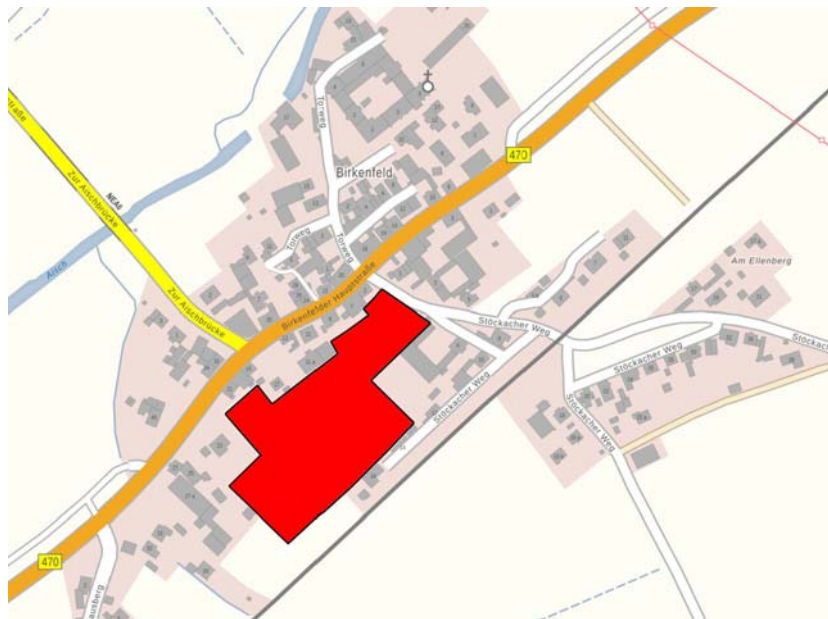


Stadt Neustadt an der Aisch



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 70 „Südlich der Birkenfelder Hauptstraße“ Gemarkung Birkenfeld



Anlage 2 Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Stadt Neustadt an der Aisch
Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim - Mittelfranken



Inhaltsverzeichnis

Bestandteile und Quellen des Bebauungsplanes	3
Anlage 2 Begründung.....	4
1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	7
2.1 Planungsvorbereitung - FNP.....	9
2.2 Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich, derzeitige Nutzung	9
2.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	11
2.4 Prüfung des Bedarfes neuer Siedlungsflächen	15
3. Beschreibung des Planungsgebietes.....	18
4. Planungsrechtliche Festsetzungen	19
4.1 Art der baulichen Nutzung	19
4.2 Maß der baulichen Nutzung	20
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	21
4.4 Verkehrserschließung, Fußwegenetz	22
4.5 Ver- und Entsorgung	23
4.6 Grünflächen	24
4.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	25
4.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	28
4.9 Sonstige Planzeichen	31
5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften und Hinweise	33
5.1 Regelungen zur Gestaltung der Gebäude	33
5.2 Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen	34
6. Grünordnung	36
6.1 Bestandsaufnahme Einzelbäume - Gehölzbestände	36
6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	36
6.3 Grünflächen	36
7. Planverwirklichung.....	38
7.1 Flächenbilanz (gerundet).....	38
7.2 Umlageverfahren.....	39
7.3 Kostenschätzung.....	39

Bestandteile und Quellen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 70 „Südlich der Birkenfelder Hauptstraße“ - Gemarkung Birkenfeld:

- 1.1 Planblatt zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 70 „Südlich der Birkenfelder Hauptstraße“ – Gemarkung Birkenfeld, M 1:500**
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 31.07.2026
- 1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Vorschriften und Hinweise zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 70 „Südlich der Birkenfelder Hauptstraße“ – Gemarkung Birkenfeld**
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 31.07.2026
- 2 Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 70 „Südlich der Birkenfelder Hauptstraße“ – Gemarkung Birkenfeld**
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 31.07.2026
- 3 Lageplan Oberflächenwasserableitung, M 1:1000 zum B-Plan Nr. 70**
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 31.07.2026
- 4 Lageplan Schleppkurven Müllfahrzeug 3-achsig, M 1:200 zum B-Plan Nr. 70**
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 31.07.2026
- 5 Lageplan Vorschlag Straßenbeleuchtungskonzept, M 1:500 zum B-Plan Nr. 70**
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 31.07.2026
- 6.1 Lageplan Baumbestandsaufnahme, M 1:1000 zum B-Plan Nr. 70**
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 02.06.2023
- 6.2 Liste zur Baumbestandsaufnahme zum B-Plan Nr. 70**
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 02.06.2023
- 7 Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken**
- 8 Kostenvorschätzung zur Erschließung des Baugebietes für Straßen, Fußwege, Grünflächen, Schmutzwasser, Oberflächenwasser, Beleuchtung**
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 06.05.2024
- 9 e-Mail-Korrespondenz bezüglich saP**
vom Büro Müller-Maatsch, 23.03.2020 mit Antwort der Unteren Naturschutzbehörde vom 26.03.2020
- 10 Protokoll Nr. 09 vom 02.06.2023**
Begehung zum Artenschutz mit Herrn Bolz, Büro sbi und zur Oberflächenentwässerung
- 11 Artenschutzrechtliche Stellungnahme**
sbi - silvaea biome institut, Sugenheim, 24.03.2024
- 12 Gutachten zum Schallimmissionsschutz**
sv-tasch, Sachverständigenbüro für Akustik, Schallimmissionsschutz und Bauphysik, Würzburg, 23.10.2023
- 13 Vorläufige Baugrunduntersuchung**
Ingenieurbüro Heinloth GmbH, Hilpoltstein, 26.11.2020

Anlage 2**Begründung****1.****Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung****Anlass der Planung**

Birkenfeld ist ein Ortsteil der Stadt Neustadt a.d. Aisch. Durch Birkenfeld verläuft die Bundesstraße B 470 zwischen Bad Windsheim und Neustadt sowie parallel dazu die Nebenbahnlinie vom Hauptbahnhof Neustadt Aisch (Bahnlinie Nürnberg - Würzburg) über Bad Windsheim bis Steinach Bahnhof mit Anbindung zur Bahnlinie Würzburg - Ansbach.

Der überplante Bereich liegt zwischen Wohnbaugrundstücken an der Birkenfelder Hauptstraße (B 470) und schmalen Wohnbaugrundstücken an der Bahnlinie Neustadt a.d. Aisch - Steinach / Bahnhof. Er grenzt nach Nord-Osten unmittelbar am Stöckacher Weg an, nach Südwesten an ein Gewerbe- und Gartengrundstück.

Vor einigen Jahren hat eine regionale Baufirma als Investor das Anwesen Stöckacher Weg 4, Fl.-Nr. 33/1, mit dem Rückbereich, Fl.-Nr. 33, Gemarkung Birkenfeld, als landwirtschaftlich genutzte Wiese erworben.

Die Stadt Neustadt a.d. Aisch ist Eigentümerin des südlich anschließenden, ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Grundstücks Fl.-Nr. 87. Dieses hat aufgrund seiner Lage bisher keine Anbindung an den öffentlichen Straßenraum und kann deshalb alleine nicht erschlossen und bebaut werden.

Daran schließt der Rückbereich des Anwesens Stöckacher Weg 6, Fl.-Nr. 91, an. Dieser ist weitgehend unbebaut und wird deshalb im Bauleitplanverfahren als Nachverdichtung mit eingebunden und geordnet.

Ziel der Planung

Das Ziel dieser Planung ist, den genannten Bereich mit unterschiedlichen Wohngebäuden verdichtet zu bebauen. Im direkten Anschluss an den Stöckacher Weg werden Mehrfamilienhäuser errichtet. Im weiteren Verlauf werden Einzel- und Doppelhäuser auf ca. 400-820 m² großen Grundstücken ermöglicht.

Die Erschließung soll neben den Grundstücksanbindungen als verkehrsberuhigter Bereich auch eine sichere durchgängige Fußwegachse vom Stöckacher Weg zum bestehenden städtischen Kinderspielplatz im südwestlichen Geltungsbereich und die anschließende Bebauung ermöglichen.

Zufahrten

Die Zufahrt und interne Erschließung des gesamten Baugebietes wird von Nordosten über den Stöckacher Weg erfolgen.

Eine Anbindung in Richtung Westen über den Spielplatz besteht nur fußläufig und bleibt auch als solche bestehen. Er muss aber so ausgebaut werden, dass er der Feuerwehr als 2. Anfahrts- und Rettungsweg mit umlegbaren Polern dient. Es werden innerhalb des Siedlungsbereiches Wendemöglichkeiten vorgesehen.

Wohnformen

Es sollen unterschiedliche Wohnformen angeboten werden. Im vorderen Bereich, unmittelbar am Stöckacher Weg, ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Diese sollen die in den Dörfern derzeit bestehende starke Nachfrage nach kleinen Wohnungen decken. Nachfrage besteht von Singles und jungen Erwachsenen, die sich vom Elternhaus lösen sowie auch von Senioren, die aus großen Grundstücken in Siedlungen und Hofstellen in eine kleinere Wohnung wechseln wollen.

Im südwestlichen Bereich des Grundstückes, erschlossen durch die Sackgasse, werden Einfamilienhausgrundstücke angeordnet. Diese sind weitgehend rechteckig ausgeformt, um neben einer Einzelwohnhausbebauung auch Doppelhausbebauungen zu ermöglichen. Dies ist in den Festsetzungen mit durchgehenden Baugrenzen entsprechend gekennzeichnet. Die Einzelgrundstücksgröße beträgt größtenteils ca. 400-540 m², zwei größere Grund-

stücke haben je ca. 800 m².

Damit wird im Innenentwicklungsbereich eine relativ dichte Bebauung entstehen.

Um gegenseitige Verschattungen der Gebäude zu vermeiden, ist mit den Festsetzungen der Gesamtkubatur vorgesehen, steile Dachneigungen mit ausgebautem Dach nur für eingeschossige Bauweise zuzulassen.

Bei zweigeschossiger Ausbauweise sind nur niedrigere Dachneigungen möglich, um durch steil aufragende Dächer zu starke Verschattungen der hinter liegenden Grundstücke zu vermeiden.

Ruhender Verkehr

Für die Siedlung besteht durch den vorhandenen ÖPNV auf der B 470 mit Buslinien und durch den Radweg in Richtung Neustadt mit einer kurzen Verbindung zum Bahnhof eine gute Verbindung.

Diese dürften jedoch nicht als Anreiz ausreichen, einen Großteil der Wohnungen ohne Garage zu errichten. Das Auto wird, auch für die kleinen Wohnungen in Birkenfeld, Hauptverkehrsmittel bleiben. Deshalb ist vorgesehen, dass für jede Wohnung mindestens ein Stellplatz, sei es als Garage, Carport oder offener Stellplatz, zu bauen ist.

Die städtische Stellplatzsatzung wird damit angewandt und eingehalten.

Um für die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern noch Stauraum zu bieten, können die Garagen länger als nur die normalen 6 m errichtet werden, sodass entweder in der Garage oder auch am Carport noch ein separater Lagerraum angeboten werden kann.

Gebäudestellung

Die Mehrfamilienhäuser werden zunächst auf den Stöckacher Weg ausgerichtet, dann auf die anschließende Erschließungsstraße. Hier werden durch Baulinien und Baugrenzen relativ enge Grenzabstände der Wohngebäude zu den Straßen vorgesehen. Dafür werden dann in Richtung Süden bei den Mehrfamilienhäusern für schmale kleine Vorgärten im Erdgeschoss und noch vorzusehende Balkone dann breitere Bereiche ausgewiesen.

Kubaturen

In der Kubatur für die Mehrfamilienhäuser sind drei Vollgeschosse vorgesehen. Davon wird das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt, so dass bei relativ flachen Dachneigungen als Satteldach oder versetztes Pultdach auf drei Geschossebenen ein Ausbau für Wohnungen erfolgen kann. Alternativ können die Mehrfamilienhäuser auch mit begrünten Flachdächern errichtet werden.

Die Baugrenzen sind so ausgelegt, dass alternativ zu der im Bebauungsplan dargestellten kompakten Bauweise mit zwei Mehrfamilienhäusern auch eine Variante mit insgesamt vier kleineren Mehrfamilienhäusern errichtet werden kann. Bei dieser wird dann aufgrund der kleineren Grundfläche auf den Ausbau als Staffelgeschoss verzichtet.

Begrünung

Zentral nach Südosten ausgerichtet wird noch ein Innenhof mit einer gemeinschaftlichen privaten Grünfläche für die Wohngebäude des Mehrgenerationenwohnens vorgesehen.

Barrierefreiheit

Es wird empfohlen, bei allen Gebäuden einen barrierefreien Ausbau vorzusehen.

Straßenführung

Die einseitige Anbindung vom Stöckacher Weg aus wurde bereits angesprochen. Die Verkehrsführung erfolgt so, dass im Bereich der Einfamilienhäuser eine Wendemöglichkeit ausgebildet wird, damit die Siedlung auch mit größeren Lieferwägen, Feuerwehrautos und Müllfahrzeugen befahren

werden kann.

Die Erschließungsstraßen werden alle verkehrsberuhigt ausgebaut, damit in der Straße eine Mischnutzung und, zusammen mit dem weiterführenden Fußweg, eine durchgehende sichere Fußwegachse ausgebaut werden kann.

Über den Wendehammer am Ende der Sackgasse wird ein bisher nur über Gehrechte auf privaten Flächen von der OD B 470 erschlossenes bestehendes Wohnanwesen Fl.-Nr. 33/4 zukünftig über die Neubausiedlung mit angebunden.

Fußwegeachse

Zentraler Bestandteil der Erschließung ist eine Fußwegeachse, die den vorhandenen öffentlichen Spielplatz durch den Siedlungsbereich mit dem Stöckacher Weg und die daran anschließenden Bereiche von Birkenfeld verbindet.

Damit wird das gefährliche Begehen entlang der Bundesstraße B470 für Kinder und (Groß)Eltern mit Kinderwägen, Dreirädern u. Ä. zukünftig vermieden. Die Kinder bekommen einen sicheren Weg zum Spielplatz über den verkehrsberuhigten Siedlungsbereich und den reinen Fußweg.

Fußwegvernetzung

Über den Fußweg zum Kinderspielplatz ist mit einem bestehenden Stichweg noch eine direkte Anbindung Richtung B 470 und nach einer Querung der B 470 in den Aischgrund möglich.

Planungserfordernis

Die Stadt Neustadt a.d. Aisch möchte zusammen mit dem privaten Investor Wohnbauflächen im Neustädter Ortsteil Birkenfeld ausweisen.

Sie sollen den Bedarf an Wohnraum aus unterschiedlichen Ansprüchen wie Einfamilienhäuser und barrierefrei erschlossene kleinere Wohnungen mit guter Anbindung sowohl an den ÖPNV als auch an den Straßenverkehr decken.

Mit der Ausweisung von unterschiedlich großen Baugrundstücken soll in Birkenfeld durch Verbleib junger und älterer Dorfbewohner, aber auch durch Zuzug von jungen Familien, eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur erhalten bleiben.

Die Stadt sieht den Bedarf nach einem Wohngebiet in der vorgesehenen Größe gegeben. Näheres dazu in den folgenden Kapiteln.

Der Bedarf wird sowohl durch nachgeborene Kinder aus ansässigen Familien, als auch durch Zuzüge von außerhalb generiert, die ein Wohnen in ländlicher Umgebung, attraktiver Landschaft und guter Anbindung an den ÖPNV schätzen und diesen attraktiven Wohnstandort in Anspruch nehmen wollen.

Bei diesem Vorhaben wird der Grundsatz „**Innenentwicklung vor Außenentwicklung**“ sehr gut befolgt, weil es sich trotz bisheriger landwirtschaftlicher Nutzung eines Teiles der Flächen, durch die fast vollständige Umbauung mit Wohngrundstücken und Hofstellen, um einen Innenbereich handelt.

Mit der Lage zwischen der B 470 und der Bahnlinie, die den zentralen Ortsbereich von Birkenfeld nach Osten begrenzt, ist die Fläche zukünftig sogar dem Ortskern zuzuordnen.

2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB - Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Neustadt a.d. Aisch hat zunächst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 70 „Südl. d. Birkenfelder Hauptstraße“ am 27. November 2019 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst.

Für die Umsetzung der Bauleitplanung mussten zunächst verschiedene Varianten für die geforderte Entwässerung der Siedlungsentwicklung im Trennsystem untersucht und abgestimmt werden.

Auch für den Einbezug der Teilfläche der Fl.-Nr. 91, einer früheren landwirtschaftlichen Hofstelle, mussten verschiedene Abstimmungen durchgeführt werden. Damit hat sich der Planungsablauf verzögert, sodass eine Fertigstellung vor Abschaffung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB im Sommer 2023 nicht erfolgen konnte.

Seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 kann demnach der § 13b BauGB nicht mehr angewandt werden.

Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im November 2019 wurde auf eine Anwendung nach § 13a BauGB verzichtet, da aufgrund der vorhandenen, noch landwirtschaftlich genutzten Flächenanteile, die Anwendung nicht eindeutig zutraf.

Mit dem Urteil des BVerwG vom 25. April 2023 (OVG Münster) zur Überplanung einer sog. Außenbereichsinsel im beschleunigten Verfahren wurde die Anwendung des § 13a BauGB auf für das Verfahren in Birkenfeld als zulässig angesehen.

Da außer dem Aufstellungsbeschluss noch keine weiterführenden Planungsbeschlüsse und Beteiligungsschritte durchgeführt worden waren, wurde das Verfahren mit einer Änderung des Aufstellungsbeschlusses im beschleunigten Verfahren nun nach § 13a BauGB weiter geführt.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 25.04.2023 ist der planungsrechtliche Status der Flächen, also ihre Zugehörigkeit zum Innen- oder Außenbereich nicht ausschlaggebend, wenn die gebietsbezogene Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung an der Gelegenheit des betreffenden Gebietes in der Ortslage und dem Siedlungsbereich festgemacht werden kann. Das bedeutet im Falle dieses Bebauungsplanes, dass die Fläche im Geltungsbereich vollständig, von allen Seiten, bereits mit Bebauung umgeben ist und sie sich damit innerhalb der bebauten Ortslage befindet.

Aus diesem Grund kann auch ein Verfahren nach § 13a BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Areal durchgeführt werden.

In der Stadtratssitzung am 11. September 2024 wurde deshalb der Aufstellungsbeschluss dahin gehend geändert.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB - B-Planverfahren

Die Stadt Neustadt a.d. Aisch beabsichtigt nun den Bebauungsplan Nr. 70 „Südl. d. Birkenfelder Hauptstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Eine Vorabstimmung mit dem Landratsamt Neustadt / Aisch - Bad Windsheim zu den Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB ergab eine Empfehlung für die Anwendung, da die Fläche im Innenbereich liegt.

Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung und den Grün- und Gartenflächen muss kein Umweltbericht im Hinblick auf Veränderungen und Neubebauung erstellt werden.

Eine Begehung mit dem Biologen Herrn Bolz, sbi, zu artenschutzrechtlichen Belangen hat im Hinblick auf die Anwendung des § 13a BauGB stattgefunden.

Die Stellungnahme, die eine Anwendung des § 13a BauGB zulässt, wird unter Punkt 6 Grünordnung näher beschrieben und ist als Anhang Teil dieser Bauleitplanung.

Vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden

Gemäß den Vorgaben zum Vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet. Auch die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nicht frühzeitig über die Planung informiert und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu Stellungnahmen aufgefordert.

Es erfolgt aber gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB eine ortsübliche Bekanntmachung, um die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

Außerdem wurden die direkten Anlieger um den Geltungsbereich zu einem Bürgergespräch von Ort geladen. Hier wurde ihnen am 16. September 2024 der Entwurf des Bebauungsplanes mit seinen Auswirkungen, aber auch den Vorteilen für die Anlieger ausführlich erläutert. Außerdem war ausführlich Gelegenheit, die Fragen der Anlieger und Bürger zu beantworten.

Durchführung als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- Es wird eine Wohnnutzung auf den Flächen festgesetzt, die vom bebauten Bereich von Birkenfeld umschlossen ist.
- Ein Teil der Flächen war bereits bebaut und wird nun einer Nachnutzung zugeführt.
- Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.
- Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht. Die Öffentlichkeit konnte sich nach der Bekanntmachung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.
- Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit konnte sich nach der Bekanntmachung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Es erfolgte eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eine Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belangen zum Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 28.10.2024 bis 29.11.2024.

In der Stadtratssitzung am 25.03.2026 wurden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen.

Da die Themen erhöhter Löschwasserbedarf, Trafostandort, Pflanzliste und potenzielles Bodendenkmal noch nachbearbeitet werden mussten, wurde die erneute verkürzte Auslegung für die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden beschlossen.

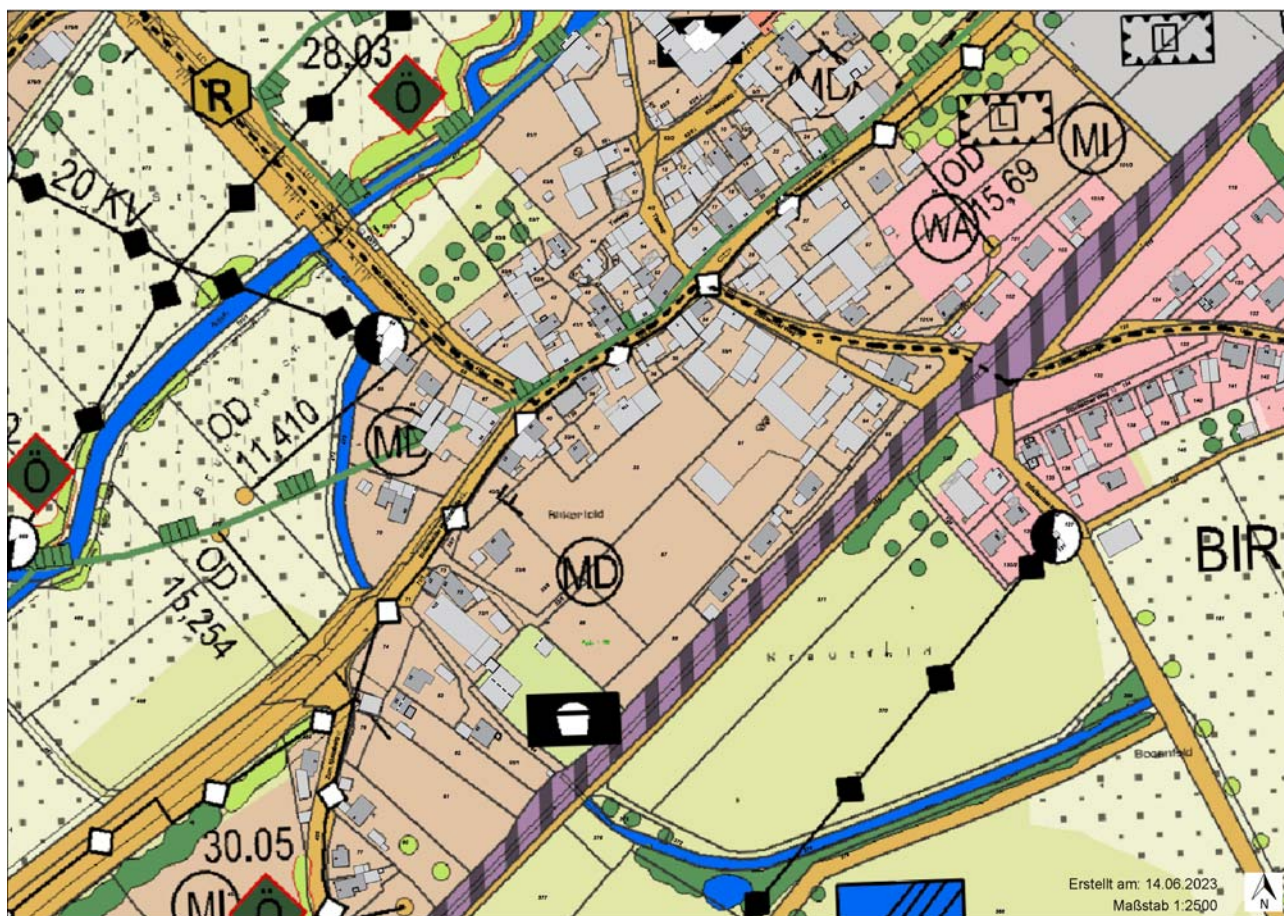
Umweltprüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1).

2.1 Planungsvorbereitung - FNP

FNP

Durch die Wahl des Verfahrens mit der Anwendung des § 13a BauGB ist ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht nötig. Dieser wird durch die Stadt Neustadt / Aisch lediglich redaktionell angepasst.



Ausschnitt derzeit rechtswirksamer FNP

2.2 Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich, derzeitige Nutzung

Aufstellungsbeschluss Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Südlich der Birkenfelder Hauptstraße“ - Gemarkung Birkenfeld, Stadt Neustadt a.d. Aisch, wurde durch Aufstellungsbeschluss im Stadtrat Neustadt a.d. Aisch am **27.11.2019** eingeleitet.

Geänderter Aufstellungsbeschluss

Aufgrund der vorher genannten Gesetzesänderung erfolgte in der Stadtratssitzung am **11.09.2024** die Änderung des Aufstellungsbeschlusses.

Anlieger -und Bürgerinformation

Am **16.09.2024** fand auf dem Baugrundstück, Stöckacher Weg 4, eine Anlieger- und Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Entwurf

In der Sitzung am **02.10.2024** erfolgen die Billigung des Entwurfs und der Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Fachbehörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.

In der Zeit vom **28.10.2024 bis 29.11.2024** war der Entwurf für die Öffentlichkeit und die Fachbehörden ausgelegen.

In der Sitzung am **25.03.2026** wurden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und Änderungen beschlossen.

Erneuter Entwurf

Anschließend wurden die noch offenen Punkte geklärt und in der Stadtrats-sitzung am **16.09.2026** zur erneuten verkürzten Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden beschlossen.

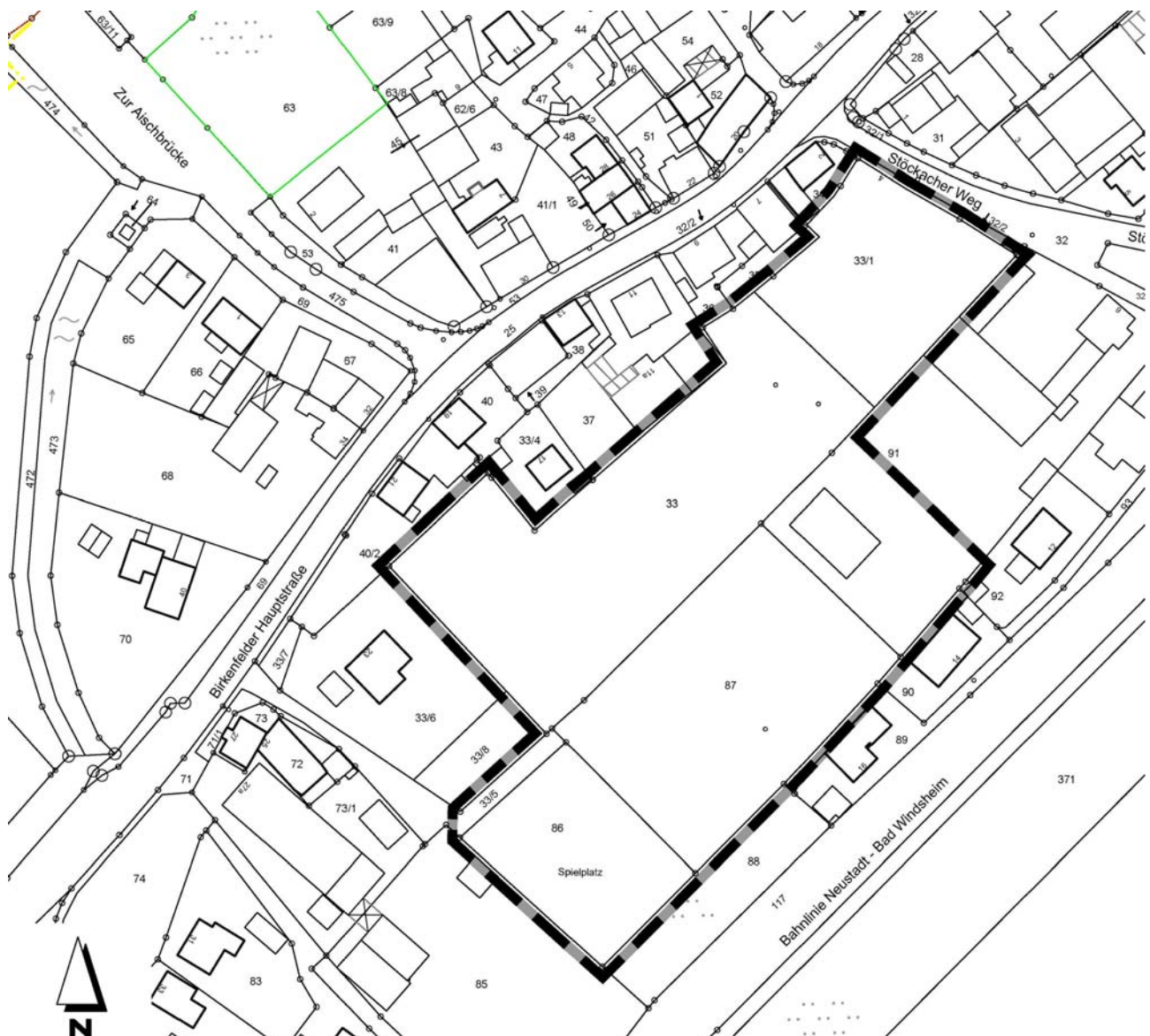
Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die folgenden Grundstücke:

Flur-Nr. 33/1	Gemarkung Birkenfeld
Flur-Nr. 86	Gemarkung Birkenfeld
Flur-Nr. 87	Gemarkung Birkenfeld
Flur-Nr. 33 (Teilfläche)	Gemarkung Birkenfeld
Flur-Nr. 33/5 (Teilfläche)	Gemarkung Birkenfeld
Flur-Nr. 91 (Teilfläche)	Gemarkung Birkenfeld

Zum Zeitpunkt des 1. Aufstellungsbeschlusses waren die Flächen des Spielplatzes, Fl.-Nr. 86 und die Teilfläche des Fußweges, Fl.-Nr. 33/5, nicht Teil des Planungsgebietes. Sie kamen erst im Zuge der Entwässerungsplanung hinzu, weil wesentliche Teile der Oberflächenwasserrückhaltung und -ableitung im Spielplatz untergebracht werden.

Nach geändertem Aufstellungsbeschluss liegen sie nun im Geltungsbereich.



Das Grundstück Fl.-Nr. 33 ist nur als Teilfläche im Geltungsbereich enthalten, da ein schmaler Streifen vor den grenzständigen Gebäuden mit der Adresse Birkenfelder Hauptstraße 11a auf Wunsch der Eigentümer an diese verkauft wird.

Das Planungsgebiet wird im Nordenwesten begrenzt durch die Bebauung

an der Birkenfelder Hauptstraße (B 470).

Im Nordosten grenzt es an den Stöckacher Weg als Erschließungsstraße und die dortige Bebauung auf dieser und der anderen Straßenseite an.

Im Südosten schließt der Geltungsbereich unmittelbar an die Wohnbaugrundstücke entlang der Bahntrasse Bad Windsheim - Neustadt/ Aisch an.

Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an Rückbereiche eines Gewerbebetriebes und an Wohnbebauung entlang der Birkenfelder Hauptstraße (B 470) an.

Derzeitige Nutzung

Die Fl.-Nrn. 33, 87 und die Teilfläche der Fl.-Nr. 91 werden landwirtschaftlich genutzt.

Auf Fl.-Nr. 86 befindet sich der städtische Spielplatz.

Fl.-Nr. 33/5 ist ein städtischer Fußweg.

Die Fl.-Nr. 33/1 (Stöckacher Weg 4) war eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die Gebäude wurden für die Neubebauung bereits abgebrochen.

Gehölzbestände

Gehölzbestände bestehen vor allem in den angrenzenden Grundstücken sowie im Kinderspielplatz. Siehe hierzu die Grünbestandsaufnahme.

Geschützte Landschaftsteile gibt es weder im Geltungsbereich noch im direkten Umgriff.

2.3

Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

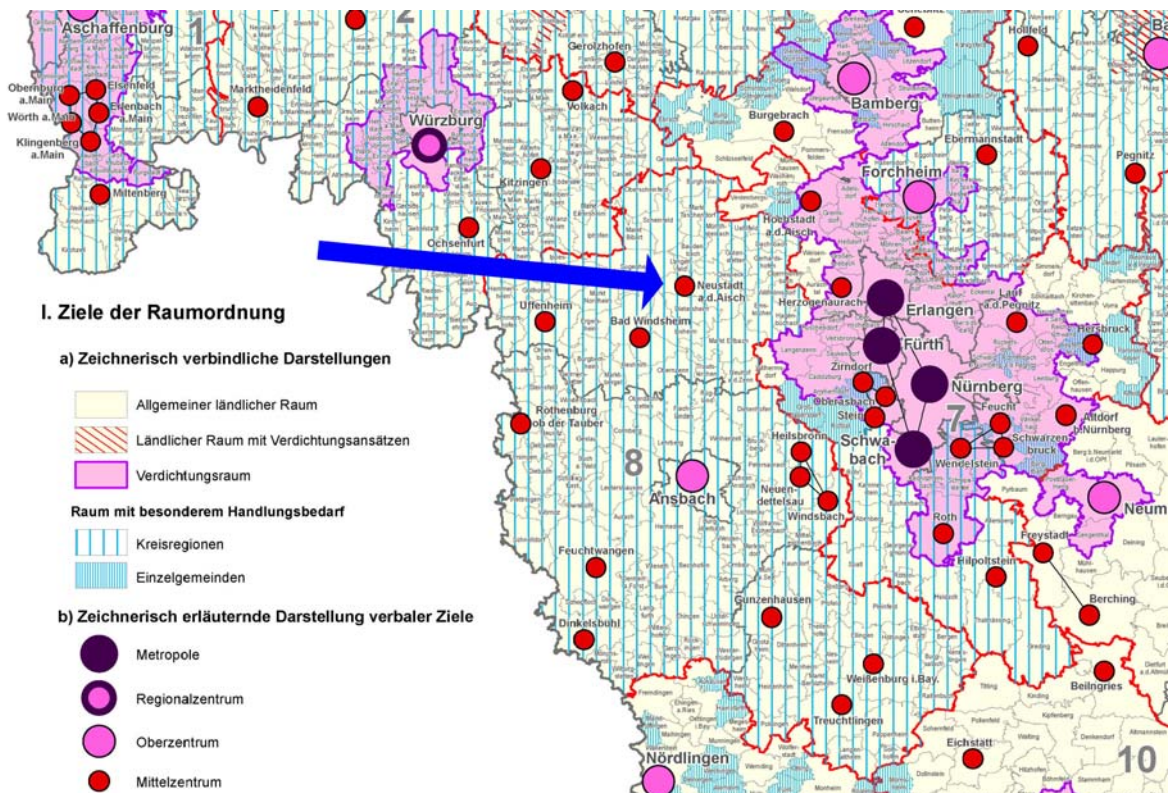
Neben Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und der Bayerischer Bauordnung werden für die Bearbeitung der Bauleitplanung die allgemeinen Gesetze zu Umwelt- und Naturschutz sowie Artenschutz wie z.B. das Bundesnaturschutzgesetz, das bayerische Naturschutzgesetz, die Gesetze zu Immissionsschutz sowie Abfall- und Wasserrecht und das Bodenschutzgesetz berücksichtigt.

Zur weiteren Beurteilung und Einordnung des Baugebietes werden nachfolgend die übergeordneten Ziele aus dem Landesentwicklungsprogramm, dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a.d. Aisch, sowie eine Beurteilung aus der Bevölkerungsentwicklung von Neustadt a.d. Aisch untersucht.

LEP

Landesentwicklungsprogramm 2023

Nach dem Landesentwicklungsprogramm 2023 wird Neustadt a.d. Aisch als Mittelzentrum im ländlichen Raum und Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf klassifiziert.



Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm 2023, Anhang 2, Strukturkarte

Neustadt a.d. Aisch liegt in räumlicher Nähe zu den Mittelzentren Bad Windsheim und Herzogenaurach sowie zum Verdichtungsraum Erlangen / Fürth / Nürnberg / Schwabach.

Regionalplan

(Stand 01.08.2000), teilweise fortgeschrieben
Laut Regionalplan des Planungsverbandes Region Westmittelfranken (8) wird die Stadt Neustadt a.d. Aisch als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“ im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Erlangen-Fürth-Nürnberg“ in direkter Nachbarschaft zum Kleinzentrum Diespeck eingeordnet. Neustadt a.d. Aisch liegt an den Entwicklungsachsen von regionaler Bedeutung, der B 470 und der St 2255 sowie der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, der B 8.

Die Birkenfelder Hauptstraße ist als Ortsdurchfahrt ein Teil der B 470.

Zum Siedlungswesen sagt der Regionalplan mit Stand vom 14.10.1987, dass „insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen [...] in ausreichendem Umfang Bauland bereit gestellt werden“ soll.

Dabei sollen unterschiedliche Personengruppen wie Familien, Alleinstehende, Senioren, Schwerbehinderte und Menschen mit Migrationshintergrund und ihre unterschiedlichen Bedarfe an Wohnformen berücksichtigt werden.

Die Siedlungskerne sollen, um einer Verödung entgegenzuwirken, ihre Wohnfunktion bewahren.

Durch die Wiederbebauung der abgebrochenen Hofstelle und die Neubebauung des Rückbereiches wird eine weitere Zersiedelung verhindert und stattdessen ein unbebauter und bisher unbeplanter, innerhalb der Ortslage liegender, Innenbereich nachverdichtet.

Zentrale Orte

Durch die nahe Lage an der Region Nürnberg müssen für die Betrachtung der nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren auch die Mittel- und Oberzentren in der Nachbarregion mit betrachtet werden.

Distanz von Birkenfeld zu zentralen Orten

Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen	40 km bis 53 km
Oberzentrum Bamberg	52 km
Oberzentrum Würzburg	57 km
Oberzentrum Ansbach	41 km
Mittelzentrum Herzogenaurach	28 km
Mittelzentrum Höchststadt/Aisch	26 km

Verkehrsanbindung

Durch Birkenfeld verläuft die B 470 nördlich des Baugebietes und die Bahnlinie Neustadt/Aisch - Bad Windsheim - Steinach Bahnhof südlich des Baugebietes. Der Bahnhof Neustadt/Aisch an der Hauptbahnlinie Nürnberg - Würzburg mit Regionalbahntaktung liegt vom Baugebiet mit guter Straßen- und Radweganbindung nur ca. 2,3 km entfernt.

Birkenfeld liegt etwa mittig zwischen der A 3, Anschlussstelle Höchststadt-Ost und der A 7, Anschlussstelle Bad Windsheim mit jeweils etwa 30 km.

Außerdem gibt es parallel zur Bundesstraße einen gut ausgebauten Radweg, der den Ortsteil gut und sicher mit dem Hauptort und dem dortigen Bahnhof verbindet.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a.d. Aisch ist die Bebauungsplanfläche als Dorfgebiet festgestellt.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Es wird durch die Stadt Neustadt a.d. Aisch lediglich eine redaktionelle Änderung vorgenommen.

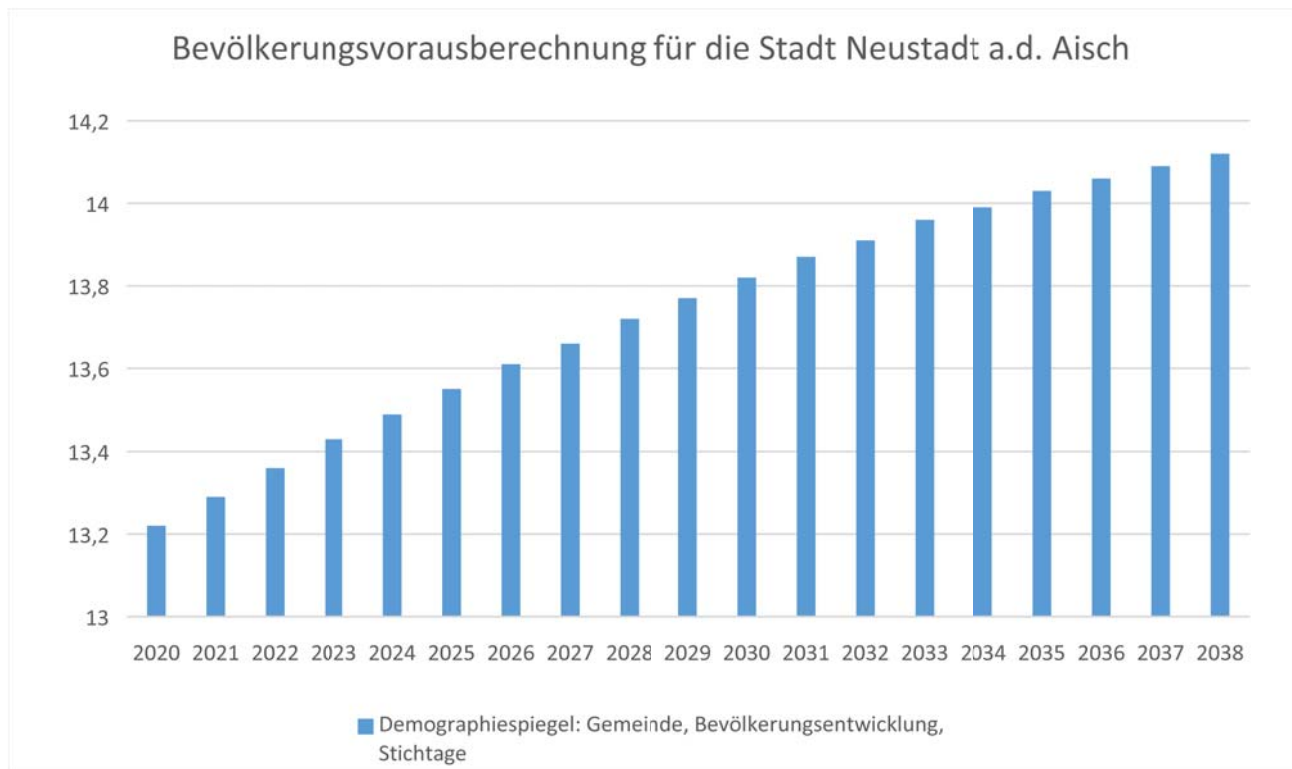
Bevölkerungsentwicklung

3. Bevölkerung 1987, 2011 und 2020 nach Altersgruppen und Geschlecht													
Alter von...Jahren	Bevölkerung												
	25. Mai 1987				9. Mai 2011				31. Dezember 2020				
	insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich		
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
unter 6	640	5,9	305	5,3	570	4,6	277	4,3	813	6,1	401	5,9	
6 bis unter 15	949	8,7	485	8,4	1 041	8,4	516	8,0	1 015	7,7	506	7,5	
15 bis unter 18	418	3,8	215	3,7	408	3,3	188	2,9	384	2,9	187	2,8	
18 bis unter 25	1 150	10,5	597	10,3	1 062	8,6	519	8,1	987	7,5	440	6,5	
25 bis unter 30	840	7,7	408	7,1	736	6,0	356	5,5	775	5,9	382	5,6	
30 bis unter 40	1 433	13,1	714	12,3	1 294	10,5	684	10,6	1 715	13,0	825	12,2	
40 bis unter 50	1 431	13,1	667	11,5	1 973	16,0	1 005	15,6	1 585	12,0	816	12,0	
50 bis unter 65	2 078	19,1	1 132	19,6	2 618	21,2	1 356	21,1	3 025	22,9	1 557	22,9	
65 oder mehr	1 964	18,0	1 259	21,8	2 619	21,3	1 529	23,8	2 925	22,1	1 676	24,7	
insgesamt	10 903	100,0	5 782	100,0	12 321	100,0	6 430	100,0	13 224	100,0	6 790	100,0	

Quelle: Statistik kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik.

Die oben angeführte Darstellung der Bevölkerungsentwicklung, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet Neustadt a.d. Aisch, zeigt, dass es zu einem stetigen Bevölkerungswachstum gekommen ist. In den letzten Jahren pendelt sich die Bevölkerungszahl bei etwas über 13.200 Einwohnern ein.

Die nachfolgende Grafik zeigt, dass die Bevölkerungsvorausberechnung für Neustadt a.d. Aisch ein stetiges Wachstum vorhersagt. Damit kann die Kommune auch zukünftig als attraktiver Siedlungsstandort betrachtet werden. Die nun ausgewiesenen Bauplätze geben der Stadt die Möglichkeit, Baugrundstücke an Bauwillige abzugeben.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik. Demographiespiegel: Gemeinde, Bevölkerungsentwicklung, Stichtage. Abgerufen am 14.06.2023.

2.4 Prüfung des Bedarfes neuer Siedlungsflächen

Einwohnerzahlen

Im gesamten Stadtgebiet Neustadt a.d. Aisch leben ca. 13.200 Einwohner. Die Zahlen sind moderat gestiegen von 12.321 im Jahr 2011 über 13.121 im Jahr 2018 bis auf 13.224 im Jahr 2020.

Auch die Zahlen des Landkreises stiegen von 100.364 im Jahr 2018 auf 103.200 im Jahr 2022.

Vorausberechnung

Die Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis sieht auf dieser Basis einen Anstieg auf 108.100 Einwohner im Jahr 2041 voraus.

Durch geopolitische Entwicklungen wie Kriege, Pandemien und Naturkatastrophen der letzten Monate und Jahre, die in den Statistiken noch nicht (vollständig) abgebildet werden konnten, ist ein weiterer Zuzug nach Neustadt a.d. Aisch mit Sicherheit gegeben. Damit wird es ggf. sogar eine Veränderung der bestehenden Grafik nach oben geben.

Auf das Zieljahr der Planung, 2026, wird sich diese Entwicklung entsprechend auswirken und den Bedarf rechtfertigen.

Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße für Neustadt a.d. Aisch liegt bei 2,01 Personen pro Haushalt.

Wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises

Die Wirtschaft des Landkreises Neustadt/Aisch - Bad Windsheim entwickelt sich, wie die Bevölkerungszahlen, ebenfalls positiv. Nicht nur die Anzahl der Beschäftigten mit Wohnort im Landkreis ist zwischen 2013 und 2020 von 39.270 auf 43.961 gestiegen.

Auch die Zahl der Beschäftigten mit Wohnsitz außerhalb des Landkreises ist von 29.576 auf 33.725 Personen gestiegen.

Finanzkraft Landkreis

Mit der steigenden Zahl der Beschäftigten ist auch die Finanzkraft von 41.905.000 € im Jahr 2014 auf 65.022.000 € im Jahr 2020 gestiegen.

Fazit Strukturdaten

Die Entwicklung sowohl der Stadt Neustadt a.d. Aisch als auch des Landkreises Neustadt/Aisch - Bad Windsheim ist positiv.

Das heißt, es gibt einen steigenden Bedarf an Siedlungsflächen aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und der wirtschaftlichen Entwicklung, die wiederum einen steigenden Bedarf an Wohnraum für Arbeitnehmer nach sich zieht.

Bestehende Flächenpotenziale

Die Karte auf der nächsten Seite zeigt die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne auf dem Gebiet der Stadt Neustadt a.d. Aisch.

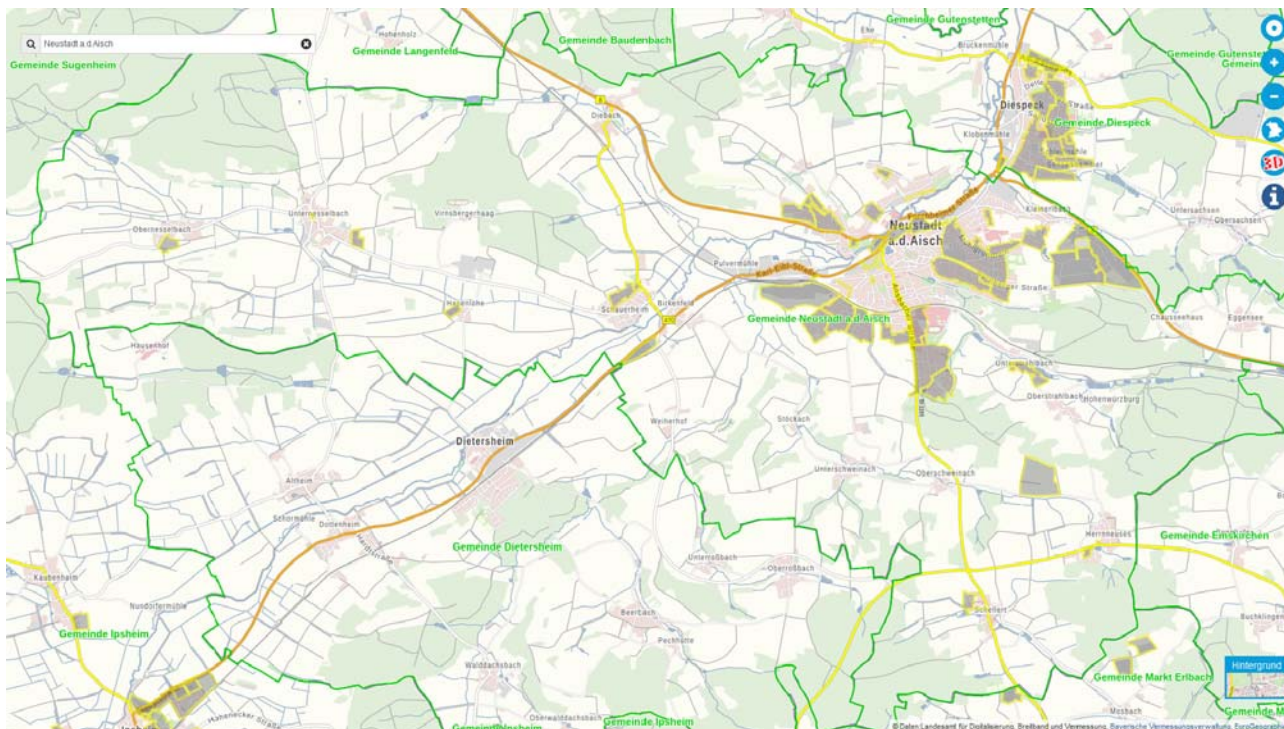
In Birkenfeld bestehen derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Der anschließend dargestellte Flächennutzungsplan zeigt die enge Lage der vorhandenen älteren Siedlungsbebauung zwischen Landschaftsschutzgebiet und Aisch mit Überschwemmungsgebieten im ‚Norden‘, der Bundesstraße 470 in der ‚Mitte‘ und der Bahnlinie im ‚Süden‘.

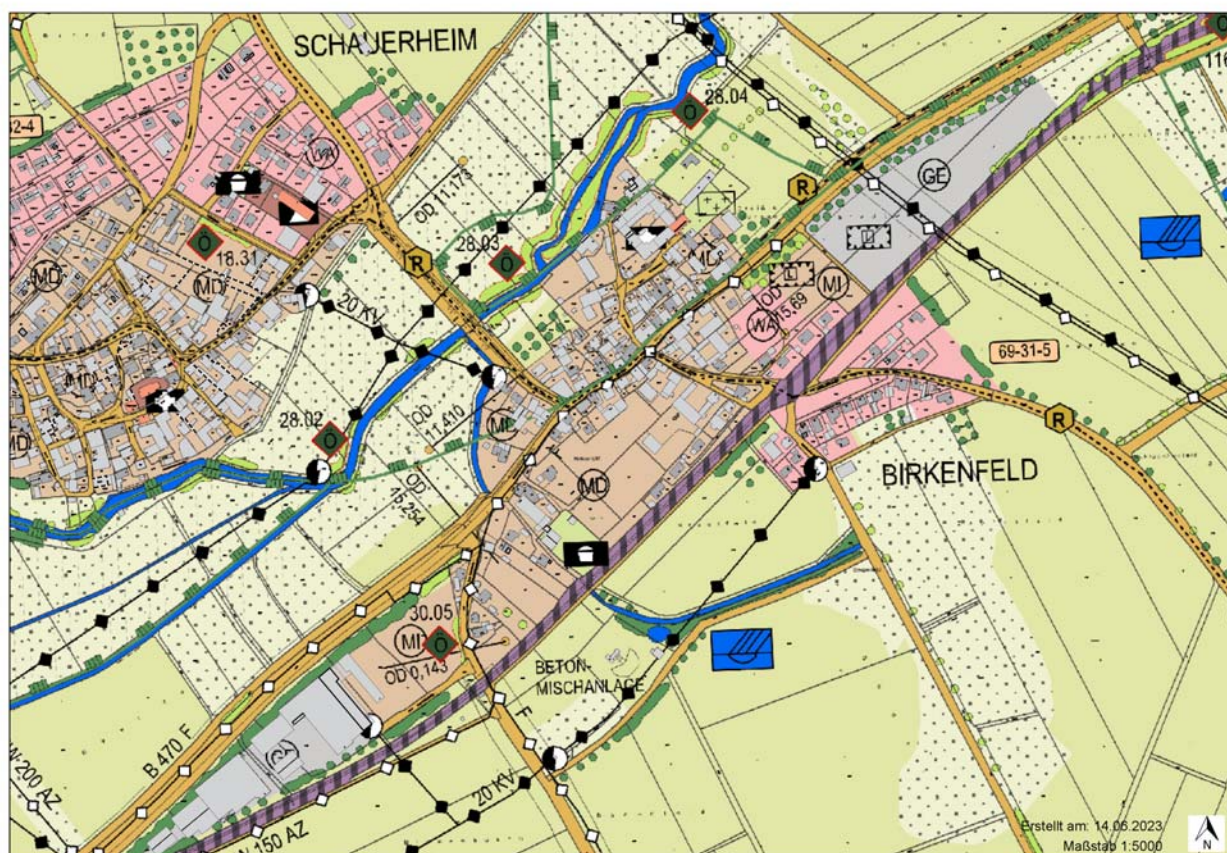
Eine Nachverdichtung der bereits heute eng bebauten Grundstücke ist hier i.d.R. nicht mehr möglich.

Durch den B-Plan wird nun stattdessen eine noch vorhandene große innerörtliche Fläche, die bisher noch landwirtschaftlich genutzt war, für eine weitere Wohnbebauung erschlossen und nachverdichtet. Auf der relativ großen, kompakt zugeschnittenen Fläche können heute benötigte Bauformen gut umgesetzt werden.

Damit wird auch eine weitere Ausdehnung der Siedlung in die umgebende Landschaft und in geschützte Bereiche zur Deckung des Wohnbedarfs vermieden.



Quelle: Bayernatlas Oktober 2023.



Quelle: Stadt Neustadt a.d. Aisch, Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Stand 14.06.2023, o. M.

Die Stadt Neustadt a.d. Aisch verfügt nicht über eine Flächenmanagement-Datenbank, sodass bestehende Flächenpotenziale hier nicht erschöpfend diskutiert werden können.

Fazit

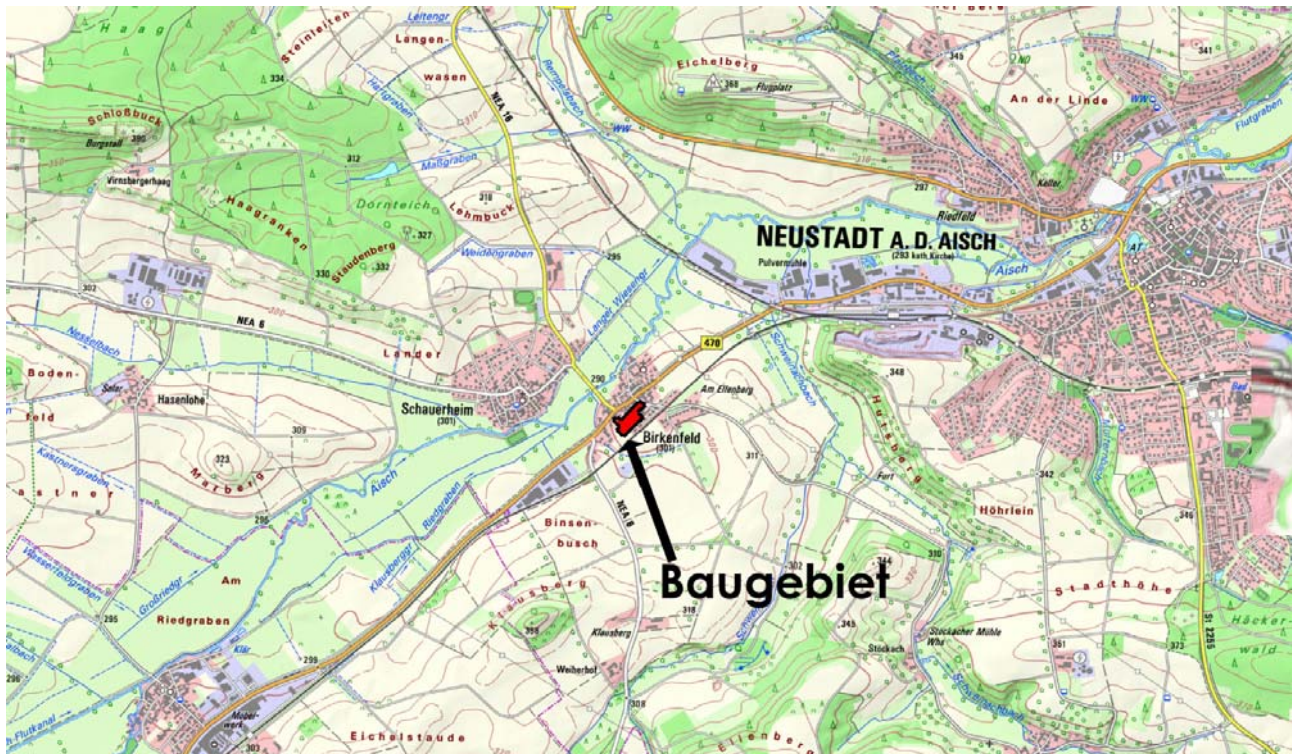
Fehlende Nachverdichtungspotenziale und steigende Bevölkerungszahlen durch eine florierende Wirtschaft, die geopolitische Lage und die Einstufung im Regionalplan führen zu einem zukünftigen Bedarf an Wohnflächen sowohl für Familien als auch für Alleinstehende und Paare aller Altersgruppen.

Durch die Ausweisung der Mehrfamilienhäuser, aber auch in geringerem Umfang durch die, auf kleinen Grundstücken vorgesehenen, Einfamilien- oder auch Doppelhäuser, wird die Flächeninanspruchnahme unter Berücksichtigung der Wünsche der Bauwerber weitgehend reduziert.

Damit wird der zu erwartende Bedarf an verschiedenen Wohnformen sehr kompakt und effektiv im Innenbereich abgedeckt werden.

Mit den aufgezeigten sehr kurzen Anbindungen an den ÖPNV sowohl in Birkenfeld selbst, zum Bahnhofpunkt und der Nahversorgung in Neustadt/Aisch wird der Bedarf für PKW-Mobilität durch Fahrrad und Nutzung der örtlichen Buslinien nicht wesentlich steigen, auch wenn die geschaffenen Wohnungen ‚Im Dorf‘ liegen.

3. Beschreibung des Planungsgebietes



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden von Birkenfeld. Mit dem Baugebiet wird eine in Altortlage befindliche Innenflächen im Ortsteil Birkenfeld entwickelt.

Diese verhindert, dass neues Bauland am Ortsrand ausgewiesen werden muss und es zu einer Zersiedelung der Landschaft kommt.

ÖPNV

Birkenfeld ist durch die Buslinie 147 an die Rundlinie von Neustadt über Birkenfeld, Schauerheim, Hasenlohe, Unternesselbach, Obernesselbach, Altheim, Walddachsbach, Beerbach, Unterroßbach, Oberroßbach und über Birkenfeld zurück nach Neustadt angeschlossen.

Auch die Buslinie 128 von Neustadt nach Bad Windsheim hält in Birkenfeld.

Beide Linien sind in den Randzeiten außerhalb der Schulbuslinien nur als Rufbus nutzbar.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Geltungsbereich

Die Hauptfläche des Bebauungsplangeltungsbereiches wird durch die frühere Hofstelle Stöckacher Weg 4 mit den Fl.-Nrn. 33/1 und 33, dem Rückbereich der früheren Hofstelle Stöckacher Weg 6 auf Fl.-Nr. 91 und der gemeindlichen Wiesenfläche auf Fl.-Nr. 87 gebildet.

Der gemeindliche Grünweg Fl.-Nr. 33/5 sowie der gemeindliche Spielplatz auf Fl.-Nr. 86 werden ebenfalls mit in das Planungsgebiet einbezogen.

Hierbei geht es nicht um eine Änderung der bestehenden Funktionen von Fußweg und Spielplatz, sondern darum, dass das Oberflächenwasser im Spielplatzbereich unterirdisch gepuffert und in den gemeindlichen Graben Fl.-Nr. 84 in Richtung Aisch eingeleitet wird.

Bautypen

Innerhalb des Baugebietes sollen durch Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung möglichst unterschiedliche Bautypen entstehen.

Im Bereich der barrierefreien Mehrfamilienhäuser wird es eine höhere Verdichtung geben als im Bereich der Einfamilienhäuser, die als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können.

Die für die Bebauungstypen maßgeblichen Festsetzungen sind auf dem Bebauungsplan in jeweils zugeordneten Typenschablonen festgelegt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

WA

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB werden im Wohngebiet WA bauliche Anlagen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zugelassen. Außerdem werden neben den zulässigen nicht störenden Handwerksbetrieben auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen.

Damit sollen im WA ergänzende ruhige gewerbliche Nutzungen, passende kleine Dienstleister oder Büros möglich sein. So können auch familienfreundliche Arbeitsplätze vor Ort entstehen.

... WE

Die Anzahl der Wohneinheiten als Höchstmaß wird je nach Bautyp auf 3, 2, 4 oder 12 WE festgesetzt und richtet sich nach der Größe der ausgewiesenen Baugrundstücke und dem Gebäudetyp.

Mit der Festsetzung von max. 12 Wohnungen je Baugrundstück auf den Baufeldern 14A und 14B soll das Planungsziel „Angebot von kleinen und kleineren barrierefreien Wohnungen“ im Geschosswohnungsbau mit 3 Vollgeschossen ermöglicht werden.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen pro Baugrundstück ist erforderlich, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die getroffene Regelung trägt dazu bei, innerhalb der Siedlung einen kleinstrukturierten, dörflichen Charakter für das geplante Wohngebiet zu erreichen.

Die kleinen Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern bieten im barrierefreien Erdgeschoss z. B. Senioren eine Heimat, aber auch jungen selbstständig werdenden Erwachsenen und Singles.

Durch die dreigeschossige Bauweise sollen auch Anreize zum Einbau von Aufzügen für einen barrierefreien Ausbau in den Obergeschossen gegeben werden.

Die Lage der dreigeschossigen Bebauung mit mehreren Wohnungen wurde auf den Einfahrtsbereich in die Siedlung beschränkt, um nicht zu viel Verkehr in die Einfamilienhausbereiche zu bringen.

Ziel ist es, ein lebendiges Quartier zu schaffen, das durch soziale Vernetzung und dörfliche Gemeinschaft geprägt ist.

4.2

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die zulässige Höhe der Gebäude und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Dadurch ist das Maß der baulichen Nutzung für die Erlangung der Eigenschaften eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 1 BauGB ausreichend bestimmt.

GRZ/GFZ

Die maximal zulässige Grund- und Geschossfläche werden über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl bei den Einfamilienhäusern in Einzelhaus- und Doppelhausbauweise im Typ 1, 2 und 3 gewährleistet dabei für die festgesetzten Grundstücke mit Größen von 401 m² bis 817 m² ausreichend Baumöglichkeiten zur Errichtung der festgesetzten Wohnhauptgebäude und Nebengebäude.

Die festgesetzten Werte befinden sich innerhalb der in § 17 BauNVO möglichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete. Sie ermöglichen eine lockere, dorftypische Bebauung der Grundstücke.

Die leicht erhöhte Grundflächenzahl bietet bei den Mehrfamilienhäusern des Typs 4 dabei für die vorhandene Grundstücksgröße von 2.629 m² ausreichend Baumöglichkeiten zur Errichtung der vom Investor und Grundstücksbesitzer geplanten Gebäude auf dem Grundstück.

GRZ-Überschreitung

Die festgesetzten Werte für den Typ 4 liegen 0,1 über dem in § 17 BauNVO möglichen Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die Stellplätze aufgrund der geologischen Strukturen nicht im Untergrund untergebracht werden können.

Die „Satzung der Stadt Neustadt a.d. Aisch über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge“ (Stellplatzsatzung 2017) soll auch im Bereich des Baugrundstückes 14 eingehalten werden. Deshalb muss hier eine zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz in Verbindung mit Satz 2, 1. Halbsatz und Satz 3 BauNVO auf 0,75 vorgenommen werden. Aufgrund der direkt zusammenhängenden Nutzung und späteren Besitzzuordnung werden dazu beide Teilflächen Nr. 14A / 14B mit dem Garagenhof 14C zusammengefasst.

Gebäudehöhen

Die zukünftige Höhe der Hauptgebäude wird durch drei Festsetzungen geregelt und festgelegt:

EG-FFH

Die Höhenlage der Gebäude wird durch Festsetzung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-FFH) in m. ü. NHN eindeutig bestimmt. Geringfügige Abweichungen (+/- 30 cm) vom festgesetzten Wert sind zulässig.

Die Festsetzung erfolgt zum einen, um eine harmonische Höhenentwicklung der Gebäude im Siedlungsbereich mit möglichst geringer gegenseitiger Verschattung zu erreichen.

Zum anderen ist die Festsetzung im Hinblick auf die notwendige Höhenvorgabe für die Oberflächenentwässerung aus den Grundstücken erforderlich.

Die Höhen orientieren sich an der späteren Erschließungsstraße und der erforderlichen Anschlusshöhe für die Oberflächenentwässerung.

Sie sind individuell für jedes Wohngebäude so festgesetzt, dass das Oberflächenwasser in die Versickerungsmulden bzw. den Niederschlagswasserkanal abgeleitet werden kann.

Für die Garagen werden die Höhenfestsetzungen auf die Anschlusshöhen der Erschließungsstraßen enger gesetzt, um zu steile Einfahrten zu vermeiden.

THm / FHm

Aufbauend auf diese Vorgabe werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch maximale Traufwand- und Firsthöhen in Metern über der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe festgesetzt. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität bei der Verwirklichung unterschiedlicher Bauformen. Gleichzeitig werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Gebäude mit flacher Dachneigung werden in ihrer Höhe durch die festgesetzte Traufwandhöhe begrenzt. Die Höhe von Gebäuden mit steilen Dächern wird durch die maximale Firsthöhe fixiert. Die festgesetzten Traufwandhöhen und Firsthöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und ermöglichen die Umsetzung von zweigeschossigen Gebäuden bei den Einzelgrundstücken 1-13 und 15-16 sowie Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen.

Anzahl Vollgeschosse

Zusätzlich zur Gebäudehöhe wird für die Typen 1-3 die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dadurch wird eine aufeinander abgestimmte Kubatur der Baukörper ermöglicht.

Für den Bautyp 4 wird eine zwingend einzuhaltende Anzahl von 3 Vollgeschossen festgesetzt, um das Planungsziel zur Errichtung einer größeren Anzahl barrierefreier Wohnungen zu erreichen.

4.3

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Für das gesamte Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, die alternativ als Einzel- oder Doppelhaus ausgeführt werden kann. Dies spiegelt den geplanten dörflichen Siedlungscharakter wider.

Zusätzlich ermöglicht Typ 4 Mehrfamilienhäuser, die ebenfalls in offener Bauweise, mit 3 Vollgeschossen errichtet werden können.

Baugrenzen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) gehen über die als Planungsvorgabe vorgesehenen Gebäudestandorte hinaus. Dadurch entsteht für die Bauherren eine Flexibilität bei der Platzierung der Gebäude im Grundstück.

Fehlentwicklungen sollen durch die Festsetzung von Firsttrichtungen, dem Ausschluss von Hausgruppen und der Festsetzung der Zahl der Wohnungen vermieden werden. Für die Bauherren erhöht sich durch die durchgehenden Baugrenzen im Einfamilienhausbereich Typ 1-3 die Flexibilität bei der Nutzung der Grundstücke.

Die Baugrenzen der Typen 2 und 3 ermöglichen eine Bebauung mit Einzel- und / oder Doppelhäusern. Bei Typ 2 kann die Doppelhausbebauung entlang der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ohne erneute Teilung erfolgen, bei Typ 3 ist eine Grundstücksteilung dazu möglich.

Für die Baugrenzen von Typ 4 (Mehrfamilienhäuser) gilt ein nach Art. 6 Abs. 2 BayBO abweichendes Abstandsflächenregime. Mit der Einhaltung der Baugrenzen sowie der maximalen Gebäudehöhe sind die Abstandsflächen für den Typ 4 abgegolten. Beide Festsetzungen dienen neben der Einbindung in die Umgebungsbebauung auch der Festsetzung von Abstandsflächen.

Baulinien

Die Baulinie zum Stöckacher Weg für das Haus Typ 4 wird benötigt, um die Raumkante der früheren Bebauung sowie der benachbarten Bebauung zur Dorfstraße wieder aufzugreifen und das Straßenbild zu erhalten. Deshalb wird damit ebenfalls ein Abstandsflächenregime abweichend von Art. 6 BayBO festgesetzt.

Die Anordnung der Baulinie für die Garagen des Grundstückes 14C wird in Punkt 4.9 Nebenanlagen noch näher begründet.

Firstrichtung

Durch die Festsetzung der Firstrichtungen sollen eine harmonische Siedlungsstruktur und eine möglichst gute Nutzbarkeit der Solarenergie erreicht werden. Die Ausrichtungen sind an den Straßenfluchten, Grenzen und Baufeldern orientiert.

Die doppelte Angabe bei den Typen 2 und 3 dient der Option statt Einzelhäusern auch Doppelhäuser zu errichten.

4.4

Verkehrerschließung, Fußwegenetz

Straßenerschließung

Die gesamten Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und sollen auch so ausgebaut und gestaltet werden.

Die Erschließung der Neubauflächen erfolgt über eine neu zu errichtende Sackgasse mit Wendehammer vom Stöckacher Weg aus. Es werden auch zwei Stichstraßen zur Erschließung von hinten liegenden Grundstücken ohne öffentliche Wendemöglichkeit vorgesehen.

Durch die neu ausgewiesenen, insgesamt 16 Baugrundstücke wird mit Ziel- und Quellverkehr kein größeres Verkehrsaufkommen erzeugt.

Verkehr mit größeren Fahrzeugen wird nach Abschluss der Siedlungserrichtung nur durch Anlieferungsverkehr sowie durch Rettungs- und durch Müllfahrzeuge erfolgen. Die entstehende Erschließung ist dafür ausreichend.

Größere Fahrzeuge wie das Müllfahrzeug, Feuerwehrautos und Rettungswagen können zum Wenden nicht den Wendehammer benutzen, da dieser nur für PKWs ausgelegt wird.

Die Feuerwehr besitzt aber einen Schlüssel, um die Poller am Weg entlang des Kinderspielplatzes umzulegen und somit einen 2. Rettungsweg zu schaffen.

Als Wendemöglichkeit für diese größeren Fahrzeuge wird die südliche Kreuzung mit dem Fußweg zum Spielplatz zwischen den Baugrundstücken 3 und 8 entsprechend breit, tief und mit den nötigen Radien ausgebaut. Siehe hierzu Anlage 04.

Der Lageplan Schleppkurven Müll- und Feuerwehrfahrzeug 3-achsig im Anhang zeigen, dass es zwei Möglichkeiten gibt, mit einem 3-achsigen Fahrzeug hier zu wenden.

Fahrweise 1: Das Fahrzeug fährt vorwärts in Richtung Kinderspielplatz und setzt dann rückwärts in Richtung Wendehammer, um anschließend vorwärts wieder aus dem Baugebiet heraus fahren zu können.

Fahrweise 2: Das Fahrzeug fährt vorwärts in Richtung Wendehammer, setzt dann rückwärts in Richtung Spielplatz zurück, um dann vorwärts wieder aus

dem Baugebiet heraus zu fahren.

Die Regelausbaubreite der Straßen im Bereich der Mehrfamilienhäuser beträgt 6 m bzw. 6,40 m für die Fahrbahn, wenn Senkrechtstellplätze, Garagen und Carports daran anschließen. Die restlichen Erschließungsstraßen werden mit 5,5 m Breite ausgebaut.

Die beiden Erschließungsstiche werden mit 4 m bzw. 3,5 m Breite ausgebaut. Sie bleiben öffentlich, um Nachbarschaftsstreitigkeiten zu vermeiden.

In der Erschließungsstraße verlaufen die Ver- und Entsorgungsleitungen. Siehe dazu auch den Plan zur Oberflächenentwässerung.

Stellplätze

Entlang der Erschließungsstraße werden, auf 3 Bereiche verteilt, insgesamt 11 öffentliche Stellplätze als Längsparker entstehen.

Im Bereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzverordnung der Stadt Neustadt a. d. Aisch. Damit werden für alle neuen Anwesen ausreichend Stellplätze für das Wohngebiet angeboten.

Die zwingende Einhaltung der Stellplatzsatzung ist letztendlich auch der limitierende Faktor für die Größe und die Anzahl der Wohneinheiten, vor allem bei den Typen Nr. 1 und Nr. 4.

Fußwegenetz

Der verkehrsberuhigte Bereich dient nicht nur zur Erschließung der Baugrundstücke, sondern auch zur fußläufigen Anbindung des vorhandenen gemeindlichen Kinderspielplatzes durch das gesamte Innenentwicklungsgebiet. Dies ist dringend notwendig, da der Gehsteig entlang der Birkenfelder Hauptstraße (B 470) in Teilbereichen sehr schmal und damit sehr gefährlich zu begehen ist.

Durch die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich ist die Ausweisung eines Gehweges oder eigenständigen Fußweges im Siedlungsgebiet nicht notwendig.

Der bestehende Grünweg Fl.-Nr. 33/5 bleibt in seinem Verlauf im Geltungsbereich bestehen. Er wird in Teilbereichen befestigt, sodass er sowohl als Gehweg als auch als Notzufahrt für Rettungskräfte dienen kann. Ein ständiges Durchfahren soll mittels umlegbarer Absperrpfosten ausgeschlossen werden.

Einfahrten

Für die Grundstücke 5, 10 und 12 werden Einfahrten festgesetzt, damit in der Erschließungsstraße ausreichend öffentliche Stellplätzen errichtet werden können.

An den südwestlichen Grenzen der Baugrundstücke 5 und 7 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, damit die Stellplätze am gegenüberliegenden Straßenrand mit ausreichend breitem Ausparken in den Straßenraum ohne ggf. störende gegenüberliegende Ausfahrten errichtet werden können.

4.5

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erfolgt im Straßenraum der Erschließungsstraße mit Telefon, Trinkwasser, Schmutzwasser, Oberflächenwasser u.a. Sparten, die zusammen verlegt werden.

Strom

Die Versorgung erfolgt über das vorhandene, noch zu erweiternde, Leitungsnetz des zuständigen Versorgers N-Ergie.

Hierfür ist eine neue Trafostation im Bereich des Bebauungsplanes notwendig. Dieser wird an der Nordecke festgesetzt.

Telefon, Breitband-, Glasfasernetz

Die Anschlüsse für das Baugebiet werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahme des Baugebietes vom Stöckacher Weg aus erfolgen.

Wasserversorgung

Der Wasseranschluss erfolgt über das vorhandene, zu erweiternde Ortsnetz der Neustadtwerke.

Die Löschwasserversorgung wird durch neu einzubauende Hydranten nur teilweise sichergestellt.

Für die Doppel- und Mehrfamilienhäuser besteht ein erhöhter Löschwasserbedarf, da deren GFZ über 0,7 liegt. Hier beträgt der Bedarf 96 m³/h. Der Hydrant liefert aber nach bestätigter Messung nur 48 m³/h. Nach Abzug der Leistung des vorhandenen Hydranten ist ein zusätzlicher Bedarf von 48 m³/h erforderlich. Da dieser für 2 h gewährleistet bleiben muss, ist eine Bevorratung von Löschwasser mit 96 m³ notwendig.

Deshalb muss ein unterirdischer Löschwasserbehälter im Nahbereich der Mehrfamilienhäuser, aber außerhalb des Trümmerschattens errichtet werden. Aufgrund der schwierigen geologischen Verhältnisse werden im Bebauungsplan 3 optionale Standorte eingezeichnet. Die endgültige Klärung erfolgt dann im Zuge der Erschließungsplanung. Da die Wassertiefe mind. 2,00 m betragen muss, wird die Ausdehnung des Behälters in etwa 6 x 8 m betragen müssen.

Option 1 ist, den Behälter unter dem Garagenhof auf Baugrundstück 14c zu errichten. Die Ansaugstelle mit dem Schacht soll dann im südlichen Bereich des Grünstreifens unterhalb der Trafostation oder vor dem ersten Carport/ Parkplatz untergebracht werden. Die Vorfläche ist so schmal, dass hier kein Auto parken kann.

Option 2 ist, den Behälter unter dem Wertstoffsammelstellenhäuschen und dem daneben liegenden Parkplatz unterzubringen. Hier kann die Ansaugstelle zwischen Häuschen und Straßenkante untergebracht werden.

Option 3 ist, den Behälter hinter der Bushaltestelle in der freien Fläche neben dem Baufeld 14B unterzubringen.

Option 4 ist, eventuell den vorhandenen Erdkeller des früheren Gasthausgebäudes in Teilen dafür zu nutzen.

Abfallbeseitigung

Die Müllsammlung und Entsorgung erfolgt in Neustadt a.d. Aisch durch vom Landkreis Neustadt / Aisch - Bad Windsheim beauftragte Entsorgungsunternehmen.

Solarenergie

Zur Nutzung von erneuerbaren Energien wird festgesetzt, dass mindestens 30 % der Dachflächen aller Gebäude und baulichen Anlagen als Solarmindestfläche mit Photovoltaikanlagen und, soweit vom Bauherren gewünscht, mit Solarthermieanlagen auszustatten sind.

4.6**Grünflächen**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und abgewickelt. Für die Maßnahme wird kein eigenständiger Umweltbericht erstellt. Es werden keine Ausgleichsflächen ausgewiesen.

Sowohl für den Erhalt vorhandener Bäume als auch für neu zu pflanzende Bäume müssen ausreichend Grünflächen in den öffentlichen Verkehrsrandflächen oder in den Privatgrundstücken vorgesehen werden.

Spielplatz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der vorhandene gemeindliche Spiel- und Bolzplatz.

Ziel der Innenentwicklung ist eine verdichtete Bebauung mit gemischtem Angebot von unterschiedlichen Bauformen und Wohnungsgrößen vom freistehenden Einfamilienhaus bis zum Mehrfamilienhaus mit kleinen und seniorengerechten Wohneinheiten.

Gemäß der zum Aufstellungszeitpunkt aktuellen Spielplatzsatzung der Stadt Neustadt a.d. Aisch ist erst ab 7 Wohnungen pro Gebäude ein eigener Spielplatz zu errichten.

Der bestehende ausreichend große städtische Kinderspielplatz liegt von den Mehrfamilienwohnhäusern nur ca. 150-200 m entfernt.

Die langfristige und nachhaltige Erhaltung des Spielplatzes wird durch die nun sichere Anbindung der nordöstlichen Altortlagen über den Stöckacher Weg und den verkehrsberuhigten Bereich gewährleistet.

Die Fläche wird aufgrund der Oberflächenentwässerung in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Durch die Leitungsdurchführung für das unterirdische Rückhaltebecken im Spielplatz wird der Spielplatz nach dem Umbau wieder hergestellt, er kann dann auch für die Mehrfamilienhäuser mit genutzt werden.

Da der bestehende Kinderspielplatz vom nördlichen Mehrfamilienhaus über den verkehrsberuhigten Bereich lediglich maximal 200 m entfernt ist, ist die Errichtung eines weiteren Spielplatzes auf den Baugrundstücken 14A und 14B auch dann nicht notwendig, sollte bis zur Einreichung des Bauantrages die Spielplatzsatzung nochmals geändert werden.

4.7**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Bereits im Vorgriff zur Bebauungsplanerstellung erfolgte eine intensive Abstimmung mit der Stadt Neustadt a.d. Aisch und den Neustadtwerken.

Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Mischwasserkanalisation beim Stöckacher Weg 4 zugeführt. Mit dem früheren Anwesen Stöckacher Weg 4, einem großen Gasthaus- und landwirtschaftlichen Anwesen, war bereits der gesamte Nordteil der Bebauung, die Flächen 14A, Teile von 14B und 14C angeschlossen.

Nach Angabe der Neustadtwerke ist der bestehende Mischwasserkanal für die Aufnahme von Schmutzwasser des gesamten Baugebietes ausreichend leistungsfähig.

Für Kanalführung und Kanaltiefe ist die Entscheidung wichtig, ob die Baugrundstücke im Freispiegelverfahren angeschlossen werden sollen oder die Kellergeschosse über Hebeanlagen in den Kanal entwässern müssen.

Nach den vorh. Kanaltiefen im Stöckacher Weg wäre eine Entwässerung im Freispiegelverfahren möglich.

Ein weiterer Faktor ist der Bodenaufbau mit der Gesteinsführung und der Höhenlage des Übergangs in Fels mit erheblichen Baukosten für die Kanalerstellung.

Baugrundgutachten

Zur Ermittlung der baugrundtechnischen Voraussetzungen zum Straßenausbau sowie zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Neben den rein physikalischen Untersuchungen der vorhandenen Böden und der Ermittlung der KF-Werte wurden auch Versickerungsversuche in Schürfen durchgeführt, um genaue Aussagen zur Versickerungsfähigkeit treffen zu können.

Es handelt sich um schwer zu bohrende Tone, die dementsprechend schlechte Versickerungswerte aufweisen.

Genauere Erläuterungen zum Baugrund werden dann in der nachfolgenden Begründung zum Oberflächenwasser noch mit behandelt.

Oberflächenwasser

Für die Oberflächenwasserableitung erfolgten bereits frühzeitig Untersuchungen und Abstimmungen mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach.

Die Höhenabwicklung des Geländes hat den Tiefpunkt am Stöckacher Weg mit ca. 299,40 m. Der Hochpunkt liegt ca. 40 m vor dem Spielplatzeck im Süden mit ca. 302,00 m. An der Südgrenze beim Spielplatz beträgt die Höhe noch 301,85 m.

Damit beträgt der Höhenunterschied Richtung Norden ca. 2,50 m.

Vorgabe war, das gesamte Baugebiet im Trennsystem zu erschließen.

Eine Anschlussmöglichkeit für Oberflächenwasser besteht jedoch nicht beim Stöckacher Weg. Ein Ausbau im Trennsystem ist nicht absehbar.

Bei einer ursprünglich geforderten kompletten Ableitung des Oberflächenwassers Richtung Süden würden am Hochpunkt Kanaltiefen bis 3,50 m entstehen. Diese liegen im anstehenden Sandsteinfels und sind baulich nicht umsetzbar. Eine grobe Kostenabschätzung ergab hier zu hohe Baukosten.

Es wurde deshalb als Kompromiss mit dem WWA vereinbart, dass die bisher im Stöckacher Weg 4 angeschlossenen Flächen auch zukünftig mit Oberflächenwasser und Schmutzwasser zum Kanal im Stöckacher Weg entwässern können.

Damit können bei entsprechender Höhenführung der Erschließungsstraßen und über die EG-FFH festgelegten Grundstückshöhen schon wesentlich niedrigere Kanaltiefen zur Oberflächenentwässerung der restlichen Bebauungsplanflächen angesetzt werden.

Eine Ableitungsmöglichkeit wäre Richtung Süden über die Weganbindung zur Birkenfelder Hauptstraße, einer Querung der Hauptstraße (B470) und einer Weiterführung in die Aischwiesen zur Aisch gegeben. Bei dieser Variante müsste eine Rückhaltung noch vor der Aisch zusätzlich errichtet werden.

Diese Variante wurde ebenfalls überplant und aus Kostengründen verworfen.

Für die weitere Umsetzung wird eine Oberflächenwasserableitung durch den Spielplatz und das anschließende private Gartengrundstück Fl.-Nr. 85 vorgesehen. Der nachfolgende Entwässerungsplan, der auch im Plananhang enthalten ist, zeigt diese Variante.

Wie aus der Abbildung ersichtlich, wird das Baugebiet über Oberflächenwasserkanäle in 2 Abschnitten entwässert.



Oberflächenwasserableitung des Baugebietes in 2 Einzugsbereichen

Bereich B 1

Der Bereich B1 Oberflächenentwässerungsabschnitt Südwest ist der Hauptteil des Geltungsbereiches mit ca. 11.411 m². Hier wird das Wasser aus den Privatgrundstücken als Überlauf der Zisternen sowie das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen über einen Oberflächenwasserkanal zunächst in die Spielplatzfläche geleitet.

Dort wird eine unterirdische Rückhaltung errichtet.

Die weitere Ableitung führt dann über das Privatgrundstück Fl.-Nr. 85 in den gemeindlichen Oberflächenwassergraben Fl.-Nr. 84 als Vorflut zur Aisch.

Die Durchleitung und notwendigen Grunddienstbarkeiten durch das Privatgrundstück Fl.-Nr. 85 werden zwischen dem Eigentümer und der Stadt Neustadt a.d. Aisch direkt geregelt. Eine Zustimmung des Eigentümers liegt bereits vor.

Bereich B 2

Der Bereich B2 Oberflächenwasserabschnitt Nordost mit ca. 2.133 m² kann aufgrund der Topografie nicht nach Süden hin entwässern.

Deshalb muss dieser Teil parallel zum Schmutzwasserkanal aus dem gesamten Baugebiet im Trennsystem an den Mischwasserkanal im Stöckacher Weg angeschlossen werden. Dieser Bereich entwässerte bereits mit der früheren Bebauung in den Stöckacher Weg.

Die genaue Trennung der beiden Bereiche wird im Rahmen der Erschließungsplanung noch mit den Fachbehörden abgestimmt und festgelegt.

- Genehmigung** Die genaue Bemessung der Abwasser- und Oberflächenentwässerungsanlagen wird im Zuge der Erschließungsplanung nach WHG ermittelt und den Fachbehörden zur Genehmigung vorgelegt.
- Versickerung** Das Oberflächenwasser soll, soweit möglich, im Baugebiet zurückgehalten, teilweise versickert und gepuffert werden.
Aufgrund der geringen Versickerungswerte im Boden aus der Baugrunduntersuchung, der kompakten, verdichteten Bebauung und den auf das notwendige Maß reduzierten Verkehrsflächen sind größere Versickerungsmöglichkeit nur noch in den privaten Flächen und hier aufgrund der dichten Bebauung und rel. kleinen Grundstücke auch nur eingeschränkt möglich.

Durch Festsetzungen werden für die privaten Anwesen Rückhalteanlagen vorgegeben. Die weitere Versickerung von Oberflächenwasser in privaten Grünflächen wird empfohlen.
- Öffentl. Erschließung** Für die Oberflächenwasserkanäle soll beim Entwässerungsbereich B 1 im Spielplatz eine unterirdische Rückhaltung, ggf. mit Versickerung ausgebaut werden.

Beim Entwässerungsbereich B 2 kann, falls notwendig, im öffentlichen Randbereich eine Versickerung über überbaubare Kammersysteme erfolgen.

Genaue Abstimmungen und Bemessungen dazu werden mit der Erschließungsplanung zur Genehmigung vorgelegt und umgesetzt.
- Rückhalteanlagen** Für jedes Anwesen muss eine Regenwasserzisterne errichtet werden. Ihre Mindestgröße bemisst sich nach der Fläche aller versiegelten Gebäudedächer auf dem Grundstück. Gründächer werden nicht in die Berechnung einbezogen, da sie an sich bereits zur Pufferung des Niederschlagswassers dienen.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist, soweit möglich, einer Nutzung auf dem Grundstück zuzuführen. Über die Art der Nutzung entscheidet der Bauherr selbst.
- Garagenhof** Die begrünten Flachdächer der Garagen auf dem Baugrundstück Nr. 14C entwässern in die daneben liegenden Baumscheiben. Diese sind dann mit einem Überlauf an den jeweiligen Oberflächenentwässerungskanal anzuschließen. Deshalb wird das Grundstücksteil 14C von der Regelung zur Regenwasserrückhaltung ausgenommen.

4.8

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Vereinfacht. Verfahren** Aufgrund der Durchführung des Bauleitplanungsverfahrens im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB werden im Geltungsbereich keine Ausgleichsflächen nach BNatschG ausgewiesen und festgesetzt.

Voraussetzung dafür ist, dass durch die Bebauungsausweisung keine naturschutz- und artenschutzrechtlichen Bereiche und Strukturen betroffen bzw. beeinträchtigt werden. Siehe dazu § 13a Abs. 1 BauGB.
- Baumbestand** Der vorhandene Baumbestand wurde vom Büro Müller-Maatsch erfasst und nach Baumarten, Höhe, Kronendurchmesser, Zustand und Entwicklungsperspektive bewertet.

Der Plan des Gehölzbestandes zeigt, dass sich, außer im Bereich des bestehenden Spielplatzes, nur in den Randbereichen im Nordwesten sowie auf

Fl.-Nr. 91 einzelne Bäume und Hecken befinden.



Deshalb ergab sich auch von vorneherein, dass das Ziel der Bebauungsplanung sein muss, den bisher geringen Gehölzbestand so weit möglich zu erhalten und mit Ergänzungen durch Pflanzgebote langfristig eine dichtere, gleichmäßig verteilte Durchgrünung mit klein- und mittelkronigen Laubbäumen zu erreichen. Diese wird dann auch als wichtiger Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels dienen. Die Bäume werden auf der bisher kahlen, intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche für ein besseres Kleinklima für die Bauplätze selbst und auch für die umgebende Bebauung sorgen.

Artenschutz

Da es sich bei den Bäumen um teilweise schon ältere Exemplare handelt, wurde von vorneherein, das Büro sbi als Fachbüro für Artenschutz auch in die Erfassung des Baumbestandes mit einbezogen.

Mit den Biologen abgestimmte, wesentliche ökologische Vorgaben, die bei einer Erfassung des Baumbestandes zu beachten sind, wie Totholz, Höhlungen und Faulstellen als wesentlicher ökologischer Bewertungsfaktor für die Ansiedlung von geschützten Tierarten, wurde durch eine zusätzliche Ergänzung in der Bewertung der einzelnen Bäume mit der vorgesetzten Bezeichnung 'ÖK - __' mit berücksichtigt.

Die Artenschutzrechtliche Stellungnahme des Büros sbi führt dann lediglich zwei Maßnahmen zur Vermeidung auf, die festgesetzt werden müssen:

M1: Fäll- und Gehölzentfernungen sind erst nach Beendigung bzw. vor Beginn der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Anfang (September) Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

M2: Potenzieller Gebäudeabriss (Scheune auf Baugrundstück Nr. 15) unter Aufsicht eines Fledermausexperten kurz vor Abriss.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität müssen aufgrund der Ergebnisse der Begehung am 02.06.2023 nicht erfolgen.

Die zum Stöckacher Weg orientierte Bebauung der früheren Gaststätte mit Landwirtschaft und landwirtschaftlichen Nebengebäuden wurde schon vor der Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit entsprechender Abbruchgenehmigung abgebrochen. Die im Gelände noch teilweise verbleibenden Mieten mit Abbruchmaterial wurden bei der artenschutzrechtlichen Begutachtung durch das Büro sbi ebenfalls mit untersucht und bewertet.

Baumerhaltung

Die Ergebnisse der durchgeführten Baumbewertung, die Bewertungsliste und ein Baumbestandsplan sind im **Kapitel 6 Grünordnung** ausführlich behandelt.

Aufgrund der vorgesehenen verdichteten Bebauung und den ortsgestalterischen Vorgaben können zur Ausweisung der Baufelder nicht alle als **Erhaltenswert** oder **Bedingt Erhaltenswert** eingestuften Bäume erhalten werden.

Dies betrifft jedoch weder die Durchgrünung des bestehenden Kinderspielplatzes noch die Bestandsbäume auf Fl.-Nr. 91.

Wenn dennoch mit Erhaltenswert oder Bedingt Erhaltenswert eingestufte Bäume entfernt werden, müssen diese nach einem festgesetzten Schlüssel ersetzt werden. Dabei können auch neue, als Pflanzbindung festgesetzte, Bäume im Grundstück mit angerechnet werden.

Die **Sehr Erhaltenswert** eingestuften Bäume dürfen nicht gefällt werden. Diese befinden sich aber nur im Kinderspielplatz und außerhalb des Geltungsbereiches.

Baumpflanzungen

In der Plandarstellung wird nicht zwischen mittel- und großkronigen sowie kleinkronigen Laubbäumen, Obstbäumen und Wildobstbäumen unterschieden. Die Grundstücksbesitzer sind frei in ihrer Entscheidung, welche der zugelassenen Baumarten sie pflanzen möchten. Lediglich die notwendigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen und die Einhaltung der Lichtraumprofile im Straßenraum sind zu beachten, siehe Punkt Pflanzabstände.

Auch die festgesetzten Baumpflanzungen nach Grundstücksgröße können mit den sonstigen Pflanzbindungen verrechnet werden.

Dafür geeigneten Arten können den in den Festsetzungen enthaltenen exemplarischen Pflanzlisten entnommen werden.

Geplante Baumarten

In der Pflanzliste wurde die Herkunft der Bäume aus der potenziellen natürlichen Vegetation zwar berücksichtigt, es wurden jedoch auch zusätzlich geeignete Baumarten und Baumsorten mit angegeben, die sich in städtischen und dörflichen Siedlungsbereichen über lange Zeit bewährt haben und bei der Begrünung eine nachhaltige, langfristige Grüngestaltung sichern werden.

Die vorgeschlagenen Pflanzstandorte sind dabei so gewählt, dass eine gesamträumliche Grünwirkung durch Baumstellungen und Baumkronen erreicht wird.

Die Pflanzbindungen befinden sich sowohl im öffentlichen Raum als auch im Bereich der privaten Baugrundstücke.

Pflanzlisten

Alle zulässigen Gehölze sind den aufgeführten exemplarischen Pflanzlisten in den Festsetzungen zu entnehmen.

- Pflanzabstände** Durch die Festsetzung der Grenzabstände für Bäume, abweichend vom Nachbarrecht nach BGB und Art. 47 - 52 AGBGB, werden die zur Erzielung der räumlichen Wirkung notwendigen Pflanzstandorte auch bei Pflanzungen auf Privatgrund vorgegeben und gesichert. Bei Anwendung der Regelungen des Nachbarrechts nach BGB und AGBGB wären diese Abstände nur auf öffentlichen Flächen möglich.
- Begrünungsziele** Mit den neu vorgesehenen Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstückgröße wird der Siedlungsbereich mit einer ausgewogenen, Schatten spendenden Begrünung und angenehmem Mikroklima die Bewohner und Gäste beglücken.
- Mit der Entwicklung des Baumbestandes werden sich dann auch zusammen mit den bereits bestehenden Gehölzbeständen am Spielplatz und den Begrünungen in den Privatgärten noch vielfältige neue Lebensräume für siedlungsangepasste Flora und Fauna ergeben.
- Dachbegrünung** Als Vorgabe für die Pufferung der Dachwässer wird für alle Pult- und Flachdächer der Garagen und die Flachdächer der Mehrfamilienhäuser in Typ 4 eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben.
- Damit soll ergänzend zu den vorhandenen Grünflächen das Wohnumfeld, der Klimaschutz, insbesondere für das örtliche Kleinklima, die Pufferung von Niederschlagswasser und das optische Erscheinungsbild der Innenentwicklungsfläche, aufgewertet werden.
- Bei entsprechender Anlage der Gründächer ist auch ein aufgeständerter Einbau von Photovoltaikanlagen möglich.
- 4.9 Sonstige Planzeichen**
- Nebenanlagen** Auf dem Grundstück Nr. 14C, dem Garagen- und Stellplatzhof zu den Mehrfamilienhäusern, sind Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Sie dienen, zusammen mit den auf der Rückseite der Garagen verlaufenden Baulinien, der Unterbringung der nach Stellplatzsatzung herzustellenden Stellplätze.
- Ruhender Verkehr** Um keine durchgehende Bebauung auf der Grenze zu den rückwärtigen Bereichen der Anlieger der Birkenfelder Hauptstraße 7 und 9 sowie des Stöckacher Wegs 2 zu schaffen, wurden Flächen für Garagen im Wechsel mit Flächen für Stellplätze bzw. Carports sowie Baumstandorte als Bindung festgesetzt. Somit entsteht keine durchgehende Bebauung, die einer abweichenden Regelung bedürfte.
- Diese sind mit Ga für Garage bzw. P/Cp für Stellplätze mit möglichem Carport und P für nicht überdachte Stellplätze beschriftet.
- Immissionsschutz** Für den gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt, dass baulicher Schallschutz gegen Außenlärm vorzunehmen ist.
- Dies bezieht sich sowohl auf Schallschutzfenster als auch auf eine schalldämmte Lüftung der Wohngebäude. Ausschlaggebend hierbei ist die Schallschutzberechnung.
- Die Festsetzungen dienen einer Sicherung von unbelasteten Wohnverhältnissen für die zukünftigen Nutzer.
- Für die Grundstücke Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14A, 14B und 15 müssen die Schutzmaßnahmen dann nicht vorgenommen werden, wenn zum Zeitpunkt der Bauantragstellung vorgelagerte Grundstücke bereits mindestens mit einem Rohbau bebaut oder die Anträge in zeitlichem Zusammenhang ein-

gereicht wurden. Somit würden die bereits zwischen der Lärmquelle und dem Neubau errichteten Gebäude einen Schallschutz für das neue Wohnhaus bieten.

Diese Erleichterung kann aber nur erfolgen, wenn ein passiver Schallschutz durch die vorgelagerten Gebäude zweifelsfrei nachgewiesen werden kann. Eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB kann deshalb in Aussicht gestellt werden.

Um weitere Emission aus dem Baugebiet selbst zu minimieren, können statt ebenerdigen Wärmepumpen diese auch auf Hausdächer gesetzt werden. Auch besteht nach Auskunft des Energieatlases des LfU Bayern voraussichtlich die Möglichkeit, zur Nutzung von flächigen Erdwärmekollektoren, nicht aber die Nutzung von Erdwärmesonden.

Sonstiges

Des Weiteren werden unter Punkt 15. Sonstige Planzeichen, die Abgrenzungslinien des Geltungsbereiches und Abgrenzungen für unterschiedliche Nutzungen aufgeführt.

5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften und Hinweise

5.1 Regelungen zur Gestaltung der Gebäude

Dachformen

Es werden Satteldächer und versetzte Pultdächer zugelassen. Auf die Zulassung weiterer modernerer Dachformen wird direkt am bzw. zukünftig im Hauptort zugunsten des Ortsbildes verzichtet.

Eine Ausnahme stellt lediglich die Option für begrünte Flachdächer der Mehrfamilienhäuser des Typs 4 dar.

Durch die geplante Durchgrünung werden langfristig die Gebäudekubaturen durch Grünstrukturen in die Siedlung eingebunden.

Dachneigungen

Die Dachneigung wird auf 20-52° festgesetzt.

Mit der Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird die Gesamthöhe der Baukörper festgelegt. Breitere Baukörper und höhere Gebäude können dann nur mit flacheren Dachneigungen, innerhalb des genannten Bereiches, errichtet werden.

Dachüberstand

Die Regelungen zum Dachüberstand orientieren sich an ortstypischen Vorgaben. Er wird auf maximal 30 cm am Ortgang und 50 cm an der Traufe beschränkt.

Dachaufbauten

Ziel der Vorgaben zu Dachaufbauten ist die Ablesbarkeit der Gesamtkubatur der Baukörper. Die Dachaufbauten dürfen durch Größe, Form und Gestaltung die Grundkubatur der Dachform nicht so stark überlagern, dass sie nicht mehr wahrgenommen werden kann. Besonders empfindlich sind dabei die Ränder. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 30° zulässig.

Für die Gauben und Erker sind zusätzlich zu den zulässigen Deckungsmaterialien und Fassadengestaltungen versiegelte Blecheindeckungen in den jeweils zulässigen Farben zulässig.

Dacheindeckungen

Als Dachmaterialien sind nur Ziegel und Dachsteine zulässig. Die jeweils gültigen Vorschriften und Richtlinien für die Materialverwendung auf Dachflächen sind einzuhalten.

Als Dachfarben sind entsprechend der umgebenden Bebauung rote bis rotbraune sowie dunkelgraue bis anthrazit gefärbte Ziegel oder Dachsteine zulässig.

Außerdem können flach geneigte Dächer auch extensiv begrünt werden. Für Flachdächer ist eine Dachbegrünung Pflicht.

Durch die getroffenen Regelungen wird eine Einbindung in die Landschaft gewährleistet und ein ruhiges Ortsbild erreicht.

Davon unbenommen bleibt selbstverständlich die Pflicht zur Errichtung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

Kniestock

Es werden keine Kniestöcke festgesetzt.

Nachbarschaftsschutz

Es wird angestrebt, dass die Fassadengestaltungen in ihrer Wirkung auf Nachbarn und Nachbargebäude zurückhaltend ausgeführt und keine stark auffallende Erscheinung bekommen. Diese Regelung trägt, ebenso wie die Vorschrift zu Dachmaterialien und -farben, zu einem ruhigen und homogenen Siedlungsbild bei.

Garagen

Um den Garagen die zurückgenommene Erscheinung eines Nebengebäudes zu geben, sind hier nur begrünte Flachdächer sowie begrünte Pultdächer mit max. 15° Dachneigung zulässig. Zusätzlich dienen die Dächer der Pufferung von Niederschlagswasser.

Für die begrünten Flachdächer sind geeignete Materialien zu verwenden.

Bei der Fassadengestaltung hingegen werden, auch für die Nebengebäude, die für die Hauptgebäude getroffenen Vorschriften angewandt.

Darüber hinaus regelt die bauordnungsrechtliche Vorschrift den erforderlichen Stauraum vor Garagen. Dies ist aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich. Lediglich der Garagenhof auf Baugrundstück Nr. 14C ist davon ausgenommen. Hier fehlt schlicht der notwendige Platz. Durch die Ausweisung der Erschließungsstraße als Verkehrsberuhigter Bereich ist aber hier nicht mit hohen Geschwindigkeiten und mit entsprechender Rücksichtnahme im Straßenraum zu rechnen.

Die Garagen, vor allem der Mehrfamilienhäuser, können tiefer errichtet werden, um den Besitzern zusätzlichen Stauraum in den Garagen zu gewähren. Mit der Erhöhung des GRZ-Wertes für Baugrundstück 14 ist dieser darauf ausgelegt.

5.2**Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen****Einfriedungen**

Durch Einfriedungen sollen keine zu starken Trenneffekte zwischen den Grundstücken entstehen. Sie werden deshalb in Höhe und Gestaltungsform relativ genau vorgeschrieben. Der Siedlungsbereich wird so insgesamt als Einheit wahrgenommen. Auch hier soll gleichzeitig sichergestellt werden, dass die Wirkung auf Nachbarn und die angrenzenden Gebäude zurückhaltend ausgeführt wird. Die biologische Durchlässigkeit muss gewährleistet sein.

Das Verbot von Kunststoffeinflechtungen in die Zäune dient der Vermeidung von Mikroplastik. Unter Einwirkung von Wind und Sonne werden diese innerhalb weniger Jahre erst unansehnlich und zerbröseln dann zu Mikroplastik. Die negativen Auswirkungen dieser kleinen Partikel auf die Fauna sind hinlänglich bekannt.

Geländeanpassung

Die Regelungen über die Gestaltung des Geländes trägt ebenso zu einer homogenen Siedlungsstruktur bei. Größere Höhengsprünge weisen eine trennende Wirkung auf, die nicht erwünscht ist.

Geländeanpassungen mit unterirdischen Stützmaßnahmen dienen auch der Sicherheit und Stabilität des eigenen Grundstückes und müssen geduldet werden.

Versickerungsfähige Beläge

Alle Stellplätze und sonstigen untergeordneten Flächen dürfen zur Grundwasserneubildung nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Eintrag unerwünschter Stoffe gilt die NWFreiV.

Steingärten

Die Gartengestaltung muss mit Rasen, Pflanzen und Bäumen erfolgen. Lediglich Zufahrten, Wege und Terrassen dürfen versickerungsfähig befestigt werden.

Damit wird gewährleistet, dass die Grünflächen auch als Ökotope und Rückzugsbereiche für siedlungsrelevante Fauna und Flora dienen werden.

Das Mikroklima wird verbessert.

Spielplätze

Die Stadt Neustadt / Aisch hat im Oktober 2025 eine geänderte Version ihrer 2024 erlassenen Spielplatzsatzung erlassen. Grund hierfür war wohl der Wegfall des Art. 7 Abs. 3 BayBO. Damit ändert sich nun auch die Formulierung der Festsetzung zu notwendigen oder jetzt eben nicht mehr notwendigen Spielplätzen für die Mehrfamilienhäuser.

Bisher musste ab 4 Wohnungen pro Gebäude ein Kinderspielplatz errichtet werden. Die neue Satzung hebt die Mindestanzahl an Wohnungen pro Gebäude nun auf 7 an. Damit ist der Investor der beiden Mehrfamilienhäuser nun nicht mehr verpflichtet, einen Spielplatz zu errichten oder eine Ablöse an die Stadt Neustadt / Aisch zu zahlen, wenn er nicht mehr als 7 Wohneinheiten pro Gebäude baut.

Der bestehende Kinderspielplatz für/in Birkenfeld befindet sich unweit der neuen Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches.

5.3**Hinweise**

Die Planzeichen zur Darstellung der Planungsgrundlagen aus dem Kataster werden unter Hinweise als Legende aufgeführt.

Zusätzlich wird mit den Hinweisen auf wichtige für die Umsetzung des B-Planes notwendige Vorgaben aus dem Bereich Umweltvorsorge, Artenschutz, Immissionsschutz und örtliche Bauvorschriften eingegangen, die nach dem BauGB nicht als Festsetzung aufgeführt sind.

Beim Punkt Denkmalpflege hat sich eine Verschiebung von Art. 8 hin zu Art. 7 BayDSchG ergeben, da das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege für die Fläche des Geltungsbereiches einen Bodendenkmal-Verdacht geäußert hat.

Lärmschutz

Ziel der Hinweise ist sowohl der Eigenschutz der Anwesen mit entsprechenden Geräten und besonders der Schutz der Nachbarn.

Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung soll zum Schutz von Insekten und Fledermäusen bestimmte Vorgaben zu Lichttemperatur und Gehäuseausführung erfüllen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird außerdem auf die immer vorkommenden Immissionen aus der Landwirtschaft und deren Auswirkungen auf das Neubaugebiet hingewiesen.

6. Grünordnung

6.1 Bestandsaufnahme Einzelbäume - Gehölzbestände

Beim Planungsgebiet handelt es sich, neben einer bereits abgebrochenen Hofstelle um kleine, bisher landwirtschaftlich genutzte, Flächen, die als Futterwiese und Anfahrfläche mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden genutzt werden. Hier sind nur in den Randbereichen einzelne Baum- und Heckenstrukturen zu finden.

Weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im direkten Umgriff befinden sich Biotop- oder Ökokatasterflächen, da es sich um die dicht bebaute Ortslage von Birkenfeld handelt.

Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme im neuen Siedlungsbereich ist bereits vor dem Abbruch der alten Hofstelle Stöckacher Weg 4 im Frühjahr 2020 erfolgt. Im Jahr 2023 wurde dann im Zuge der überschlägigen Entwässerungsplanung noch der restliche Baumbestand im Spielplatz sowie die neue Ableitung aus dem Spielplatz-Puffer zum Graben über ein Privatgrundstück erfasst.

Beim Bestandsaufmaß wurden alle vorhandenen Einzelbäume und Heckenstrukturen vermessungstechnisch erfasst und nach Größe, Typisierung, Beurteilung von Schäden und Besonderheiten sowie notwendigen Pflegemaßnahmen bewertet.

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauBG müssen für die Maßnahme kein naturschutzrechtlicher Ausgleich und damit auch keine Ausgleichsflächen ermittelt und ausgewiesen werden.

Als Maßnahmen zur Vermeidung werden lediglich Regelungen zum Fällzeitpunkt und zum Gebäudeabriss festgesetzt.

Unabhängig davon werden im Baugebiet grünordnerische Maßnahmen, sowohl aus siedlungsgestalterischer Sicht als auch aus ökologischer Sicht ausgewiesen.

Diese beziehen sich auf die Ausweisung von zusätzlichen Pflanzbindungen und Vorgaben für die Anpflanzung von Laubbäumen, sowohl im öffentlichen Bereich, als auch in den Privatgrundstücken. Damit wird eine Mindestdurchgrünung des gesamten Siedlungsbereiches erreicht.

6.3 Grünflächen

Grünflächen

Zur Wohnumfeldgestaltung und Versorgung des Baugebietes mit Grünflächen werden vor allem die Freiflächen auf den privaten Grundstücken sowie der bestehende, gut eingegrünten Spielplatz herangezogen.

Kinderspielbereiche

Im Siedlungsgebiet selbst wird kein eigenständiger Spielplatz ausgewiesen. In fußläufig akzeptabler Entfernung von nur max. 200 m befindet sich bereits ein großer öffentlicher Spielplatz. Dieser ist über den Fußweg und die verkehrsberuhigte Erschließungsstraße gefahrlos erreichbar.

Begleitgrün

Begleitgrünflächen sind innerhalb des Baugebietes festgesetzt. Sie dienen, in Verbindung mit den festgesetzten Baumpflanzungen, der Durchgrünung der Siedlung und werden außerdem als Versickerungsmulden mit belebten

Bodenzonen für die Pufferung und auch teilweise Versickerung des Oberflächenwassers genutzt, soweit die Werte des vorhandenen Bodens dies zulassen.

Pflanzungen

Auf die Erhaltung der vorhandenen Bäume wurde bereits hingewiesen.

Zur weiteren Begrünung werden in den öffentlichen Flächen sowie in den Baugrundstücken zusätzliche Pflanzgebote für Baumpflanzungen festgesetzt. Diese sollen zu einer anspruchsvollen, ökologisch hochwertigen Mindestdurchgrünung des gesamten Baugebietes dienen.

Die vorgeschlagenen Pflanzstandorte sind dabei so gewählt, dass eine gesamträumliche Grünwirkung durch Baumstellungen und Baumkronen erreicht wird.

Ergänzt werden die Festsetzungen zu Pflanzungen im öffentlichen Raum um Festsetzungen zu Pflanzungen im Bereich der privaten Baugrundstücke.

Da der öffentliche Raum auf ein Minimum reduziert ist, wird für jedes Baugrundstück eine Mindestanzahl an Bäumen nach m² Baugrundstück und Sortenliste festgesetzt.

So ist in den privaten Baugrundstücken pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laub-, Wildobst- oder Obstbaum zu pflanzen.

Mit der Artenwahl werden die Straßen und der gesamte Siedlungsbereich ein unverwechselbares Erscheinungsbild erhalten.

Pflanzliste

Alle zulässigen Gehölze sind der aufgeführten, exemplarischen Pflanzliste zu entnehmen. Darin enthalten sind Laubbaumarten der potenziellen natürlichen Vegetation und Pflanzen, die mit dem Klimawandel zurechtkommen und die für Pflanzungen im Straßenraum geeignet sind.

Pflanzabstände

Durch die Festsetzung der Grenzabstände für Bäume, abweichend vom Nachbarrecht nach BGB und Art. 47 - 52 AGBGB, werden die zur Erzielung der räumlichen Wirkung notwendigen Pflanzstandorte auch bei Pflanzungen auf Privatgrund vorgegeben und gesichert. Bei Anwendung der Regelungen des Nachbarrechts nach BGB und AGBGB wären diese Abstände nur auf öffentlichen Flächen möglich.

7. Planverwirklichung

7.1 Flächenbilanz (gerundet)

Nachfolgend sind die Flächenbilanzen des Baugebietes aufgeführt. Es sind alle Flächen aus dem Geltungsbereich in die Auflistung einbezogen.

Die Bauflächen machen ca. 72 % der Flächen aus.

Dies liegt im oberen Bereich sonst üblicher Flächenbilanzen.

Stadt Neustadt a.d. Aisch Nr. 70 Südlich der Birkenfelder Hauptstraße

Bauflächenstatistik - Stand 12.05.2026

Gesamtbilanz		
	Fläche in m ²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet - Typ 1 (Einfamilienhaus - Grundstück 1)	539	3,64
Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten	3	
Allgemeines Wohngebiet - Typ 2 (Einzel- und Doppelhäuser - Grundstücke 2 - 13)	5.516	37,28
Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten	24	
Allgemeines Wohngebiet - Typ 3 (Einzel- und Doppelhäuser - Grundstücke 15 + 16)	1.575	10,65
Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten	8	
Allgemeines Wohngebiet - Typ 4 (Mehrfamilienhäuser - Grundstück 14)	3.060	20,68
Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten	24	
Allgemeines Wohngebiet - Gesamtläche	10.690	72,25
Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten - Gesamt	59	
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	1.848	
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Stellplätze	153	
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Selbstständiger Fußweg	103	
Fläche für Versorgungsanlagen - Strom	16	
Begleitgrün	151	
Verkehrsfläche und Begleitgrün Gesamt	2.271	15,35
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz incl. Grünbestand)	1.713	
Private Grünfläche	121	
Grünflächen Gesamt	1.833	12,39
Geltungsbereich	14.795	100,00

7.2**Umlageverfahren**

Das Baugebiet wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch die Stadt Neustadt a.d. Aisch entwickelt.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich in folgendem Besitz:

Stadt Neustadt a.d. Aisch	39,15 %
Fa. Gerhäuser	50,20 %
Privater Anlieger Fl.-Nr. 91	10,64 %

Die genaue Verteilung der Umlage wird separat zwischen den Beteiligten vereinbart.

7.3**Kostenschätzung**

Die Kosten sind nach Erfahrungswerten und pauschalen Kostenansätzen geschätzt. Die Berechnung liegt als Anlage bei.

Genaue Kosten können erst nach Fertigstellung des Bebauungsplanverfahrens und den Entwurfsplanungen zur Erschließung mit Festlegungen zu Straßenbreiten und Materialverwendungen ermittelt werden.

Aufgestellt am 31.07.2026



Frieder Müller-Maatsch
Landschaftsarchitekt - Stadtplaner
Marktplatz 2
96152 Burghaslach