehalten werden.
d) Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sollen wasserdurchlässig ausgeführt werden. Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Wege geleitet werden.
e) Garagen und Carports sind mit Flach-, Pult- oder Satteldach zulässig. Werden sie mit geneigtem Dach errichtet, so sind sie an die Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2.4 Ver- und Entsorgung (§9 Abs. 1 Nr. 13, 14 und 16 BauGB)

2.4.1 Leitungen

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen. Der Abstand zwischen einer Bebauung u. Versorgungsleitungen muss 1,00 m betragen. Der Abstand von Baumpflanzungen zu Versorgungsleitungen muss 2,50 m betragen. Alternativ können Stromleitungen in Schutzrohren verlegt werden. Die Wasserversorgung wird durch die Fernwasserversorgung Franken gesichert. Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH.

2.4.2 Müll

a) Die Anwohnerstraße ist so dimensioniert, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden kann.
b) Mülltonnenschränke sind in die Hauptgebäude, Garagen oder Einfriedungen zu integrieren.

2.4.3 Niederschlagswasser/ Entwässerung

Das gesamte Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Das Abwasser wird über einen bereits in der Straße „Im Dorf“ bestehenden Kanal der Zentralkläranlage Rothenburg zugeführt. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück mittels Zisternen geeigneten Volumens zurückzuhalten (mind. 5 m³ Nutzvolumen pro Einfamilienhaus). Der Überlauf kann an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen werden. Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.

2.5 Anschluss an natürliches Gelände - Höhenlage der Gebäude
Das Gelände wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gilt jeweils die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückseinfahrt sofern im Planblatt nichts anderes festgelegt ist. Die Höhe OKFFB Erdgeschoss darf maximal 50 cm über der festgesetzten Geländehöhe (Straße) liegen.

2.5.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländegestaltung
Die Planierung der Grundstücke muss so erfolgen, dass das Gelände ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht. Notwendige Abgrabungen und Auffüllungen, die durch den bebauungsplanmäßigen Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen entstehen, sind zu düllen. Für jeden Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsantrag ist ein Geländeprofil, welches in die Ansichten mit eingearbeitet werden kann, vorzulegen. Es ist in allen Ansichten das best. Gelände und das neue Gelände darzustellen. Werden Stützmauern zur Geländegestaltung erforderlich, so sind diese bis zu einer Einzeelhöhe von maximal 1,00 m zulässig. Höhere Geländeunterschiede sind entsprechend abgestuft abzufangen.

2.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

1. Die Errichtung von Anlagen nach § 19 WHG zum Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.
2. Die Errichtung von Anlagen nach § 19 WHG zum Lagern, Abfüllen, oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.

2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Die Staatsstraße ST2250 Rothenburg - Geslau führt direkt im Norden am geplanten Baugebiet vorbei. Somit ist eine durch den Straßenverkehr verursachte Lärmbelastung vorhanden.

2.8 Denkmalschutz

Archäologische Denkmäler sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei Bodennarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen. Weiterhin sind evtl. zu Tage tretende auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Steingeräte, Scherben, Knochen und Metallgegenstände der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unterliegen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dachform und Höhe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Wohngebäude Pult- und Satteldächer zulässig. Die für die Hauptgebäude zulässigen Dachneigungen für Satteldächer betragen 18° - 35° und für Pultdächer 10° - 16°. Für die im Planblatt festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen (s. Nutzungsschablonen) ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss maßgebend.

3.2 Firstrichtung, Dachüberstände, Eindeckung

Dachüberstände dürfen am Ortsgang max. 0,20 m und an der Traufe max. 0,50 m über die Außenwände vorspringen. Als Dacheindeckung sind Ziegel in naturroten, braunen und grauen Farbtönen in unglasierter Ausführung zulässig. Bei Dachneigung unter 20° sind anderweitige Materialien wie Gründächer und Bleicheindeckungen zulässig, jedoch keine Bedachungen aus Grundwasser gefährdendem Metall.

3.3 Dachgauben/ Zwerchhäuser/ Anbauten

Auf Gebäuden sind Dachgauben als Einzelgauben (mit z. B. Satteldach, Schleppdach etc.) zulässig, jedoch je Gebäude nur eine Gaubenart. Der Randabstand zum Ortsgang und der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 1,50 m betragen. An Gebäuden sind Zwerchhäuser zulässig. Der First von Zwerchhäusern muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Gauben und Zwerchhausbreiten dürfen insgesamt 50% der Dachlänge nicht überschreiten.

3.4 Kniestöcke

Für Gebäude wird die Kniestockhöhe bei Satteldächern mit maximal 62,5 cm festgesetzt. Die Höhe ist von OKFFB innen zur UK Dachsparren am Schnittpunkt mit der Außenwandkante außen zu messen. Bei Zwerchhäusern darf die Kniestockhöhe überschritten werden.

3.5 Einfriedungen

a) Die Einfriedung darf nur mit einem Abstand von mind. 0,50 m zur Straßengrenze errichtet werden. Dieser Streifen muss begrünt werden.
b) Die Höhe der Grundstückseinfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,00 m senkrecht zum Geländeniveau festgesetzt. Ein durchgängiger Sockel ist nicht zulässig, da aus Gründen des Artenschutzes insbesondere für Kriechtiere eine Durchschlupfhöhe von 15 cm erforderlich ist. Ausgenommen sind Pfeiler bis zu 0,75 m Breite.

4. Ökologie und Festsetzungen zu Grünflächen

4.1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

4.1.1 Randeingrünung

Auf der im Planblatt gekennzeichneten privaten Grünfläche an der Nordgrenze des Baugebietes ist in einer Breite von mind. 4,0 m eine Hecke aus heimischen Gehölzen (Wildfruchthecke, Duftgehölze, Wildrosen) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.1.2 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume aus der Liste der Straßenbäume (GALK-Straßenbaumliste) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.3 Pflanzempfehlung für Bäume ohne Standortbindung auf privaten Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung des Wohnhauses mindestens ein klein- bis mittelkröniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Bepflanzung eignen sich folgende Baumarten:
Acer Campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Malus Sylvestris (Holz-Äpfel)
Pyrus communis (Holz-Birne)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Weitere Obstbäume in Sorten.

4.2 nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 7 BayBO)

Gemäß Art. 7 BayBO sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Das Abdecken von nicht bebauten Flächen mit Schotter oder Kies ist nicht zulässig.

C.) Hinweise

1. Verfahren nach § 13 a BauGB

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Eine förmliche Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich. Von der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

2. Bestandsschutz für bestehende Gebäude

Das auf dem Flurstück Nr. 336 bereits vorhandene Gebäude genießt Bestandsschutz.

3. Staatsstraße ST 2250 -Bauverbotszone

Im Bereich zur Staatsstraße besteht eine Bauverbotszone von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße zur Bebauung. Genehmigungen für bauliche Anlagen, die in einer Entfernung von bis zu 40 m vom Fahrbahnrand gemessen errichtet werden sollen, können nur im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenbaubehörde erteilt werden.

- evtl. noch zu ergänzen -

Festsetzungen durch Planzeichen - Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- WA - Allgemeines Wohngebiet
- - - Baugrenze

- Vorschlag Gebäudestellung, Hauptfirstrichtung zwingend
- Umgrenzung von Flächen für Garagen/ Carports oder Stellplätze
- Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Satteldach/ Pultdach
- geplante Grundstückseinfahrt/ festgesetzte Straßenhöhe
- öffentlicher Stellplatz
- Anpflanzung von Bäumen mit Standortbindung
- Anpflanzung von Bäumen ohne Standortbindung
- öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebot mit heimischen Gehölzen, Grünstreifen b ≥ 4,0 m

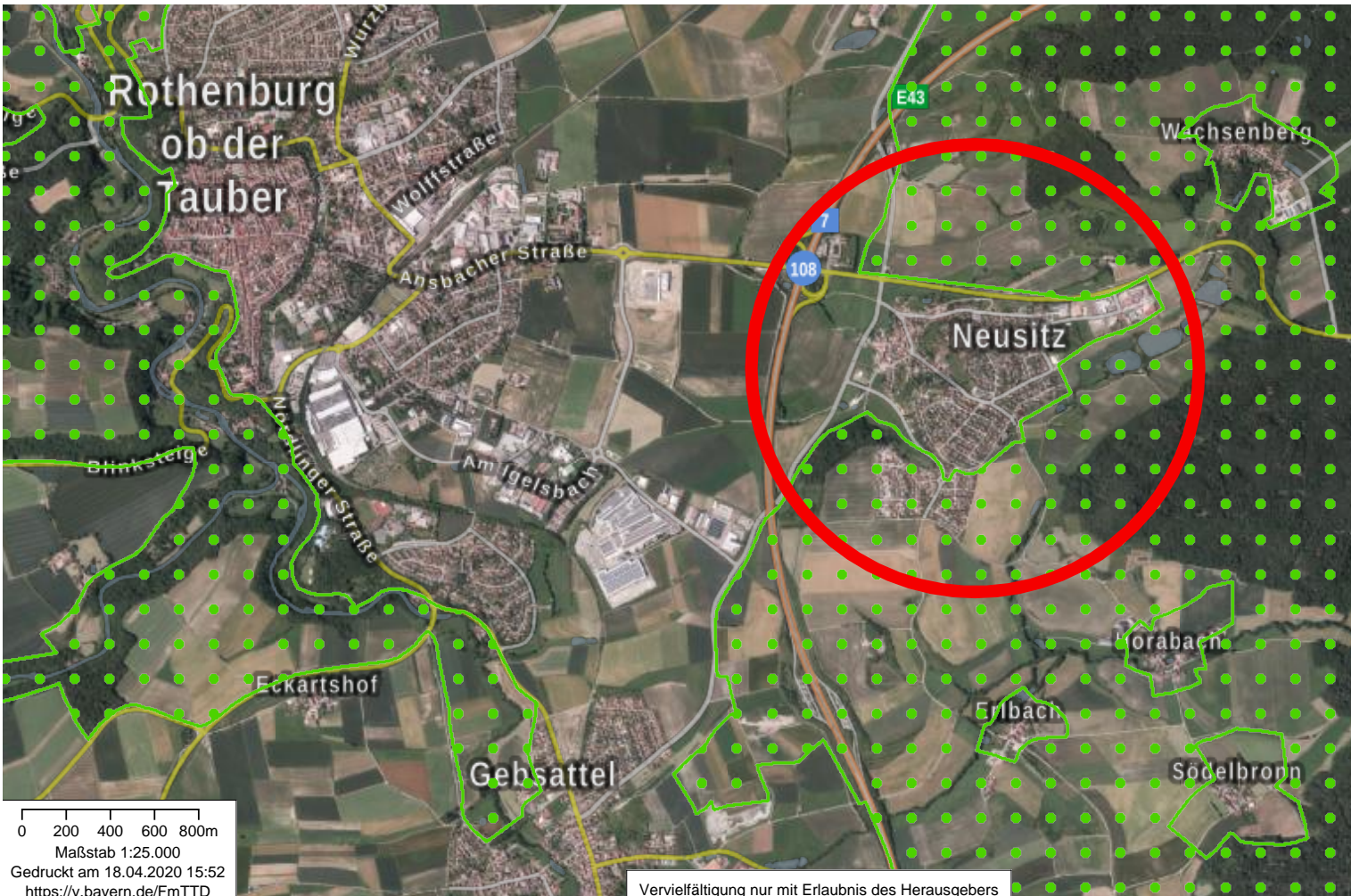
Nutzungsschablone (Beispiel)			
Allg. Wohngebiet	WA	II	Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	04	08	Geschossflächenzahl
Satteldach, Neigung	SD 8-35°	10-50°	max. Gebäudehöhe (First)
Pultdach, Neigung	PD 10-16°	6-75°	max. Gebäudehöhe (Traufe)
Einzel- / Doppelhaus zulässig			offene Bauweise

Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- - - neue Grundstücksteilung, Vorschlag
- Bauverbotszone (Staatsstraße)

- 335 Flurstücksnummer
- 6 Bezeichnung geplantes Grundstück
- vorhandener Baum
- Gebäude Bestand
- 125,00 m² Grundstücksfläche

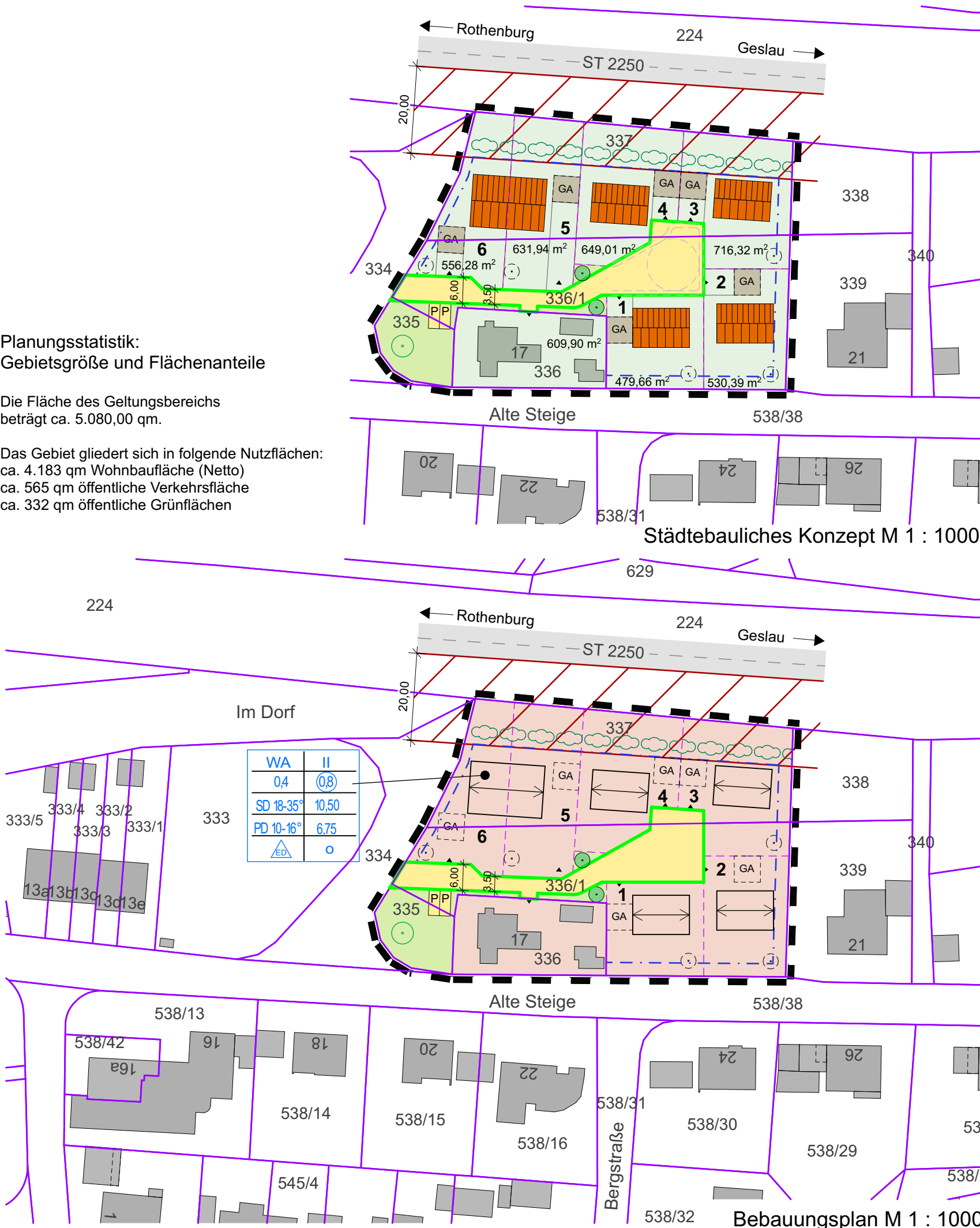
Gemeinde 91616 Neusitz, Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 nach § 13a BauGB



Luftbild mit Darstellung Landschaftschutzgebiet, Quelle: Bayernatlas, o.M.



Luftbild Gemeinde Neusitz, Quelle: Bayernatlas, o.M.



Gemeinde Neusitz

Landkreis Ansbach

Bebauungsplan Nr. 14 "Alte Steige"

für das Wohnbaugebiet zwischen "Im Dorf" und "Alte Steige"

Planstand vom 27.04.2020

Bebauungsplan im Maßstab 1:1000, mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

Beil Baugesellschaft mbH
Chernitzer Strasse 21
91564 Neuendettelsau

27.04.2020

gez. N. Drießlein

Plannummer BPL 14/2020 - 3.01

Druck: 05.05.2020200417_ND_Vorlage 27.04.20.p.01