

Die Gemeinde Neusitz erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

folgenden

Bebauungsplan Nr. 18

„Rothenburgerstraße Schweinsdorf“

Gemäß § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung jeweils in der Fassung vom 17.06.2024.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,1 ha und umfasst die Flächen der Flurstücke mit der Fl.-Nr. 154 (teilw.), 155, 156/1, 156/2 und 156 (teilw.) der Gemarkung Schweinsdorf.

In Ergänzung der im Planteil des Bebauungsplans Nr. 18 „Rothenburgerstraße Schweinsdorf“ getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Es wird ein Mischgebiet (MI) i. S. d. § 6 BauNVO festgesetzt.

In dem Mischgebiet sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

Die GRZ wird auf maximal 0,6 festgesetzt.

Die GFZ wird auf maximal 0,8 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude wird auf 5,00 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG). Maßgebend für den unteren Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, dieser darf bis zu 50 cm über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Als maximal zulässige Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO; Als Hausformen sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Der Grundriss für eine Einfamilienhauswohneinheit ist so zu gestalten, dass diese ohne Aufwand in 2 Wohneinheiten teilbar ist. (z.B. durch schließen einer Tür)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen, bzw. Baulinien festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb dieser Grenzen zulässig.

Die hierbei maßgebliche Geländeoberfläche ist nicht das gewachsene Urgelände, sondern die maßgebliche Geländehöhe nach der Auffüllung im Rahmen der Erschließungsmaßnahme.

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

4. Nebenanlagen/ Garagen/ Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen oder überdachte Stellplätze zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Je Wohneinheit sind mindesten 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.

Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofbefestigungen der privaten Grundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht auf die öffentliche Straße geleitet werden.

Es ist anzustreben, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Satteldächer oder Flachdächer zulässig. Geneigte Dächer sind mit einer Neigung von 35° - 50 ° zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

5. Grünordnung

Für die Maßnahmen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten. Für die Bepflanzung ist die Artenauswahlliste unter den Hinweisen zu beachten.

Auf dem im Planteil gekennzeichneten Baumstandorten auf den öffentlichen Flächen sind heimische Laubbäume zu pflanzen.

Auf den privaten Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach Bezugfertigstellung des Wohnhauses mindestens ein standortgerechter Obst- oder Laubbaum 2. (10-20 m) oder 3. (bis 10 m) Wuchsordnung zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Mindestpflanzqualität für Bäume 2. oder 3. Wuchsordnung sind Hochstämme, 3 x v., mit einem Stammumfang von 14-16 cm festgelegt.

Für die Bepflanzung eignen sich folgende Baumarten:

Acer Campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Malus Sylvestris (Holz-Apfel)	Pyrus communis (Holz-Birne)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Weitere Obstbäume in Sorten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Hierbei sind heimische Pflanzen zu verwenden.

Das Abdecken von nicht bebauten Flächen mit Schotter oder Kies ist nicht zulässig.

Artenschutzrechtliche Festsetzungen – Vermeidungsmaßnahmen

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP (Stand 06/2024) des Büros für Artenschutzgutachten Markus Bachmann, Ansbach ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt. Die Maßnahmen der saP sind zu beachten. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Umsetzung nachfolgender Maßnahmen erforderlich:

M01: Zum nördlichen und östlichen Grundstücksrand des Malerbetriebs und des Anwesens sowie zum Ostrand des Geltungsbereichs muss während der Bauarbeiten ein 3 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden, um Störungen von heckenbewohnenden Vögeln und Zauneidechsen zu vermeiden. Dieser Bereich darf weder befahren werden, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Der Pufferstreifen ist durch einen nicht verrückbaren Bauzaun von der Baustelle abzutrennen.

M02: Um Verletzungen und Verluste von Zauneidechsen zu vermeiden, muss während der Bauarbeiten ein Reptilienschutzzaun (glatte Folie, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) zwischen den potenziellen Aufenthaltsorten der Tiere und dem Rand des Bauvorhabens aufgestellt werden (siehe Abb. 19). Der Zaun muss dazu 5 cm in den Boden eingegraben werden. Damit der Zaun von der Eingriffsseite her für die Tiere übersteigbar bleibt, ist dieser im 45° Winkel schräg nach außen geneigt auszurichten. Diese Maßnahme verhindert auch eine Einwanderung der Zauneidechse während der Bauphase.

M03: Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallenwirkung für Eidechsen und andere Kleintiere zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.

M04: Um Vergrämungen von Offenlandbewohnern wie der Feldlerche zu vermeiden, muss auf eine dichte, hohe Eingrünung insbesondere des nordwestlichen Randbereichs des Geltungsbereichs verzichtet werden, da dort Feldlerchen- und Wiesenschafstelzenreviere im Bereich der angrenzenden Äcker vorhanden sind. Als Alternative können bevorzugt 3 m breite Altgrasstreifen mit vereinzelt Strauchpflanzungen (Abstand min. 15 m) entlang der Grundstücksgrenze angelegt werden. Diese Streifen sind in einem zweijährigen Rhythmus zu mähen. Das Mahdgut muss abtransportiert werden. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

M05: Die momentane Vegetation, namentlich unter anderem die Hecke am Ostrand als mögliche Leitstruktur für jagende Fledermäuse und Lebensraum für Singvögel, muss erhalten bleiben, wo nicht zwangsläufig Gehölze zur Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden müssen. Falls der Erhalt der Gehölze nicht möglich sein sollte, ist eine Ersatzpflanzung in der Flächengröße der entfernten Gehölze zu erbringen. Im Falle einer Ersatzpflanzung muss auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Sträucher geachtet werden. Fruchtttragende Gehölze sind zu bevorzugen. Als mögliche Straucharten eignen sich hier nicht allzu stark wachsende und beerentragende Gehölze, wie zum Beispiel Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*S. nigra*), Eingriffliger (*Crataegus monogyna*) und Zweigriffliger Weißdorn (*C. laevigata*).

M06: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

M07: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen durch Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltungsvorschriften – besondere Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 50 ° zulässig.

Die Kniestockhöhe der Wohngebäude darf maximal 130 cm betragen. Die Höhe ist von der Oberkante Rohdecke innen zur Unterkante Dachsparren am Schnittpunkt mit der Außenwand außen zu messen. Bei Zwerchhäusern darf die Kniestockhöhe überschritten werden. Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.

Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist zwingend einzuhalten. Als Dacheindeckungen sind Ziegel in roten und braunen Farbtönen in unglasierter Ausführung zulässig.

Doppelhäuser müssen profilgleich mit gleicher Dachneigung, Trauf- und Firshöhe ausgebildet werden.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

Hauptgebäude sind bis zu einer Höhe von 25 cm über Straßenoberkante/ über Gelände wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, etc.).

2. Beleuchtung

Um die Bewohner vor zusätzlicher Ausleuchtung der Landschaft und direkte Blendung durch künstliches Licht zu schützen und um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten, ist die Außenwirkung von

künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Es werden zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren, z. B. LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet.

Bei der Installation der Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

3. Einfriedung

Die Höhe der Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,25 m festgesetzt.

4. Geländegestaltung

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeänderungen sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch maximal 0,5 m abweichend vom Urgelände. Sie sind mit Böschungen abzufangen.

Die Geländegestaltung muss so erfolgen, dass das Gelände ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht. Notwendige Angleichungen, die durch den Bebauungsplanmäßigen Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen entstehen sind zu dulden.

Im Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsantrag sind die bestehenden und geplanten Höhen prüffähig darzustellen.

III. HINWEISE

1. Bestandschutz

Die auf den Flurstücken 156/1 und 156/2 bereits vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz.

2. Städtebauliches Konzept

Zur innerörtlichen Nachverdichtung wurde ein städtebauliches Konzept zugrunde gelegt. Die getroffenen Festsetzungen sind darauf abgestimmt. Das städtebauliche Konzept wird als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.



Städtebauliches Konzept, Quelle: Plan 7 Architekten Stuttgart, ohne Maßstab

3. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes der Gemeinde Neusitz.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über neu herzustellende Regenwasserkanäle mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens in geeigneter Form nachgewiesen.

Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung sind Brauchwasserzisternen auf den jeweiligen privaten Grundstücken zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers, mit einem Volumen von mindestens 6 m³ pro Einfamilienhaus vorzusehen. Der Überlauf kann an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.

4. Artenschutz – Maßnahmenempfehlungen aus Fachbeitrag zu saP

M08: Die Durchgängigkeit für Kleintiere im Baugebiet soll dauerhaft gewährleistet werden. Dafür wird angeraten zwischen Zäunen und Erdboden ein Freiraum von 10 bis 15 cm zu belassen. Ein durchgehender Zaunsockel soll vermieden werden. Der Bordstein soll alle 20 m abgesenkt werden.

M09: Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalke und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.

M10: Geplante Gärten sollen naturnah gestaltet werden, um Lebensraum und Nahrungshabitat für Tiere zu bieten. Heimische Pflanzen und Gehölze sollen bevorzugt angepflanzt werden. Das Stehenlassen von kleineren Altgrasbereichen als Rückzugsort für Tiere wird empfohlen. Totholzhaufen und Trockensteinmauern können ebenfalls wertvollen Lebensraum bieten. Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln sollen zudem keine Pestizide im Garten ausgebracht werden. Um Verletzungen und Tötungen von Kleintieren zu verhindern, wird von der Verwendung von Mährobotern dringend abgeraten.

5. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

6. Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1998 ist einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

5. Müllsammelplatz

Mülltonnen sind am Abholtag auf der dafür vorgesehenen Fläche an der Zufahrt zum Baugebiet bereitzustellen.

7. Immissionen

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Fluglärm:

Das Plangebiet befindet sich im flugplatznahen Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Rothenburg ob der Tauber. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen infolge dichter und tiefer Vorbeiflüge zu rechnen ist. Da Vorhaben in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt werden, bestehen gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigung durch den Flugbetrieb begründet werden, keine Rechtsansprüche.

8. Brandschutz

Die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist zu beachten.

9. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen (Solar- und Photovoltaikanlagen) im Plangebiet erwünscht.