

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 7 mit integriertem Grünordnungsplan „Schlossberg“ - 2. Änderung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 6 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

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

II + D Maximal 2 Vollgeschosse (II) mit Dachgeschoss (D) zulässig

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- D** Nur Doppelhäuser zulässig
- R** Nur Reihenhäuser zulässig
- G** Nur Geschossbauten zulässig
- o** Offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 12 BauNVO)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier:
 - - Fußweg, Aufenthaltsbereich
 - - Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga)
- ▶** Einfahrt Parken

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Spielfläche
- Baumpflanzung ohne Standortbindung

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Maß der baulichen Nutzung, hier: Allgemeines Wohngebiet
hier: Nur Reihenhäuser zulässig

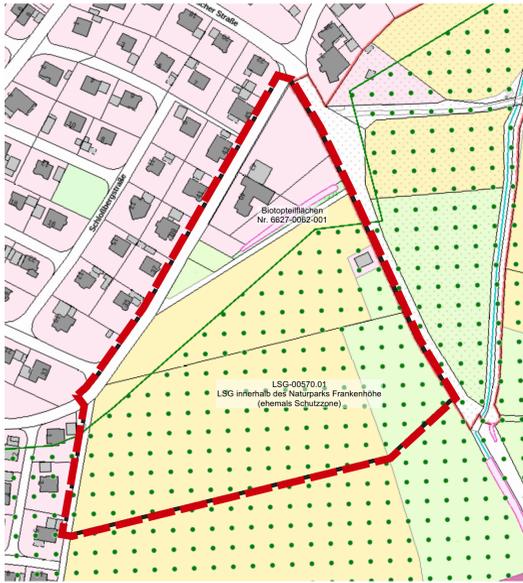
WA	II + D	Geschoßigkeit, hier: Maximal 2 Vollgeschosse (II) mit Dachgeschoss (D) zulässig
R	o	Öffene Bauweise

ZEICHNERISCHE HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 7 mit integr. Grünordnungsplan „Schlossberg“ - 1. Änderung, Inkrafttreten: 23.03.2006
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 7 mit integr. Grünordnungsplan „Schlossberg“, Inkrafttreten: 12.10.1995
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4 „Kirchfeld“, Inkrafttreten: 30.03.1978
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 3 „Nördliches Wernitzfeld“, Inkrafttreten: 23.06.1973
- Neue Grundstücksgrenzen (Vorschlag) 564/5 Flurstück mit Flurnummer
- Vorgeschlagene Gebäudestellung, hier: Wohngebäude mit Garage 41 Gebäude (Bestand) mit Haus-Nummer
- Stellplätze (öffentlich / privat) Retentionsfläche



Luftbild mit Höhenlinien, M. 1:2000
Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung
Hintergrundkarte: Digitales Orthophoto



Topographische Karte mit Biotopkartierung und Landschaftsschutzgebieten, M. 1:2000
Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Hintergrundkarte: Parzellarkarte, EuroRegionalMap

- Landschaftsschutzgebiet hier: ID LSG-00570.01, Name: LSG innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ehemals Schutzzone)
- Biotopkartierung (Flachland) hier: Biotopflächen Nr.: 6627-0062-001 Überschrift: Hecken im Erbkatal zwischen Neusitz und Hornbach Hauptbiototyp: Hecken, naturnah (100 %) Streubot ohne geschützte Anteile (Schutzkategorie nach § 30 BNatSchG)

I Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 6 BauNVO)**
Im Planungsgebiet wird überwiegend „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Ausnahmeweise können die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO, nicht jedoch die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO zugelassen werden.
Im Norden des Planungsgebietes wird „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen mit Ausnahme der Nrn. 6, 7 und 8.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
Im Planungsgebiet ist eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen (II) und einem Dachgeschoss (D) zulässig.
Im Planungsgebiet beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) allgemein 0,4.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt allgemein 0,8.
Bezüglich der Höheneinstellung wird die Wandhöhe der Gebäude auf maximal 6,00 m beschränkt. Die Wandhöhe ist dabei definiert als das Maß von der Straßenoberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte des Gebäudes.
Für Garagen wird die Wandhöhe auf maximal 3,00 m beschränkt. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Garage.
- 3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 2a BauGB; §§ 22 u. 23 BauNVO)**
Im Planungsgebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus ist im Planungsgebiet allgemein eine Einzelhausbebauung zulässig. Abweichend davon ist in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen eine Bebauung in Form von Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Geschossbauten zulässig.
Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
Für die Abstandsregelung gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO.
- 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die im Planungsgebiet geplanten Straßen zur Erschließung sind in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Fußwege/ Aufenthaltsflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
Die Flächen für das Parken von Fahrzeugen von Besuchern sind in der Planzeichnung als öffentliche Parkflächen festgesetzt. Weitere Parkplätze für Anwohner sind im Bereich privater Verkehrsflächen entsprechend gekennzeichnet.
- 5 Versorgungsfächen/ Versorgungsleistungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 13 BauGB)**
Im Planungsgebiet sind die geplanten Umformstationen als Versorgungsflächen festgesetzt (ggf. noch zu ergänzen).
Darüber hinaus sind im Planungsgebiet die Leitungen verschiedener Versorgungsträger als unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt (ggf. noch zu ergänzen).
- 6 Stellplätze/ Garagen (§ 12 BauNVO)**
Im Planungsgebiet sind Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig.
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit beträgt 1,5.
- 7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Im Planungsgebiet sind untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der für Hauptgebäude festgelegten Baugrenzen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der im „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) bzw. „Mischgebiet“ (MI) gelegenen Grundstücke nicht widersprechen und dem Nutzungszweck der Grundstücke selbst dienen.
- 8 Grünflächen/ Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB)**
Die im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 114 der Gemarkung Neusitz vorhandene naturnahe Hecke, die als Biotop Nr. 6627-0062-001 in der Biotopkartierung Bayern verzeichnet ist, ist zu erhalten.
Darüber hinaus bestehen für das Planungsgebiet folgende Festsetzungen zur Gestaltung von Grünflächen:
 - Im Planungsgebiet sind die hier vorhandenen Bäume und Sträucher grundsätzlich zu erhalten. Sofern einzelne Bäume oder Sträucher aufgrund baulicher Vorhaben auf einzelnen Grundstücken nicht erhalten werden können, sind diese gleichwertig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu ersetzen.
 - Die nicht überbauten Flächen der wohnlich genutzten Grundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Das Abdecken von nicht bebauten Flächen mit Schotter oder Kies ist nicht zulässig.
 - Zur freien Feldflur im Süden hin ist ein mind. 3,00 m breiter Grünstreifen vorzusehen, auf dem eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen ist (siehe Artenauswahlhilfe).
 - Zur Horabacher Straße im Osten hin ist ein mind. 6,00 m breiter Grünstreifen vorzusehen, auf dem standortgerechte Bäume anzupflanzen sind. Weitere standortgerechte Bäume sind im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten weiteren Grünflächen anzupflanzen (siehe Artenauswahlhilfe).
 - Pro 200 qm Grundstücksfläche ist auf den nicht überbauten Grundstücksteilen ein hochstämmiger standorttypischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten (siehe Artenauswahlhilfe). Vorhandene Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Artenauswahlhilfe:

- Gehölze**
- Mindestgröße Laubbäume: H. 3xv. m.Db. 14-16
 - Mindestgröße Obstbäume: H. 3xv. m.Db. 10-12
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Juglans regia (Nußbaum)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - sowie Obstbäume in Sorten

Heckenpflanzen

- Reihen- und Pflanzabstand: 1,50 m
 - Mindestgröße Sträucher: Str. 2xv. 80-125
 - Prunus spinosa (Schiele)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Rosa arvensis (Feld-Rose)
 - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 - Ligustrum vulgare (gem. Liguster)
 - Lonicera xylosteum (rote Heckenkirsche)
 - Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
 - Viburnum lantana (wolliger Schneeball)
- Die Liste ist nicht abschließend. Es können weitere heimische Arten Verwendung finden.

Im Bereich der grünen Aufenthaltsflächen im Planungsgebiet sind standortgerechte Bäume gemäß Festsetzung in der Planzeichnung anzupflanzen. Hinzu kommen folgende weitere Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser im Planungsgebiet:

- Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück mittels Zisternen geeigneten Volumens zurückzuhalten (mind. 6 m³ pro Einfamilienhaus, mind. 4 m³ pro Doppelhaushälfte, mind. 3 m³ pro Reihenhaushälfte, mind. 20 m³ auf dem Grundstück mit den Geschossbauten). Die Nutzung des Regenwassers zur Gartenbewässerung und Grauwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) ist verpflichtend.
- Der Überlauf der Regenrückhalte-Zisternen erfolgt in einen Regenwasserkanal (Trennsystem) und wird anschließend in einen Vorfluter eingeleitet. Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.
- Im Südosten ist innerhalb des Grünstreifens entlang der Horabacher Straße eine Mulde zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen.
- Die Belagswahl für die Befestigung von Wegen und Zufahrten hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z.B. wassergebundene Decken, Platten mit Rasenfugen) auszurichten.
- Für Stellplätze ist versickerungsfähiges Oberflächenmaterial (z.B. breitflügeliges Pflaster, Rasengittersteine) zu verwenden.

9 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Planungsgebiet erfolgt auf Grundlage des vom Büro Bachmann Artenschutz GmbH erstellten Umweltberichts mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Im Einzelnen werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (noch zu ergänzen):

10 Naturschutz/ Artenschutz

Im Planungsgebiet sind die Vorgaben des Artenschutzrechts (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können.
Aufgrund der vom Büro Bachmann Artenschutz durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden folgende Maßnahmen zum Artenschutz innerhalb des Planungsgebietes festgesetzt (noch anzupassen nach Durchführung der saP):

Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung Schonender Bauausführung

- Baufeldbeschränkung: Die Gehölzrodung, d.h. das Fällen bzw. Entfernen von Bäumen und Sträuchern, ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik, z.B. LED-Lampen für die Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist.

Maßnahmen zur Vermeidung von Verletzung und Tötung von Fledermäusen und Vögeln: Bauzeitenregelung zur Gehölzrodung

- Fällen der Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode der Vögel und außerhalb möglicher Quartiernutzungen von Fledermäusen - ausschließlich zwischen Oktober und Ende Februar. Bei Fällen zu einem anderen Zeitpunkt müssen Vogelbruten oder eine Quartiernutzung durch Fledermäuse fachgutachterlich ausgeschlossen werden.

Ökologische Baubegleitung

- Ökologische Baubegleitung beim Umbau, Abriss und Neubau von Gebäuden.

11 Örtliche Bauvorschriften/ gestalterische Festsetzungen

Als Dachformen sind Satteldächer bei den Hauptgebäuden sowie Sattel- und Flachdächer bei Nebengebäuden zulässig. Die Dachneigung der Satteldächer liegt zwischen 30° und 45°. Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° sind zu begrünen.
Aufgrabungen vom natürlichen Gelände dürfen zwecks Vermeidung einer Störung des Orts- und Landschaftsbildes max. 0,80 m betragen, ausgehend vom natürlichen Gelände. Abgrabungen dürfen max. 1,00 m betragen, ausgehend vom natürlichen Gelände.
Einfriedrungen dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind straßenseitig unzulässig und bei Anordnung an der seitlichen und hinteren Grenze nur bei Hinterpflanzung zulässig. Mauern können zugelassen werden, wenn eine Hangabstützung notwendig ist.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig. Bei geneigten Dächern sind diese zu integrieren. Direkt mit gleicher Neigung anzusetzen. Eine Aufständerung ist nur bei Flachdächern mit einer Dachneigung bis 5° zulässig. Die Anlagen sind in geschlossenen rechteckigen und nicht unterbrochenen Feldern dachflächenparallel anzubringen. Zur Außenwand sowie zum First und zu den Trauf- und Giebelkanten des Daches ist ein Mindestabstand der Anlagen von 20 cm einzuhalten. Ausgefranzte und abgetreppte Formen sind zu vermeiden.

II Textliche Hinweise

1 Bodendenkmäler

Über oberirdig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Planungsgebiet liegen der Gemeinde Neusitz keine Kenntnisse vor.
Generell gelten mit Blick auf die Realisierung zukünftiger baulicher Vorhaben die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

2 Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlastenverdachtsflächen bzw. Informationen zu schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es sind zudem keine Anhaltspunkte für das Bestehen einer Altlastenverdachtsfläche im Planungsgebiet ersichtlich.
Sofern bei zukünftigen Aushubarbeiten im Planungsgebiet organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Durchführung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Neusitz hat in seiner Sitzung am 15.04.2024 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ in der Fassung vom fand in der Zeit vom bis einschließlich statt. In dieser Zeit waren die Planunterlagen des Vorentwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im Rathaus der Gemeinde Neusitz und auf der Homepage der Gemeinde Neusitz für jedermann einsehbar.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ in der Fassung vom fand in der Zeit vom bis einschließlich statt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom an der Planung beteiligt und darüber informiert, dass die Planunterlagen des Vorentwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im o.g. Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Neusitz öffentlich zur Verfügung standen.
Darüber hinaus wurden auch die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Neusitz (Bekanntmachung am). In dieser Zeit waren die Planunterlagen des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ auch auf der Homepage der Gemeinde Neusitz einsehbar.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Anschreiben vom parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Im Anschreiben wurde darüber informiert, dass die Planunterlagen des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im o.g. Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Neusitz öffentlich zur Verfügung standen.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Neusitz hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Neusitz, den

Manuel Döhler, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt: Neusitz, den

(Siegel) Manuel Döhler, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Neusitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Neusitz, den

Manuel Döhler, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Neusitz - Ortsteil Neusitz
Landkreis Ansbach**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 7
mit integriertem Grünordnungsplan
„SCHLOSSBERG“ - 2. Änderung**

VORENTWURF

aufgestellt: 15.04.2024
Fassung vom: 08.04.2024
ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.04.2024
geändert:

H W P
HWP Holl Wieden
Partnerschaft
Architekten und Stadtplaner
Würzburg
Ludwigstrasse 22
97070 Würzburg
Telefon 0931/41998 3
Telefax 0931/41998 45
buero@hollwieden.de
www.holl-wieden.de