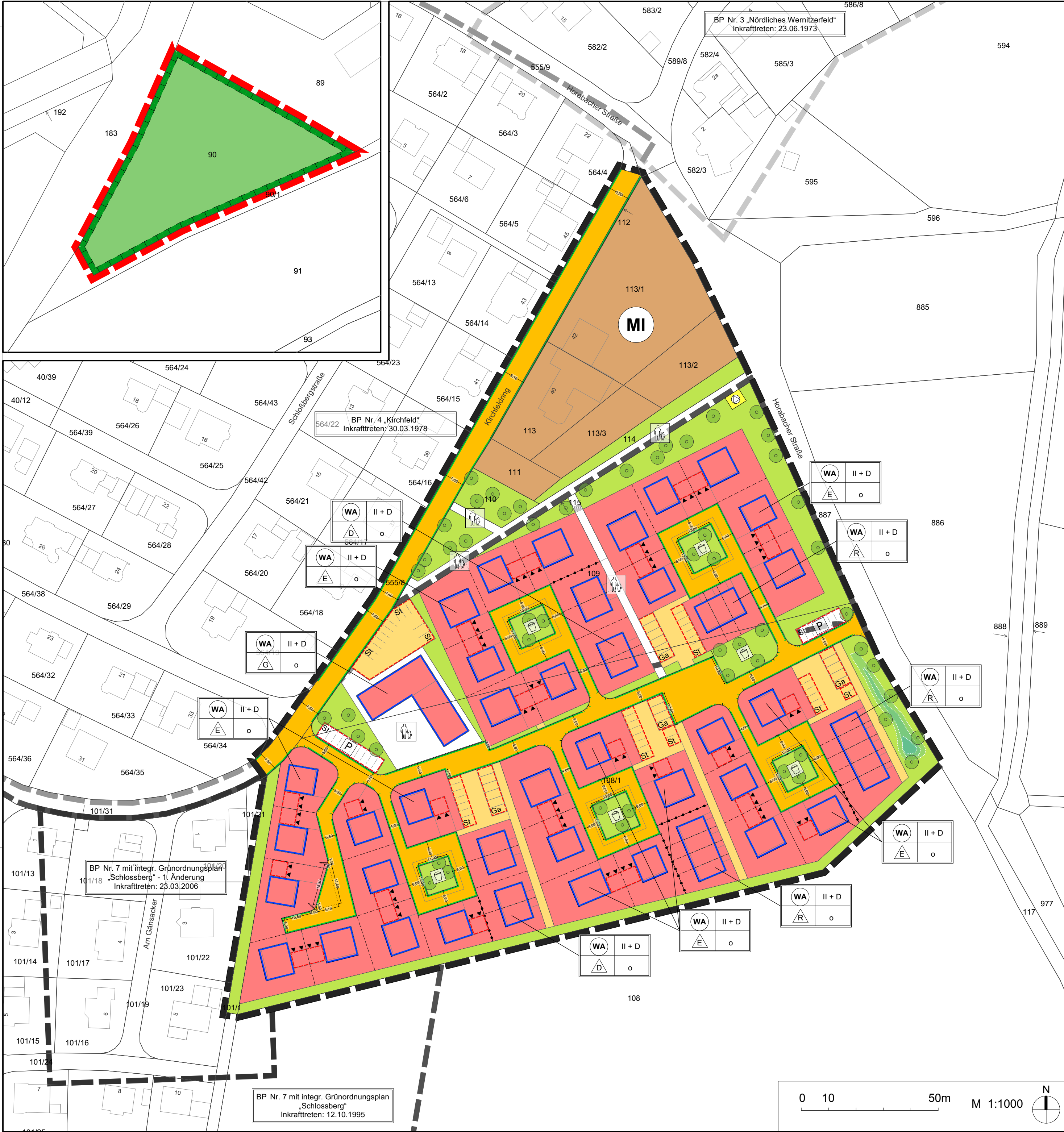




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 7 mit integriertem Grünordnungsplan „Schlossberg“ - 2. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (auf dem Grundstück FL.Nr. 90/0 der Gemarkung Neusitz)

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

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

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

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

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- T** Trafostation / technische Anlage

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

- Ö** Öffentliche Grünflächen
- S** Spielfläche
- Baumpflanzung ohne Standortbindung

AUSGLEICHSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

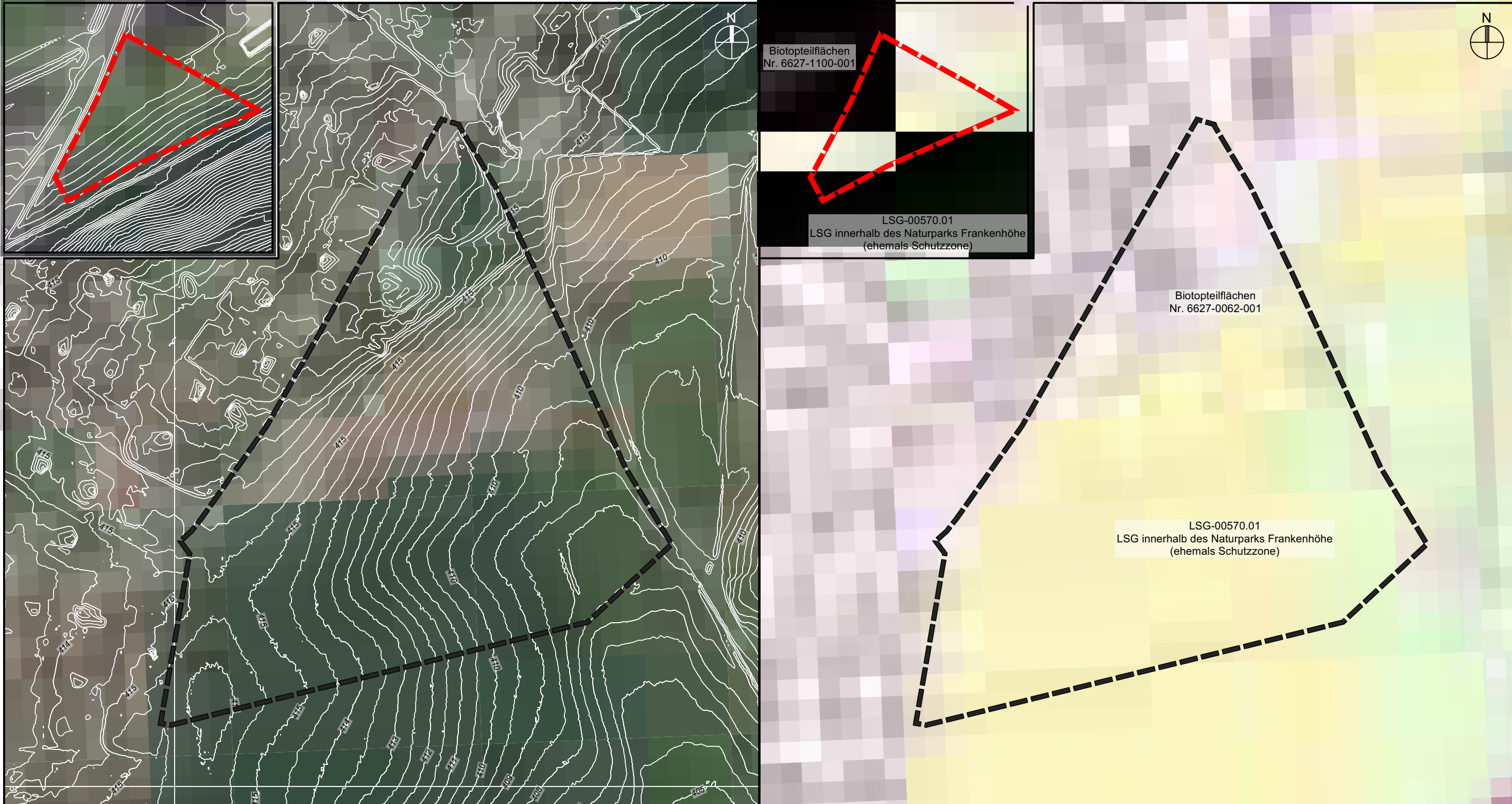
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

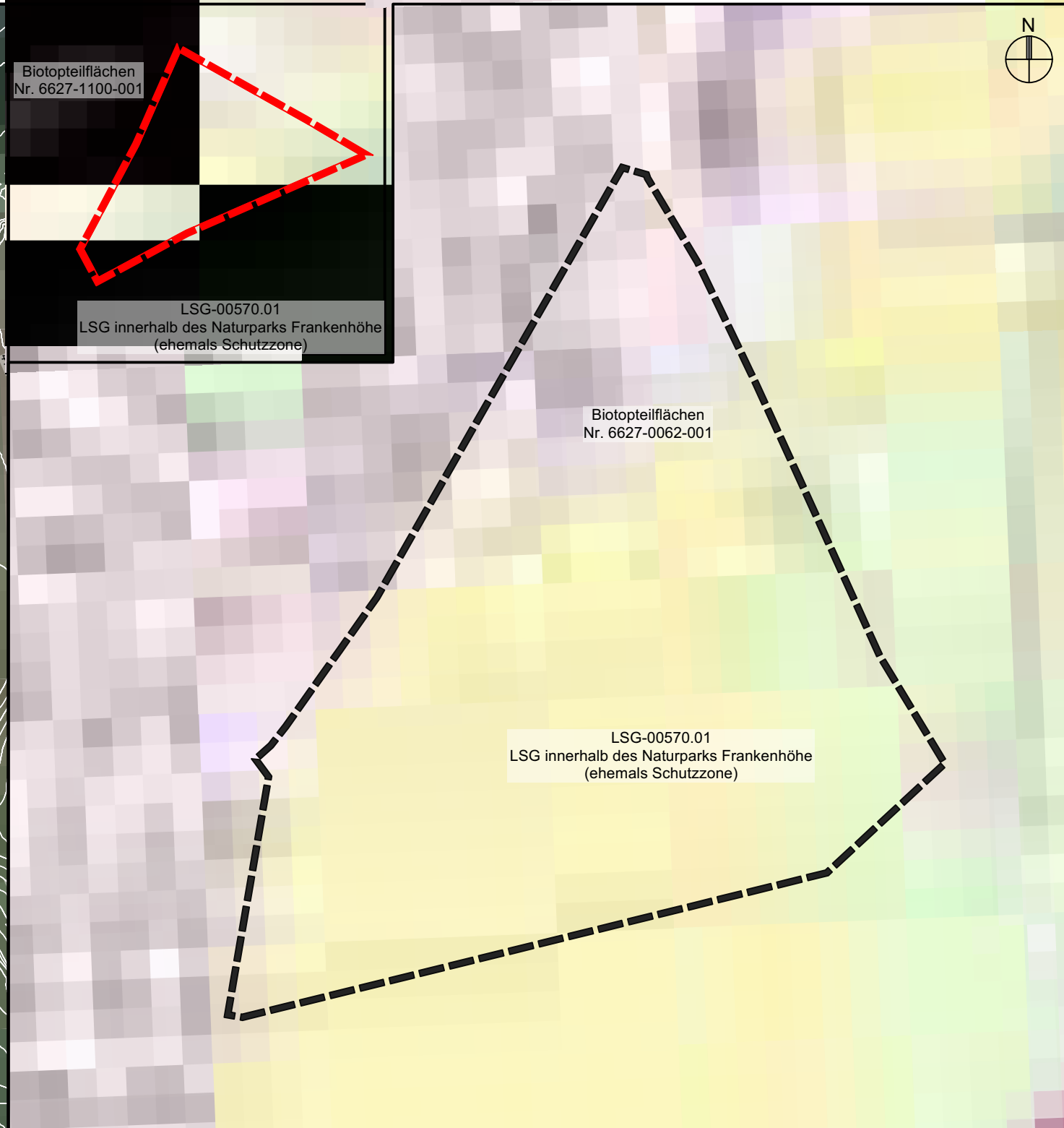
- Maß der baulichen Nutzung, hier: Allgemeines Wohngebiet
- Geschosshöhe, hier: Maximal 2 Vollgeschosse (II) mit Dachgeschoss (D) zulässig
- Offene Bauweise
- hier: Nur Reihenhäuser zulässig

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)
- Vorgeschlagene Gebäudestellung, hier: Wohngebäude mit Garage
- Stellplätze (öffentlich / privat)
- Maße in Meter
- Landschaftsschutzgebiet, hier: ID LSG-00570.01, Name: LSG innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ehemals Schutzzone)
- Biotoptkartierung (Flachland), hier: Biotopteilflächen Nr.: 6627-0062-001 Überschrift: Hecken im Einbachtal zwischen Neusitz und Hornbach Hauptbiotyp: Hecken, naturnah (100 %) Schutzkategorie: D (ohne geschützte Anteile)
- Biotoptkartierung (Flachland), hier: Biotopteilflächen Nr.: 6627-1100-001 Überschrift: Hochstaudeinflur westlich von Neusitz Hauptbiotyp: Feuchte und nasse Hochstaudeinfluren, planar bis montan / 6430 (100 %) Schutzkategorie: A (mit geschützten Anteilen)



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



Topografische Karte mit Biotoptkartierung und Landschaftsschutzgebiet, M. 1:2000, Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Hintergrundkarte: Parzellarkarte, EuroRegionalMap

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 Planungsgebiets 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. Abweichend davon sind bei Reihenhausbauweise eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,2 zulässig.

Bezüglich der Höheneinstellung wird die Wandhöhe der Gebäude auf maximal 6,00 m bergseitig und maximal 7,00 m talseitig beschränkt. Die Wandhöhe ist dabei definiert als das Maß von der Straßenebene 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 Straßenebene 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 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 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die im Planungsgebiet geplante Trafostation ist in der Planzeichnung als Versorgungsfläche festgesetzt.

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 festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der im „Allgemeinen 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. Grundsätzlich sind Gehölzröndungen, d.h. das Fällen bzw. Entfernen von Bäumen und Sträuchern, auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- 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 (s. siehe Artenauswahlhilfe).
- Pro 200 qm Grundstücksfläche ist auf den nicht überbauten Grundstücksanteilen ein hochstämmiger standorttypischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten (siehe Artenauswahlhilfe). Vorhandene Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.
- Die auf den privaten Grundstücksflächen zu leistenden Baumpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigstellung des Wohnhauses zu vollziehen und nachzuweisen. Gleiches gilt für den Ersatz von Abgängen.
- Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzten Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

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 (Schlehe)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Rosa arvensis (Feld-Rose)
 - Eunonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 - Ligustrum vulgare (gelm. Liguster)
 - Lonicera xylosteum (rote Heckenkirsche)
 - Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
 - Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

Die Liste ist nicht abschließend. Es können weitere heimische Arten Verwendung finden.

Umgang mit Niederschlagswasser:

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 Reihenhaushalt, 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 Regenrückhalteanlagen ist über einen Regenwasserkanal (Trennsystem) nach Drosselung über die Rückhalteanlage in einen Vorflutur einzuleiten. 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 wasserundurchlässiger Beläge (z.B. wassergebundene Decken, Platten mit Rautenprofil) auszurichten. Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht auf die öffentliche Straße geleitet werden.
- Für Stellplätze ist versickerungsfähiges Oberflächenmaterial (z.B. breitflüßiges Pflaster, Rasengittersteine) zu verwenden.

9 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 1a 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-/ Ausgleichsplan (Fassung mit Stand 02/2025). Neben den Empfehlungen des Umweltberichts ist der erforderliche Ausgleich auf einer 2.198 qm großen Teilfläche des externen Grundstücks FL.Nr. 90/0 der Gemarkung Neusitz wie folgt durchzuführen:

Herstellung einer extensiven Wiese aus Intensivwiese heraus

Zunächst ist die Wiese 3-4 Jahre je nach Aufwuchs drei bis vier Mal zu mähen. Anschließend darf die Wiese nach erfolgter Aushagerung maximal zwei Mal jährlich, nicht jedoch vor dem 15.06., gemäht werden. Sollte sich innerhalb von 10 Jahren keine artenreiche Wiese (G214) eingestellt haben, so ist entsprechend mit gebietsheimischem Saatgut nachzuhelfen. Dies kann durch Schilzeinsatz, streifenweise Ansaat oder Ähnliches erfolgen. Das genaue Verfahren ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären. Düngemittel und Pestizide sind dauerhaft untersagt. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen. Nach Möglichkeit ist ein Messermähwerk zu verwenden. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich, wenn der Ziel-BNT erreicht werden kann.

Phase 1: Umstellung und Aushagerung (1-3 Jahre)

- Extensivierung der Nutzung:
 - Sofortiger Verzicht auf Düngemittel und Pflanzenschutzmittel.
 - Keine zusätzlichen Nährstoffeinträge (z.B. keine Gülle, kein Kompost).
- Aushagerung durch Entzug von Biomasse:
 - Mahdgut muss vollständig entfernt werden.

Phase 2: Herstellung der Artenvielfalt (nach Aushagerung, ab Jahr 3)

- Einsatz von artenreichem Saatgut:
 - Verwendung von gebietsheimischem, artenreichem und standortgerechtem Saatgut (zertifiziert von einer anerkannten Saatgutfirma).
 - Alternativ: Saatgutübertragung durch Heudrusch oder Mahdgutbetrachtung einer artenreichen Extensivwiese aus der näheren Umgebung (in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB).
- Förderung der Kräuter- und Blütenvielfalt:
 - Falls erforderlich, gezielte Nachsaat von Kräutern.

Phase 3: Dauerhafte Pflege und Entwicklung (ab Jahr 3)

- Mähregime:
 - Ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juni.
 - Entfernung des Schnitrguts nach der Mahd.
- Altgrasstreifen:
 - Belassen von 10-20 % Altgrasstreifen auf der Fläche, jährlich wechselnd.
- Langfristige Pflege:
 - Keine Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel.

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 des vom Büro Bachmann Artenschutz erstellten Fachberichts zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP) (Fassung mit Stand 09/2024) werden im Planungsgebiet folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahmen aus dem speziellen Artenschutz

- M 01:** In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.
- M 02:** Innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) dürfen keine Gehölzentrufungen stattfinden.
- M 03:** Die biotopkartierte Hecke im Norden sowie die Streubestände im Osten des Vortabesgebietes sind zu erhalten.
- M 04:** Zu den Gehölzen (M02) ist während der Bauphase in den Monaten März bis September ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf weder befahren werden noch zur Lagerung von Material genutzt werden. Um dies sicherzustellen, ist ein nicht verrückbarer Zaun anzubringen.
- M 05:** Beim Abbruch des Schuppens muss dieser im Vorfeld auf das Vorkommen von Fledermäusen und auf Nistplätze von Vögeln (z.B. Hausperling) kontrolliert werden. Ein Abbruch sollte außerhalb der Brutzeit heimischer Vogelarten, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar, erfolgen.
- M 06:** Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder Über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außen-Jalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vorgesuch 53/54, 2017).
- M 07:** Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen muss möglichst vermieden werden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Zudem empfiehlt sich eine Beleuchtung nach tatsächlichen Bedarf. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00 bis 05:00 Uhr sind denkbar.
- M 08:** Entlang der südlichen Grenze der Gärten muss eine eher lichte Eingrünung erfolgen, um die Kulissenwirkung für die Feldernde nicht zusätzlich zu erhöhen.

Vermeidungsmaßnahmen zum Insektenschutz und zur Energieeinsparung

- Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig abgeschirmte, insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung.
- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltungen erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00 und 05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle vorstellbar.
- Die Lichtfarbe ist an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

11 Örtliche Bauvorschriften/ gestalterische Festsetzungen

Als Dachformen sind Satteldächer bei den Hauptgebäuden sowie Sattel- und Flachdächer bei Garagen und Nebengebäuden zulässig. Die Dachneigung der Satteldächer liegt zwischen 30° und 45°. Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° sind zu begrünen.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeänderungen sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind. 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.

Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN 19731 und § 12 BBodSchV anzuwenden.

Beim Umbau, Abriss und Neubau von Gebäuden ist eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

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. Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Ureigende.

Zwischen den Zäunen und dem Erdboden ist ein Freiraum von mind. 10 cm zu belassen. Ein durchgehender Zaunsockel ist zu vermeiden.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind grundsätzlich zulässig. Bei geeigneten Dächern sind diese zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen. Eine Aufständigung 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. Ausgefräste und abgetreppte Formen sind zu vermeiden. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen. Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

II Textliche Hinweise

1 Bodendenkmäler

Über oberartig 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. Darüber hinaus ist bei Bodeneingriffen Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu beachten.

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 Aushagerungen 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. 1. 12 Abs. 2 BayBodSchG).

3 Telekommunikation

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 Telekommunikation vorzusehen.

4 Flugverkehr

Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Rothenburg ob der Tauber. Es ist daher mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen. Da die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wurde, bestehen keine Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugverkehr begründet werden.

5 Wasserrecht

Im Südosten des Planungsgebiets ist aufgrund der Nähe zum Wachsenberger Graben mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Hier sollte daher entweder auf den bau von Kellern verzichtet werden oder ein baulicher Schutz gegen Grundwasser gewährleistet werden (z.B. Weiße Wanne). Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grund- bzw. Schichtenwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- und Quellwasser über den Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich, wenn nicht die Bagatellgrenzen der WNWfV, TRENOG oder TRENOG unterschritten werden. Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerkes DWA-A 102 und DWA-A 117 bzw. DWA-A 138 zu erstellen und beim Landratsamt Ansbach SG Wasserrecht als Wasserrechtsbehörde einzureichen.

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 24.04.2024 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 08.04.2024, ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.04.2024, fand in der Zeit vom 02.05.2024 bis einschließlich 03.06.2024 statt (öffentliche Bekanntmachung am 24.04.2024). In dieser Zeit waren die Planunterlagen des Vorentwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ auf der Homepage der Gemeinde Neusitz und in der Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg ob der Tauber 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 08.04.2024, ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.04.2024, fand in der Zeit vom 02.05.2024 bis einschließlich 03.06.2024 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 30.04.2024 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.

Veröffentlichung im Internet/ öffentliche Auslegung

Die Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom sowie Anlagen (Umweltbericht und Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich (öffentliche Bekanntmachung am) in dieser Zeit waren die Planunterlagen des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ auf der Homepage der Gemeinde Neusitz und in der Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg ob der Tauber für jedermann einsehbar.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit E-Mail vom parallel von der Veröffentlichung der Planunterlagen des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im o.g. Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Neusitz benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Neusitz hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom sowie Anlagen (Umweltbericht und Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neusitz, den	Neusitz, den
(Siegel)	(Siegel)
Ausgefertigt:	Neusitz, den
(Siegel)	(Siegel)
Manuel Döhler, 1. Bürgermeister	Manuel Döhler, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom sowie Anlagen (Umweltbericht und Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Planzeichnung, Begründung und Anlagen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Neusitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über deren Inhalt wird 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.

Neusitz, den	Neusitz, den
(Siegel)	(Siegel)
Manuel Döhler, 1. Bürgermeister	Manuel Döhler, 1. Bürgermeister

Gemeinde Neusitz - Ortsteil Neusitz Landkreis Ansbach

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

ENTWURF

aufgestellt: 15.04.2024
Fassung vom: 08.04.2024
ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.04.2024
geändert: 07.03.2025