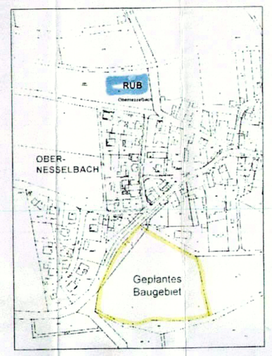
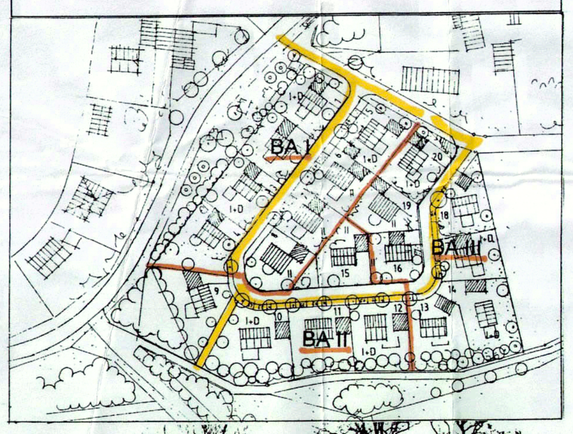
# Bebauungsplan Nr. 41 mit Grünordnung und Umweltbericht in Obernesselbach, „Schachbühl“

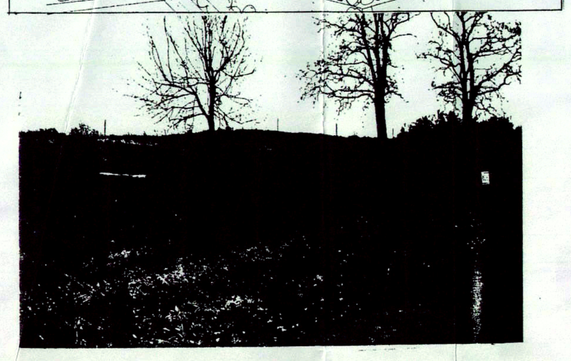
Ausgleichsmaßnahme auf Fl.-Nr. 299
**Geplantes Regenrückhaltebecken (RÜB)**

Regenrückhaltebecken
als Erdmulde mit Schilfbepflanzung
Größe: 40 m x 60 m = 2.400 qm
mit Ausführung der Bauabschnitte II + III




Lage des Regenrückhaltebeckens
Anlage zum Bebauungsplan



## 1 A) Festsetzungen durch Planzeichen

| | |
|---|---|
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | |
| Abgrenzung der Fläche unterschiedlicher Festsetzungen | |
| Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO | WA |
| Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß als Höchstgrenze (DG = Vollgeschoss), zul. Dachneigungen: 38° - 48° zulässig: Satteldach, versetztes Pultdach (bis 1,0m Versatz) | I + D |
| Erd- und Obergeschoß als Vollgeschoß zul. Dachneigungen: 10° - 16° zulässig: Satteldach, Pultdach | II |
| GRZ = Grundflächenzahl für den Bebauungsplan | 0,3 |
| GFZ = Geschossflächenzahl | 0,4 |
| Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (max. 3 WE) | E + D |
| Baugrenze mit Grenzabstand (Bemaßung in m) | 8,00 m |
| Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen | |
| Öffentliche Verkehrsflächen | |
| Grünflächen in öffentlichen Bereichen | |
| Kinderspielplatz, öffentlich | |
| Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | |
| Umgrenzung von Gebieten, die von der Bebauung und sämtlicher baulicher Anlagen freizuhalten sind | |
| vorhandene Fläche für Ablagerungen | |
| Flächen für die Landwirtschaft | |
| Hauptfirstrichtung, (Parzelle 1 – 4) | |
| Maße in m, z.B. 5,00 m | 5,00 |
| Laubbäume zu pflanzen<br>- Auf Privatgrundstücken (standortgerechte heimische Gehölze, gem. Pflanzliste 5.3.)<br>- im Öffentlichen Straßenraum mit Astansatz von mind. 2,5 m Höhe (standortgerechte heimische Gehölze, gem. Pflanzliste 5.3.) | |
| Sträucher zu pflanzen (standortgerechte heimische Gehölze gem. Pflanzliste 5.3.) | |
| Besucherstellplatz öffentlich | St |
| Rad- und Fußweg, öffentlich | |
| Zu erhaltende Pflanzstreifen | |

Füllschema für Nutzungsschablone

| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Einzel- und Doppelhäuser | Offene Bauweise |
| Dachneigung | Dachform |

## 2 B) Hinweise durch Planzeichen

| | |
|---|---|
| Bestehende Wohngebäude | |
| Bestehende Nebengebäude | |
| Bestehende Grundstücksgrenzen | |
| Vorgeschlagene Grundstücksteilung | |
| Flurstücknummern | 69 |

GRUNDSTÜCKSTEILUNG MIT BEBAUUNG

PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN

## Satzung

Die Stadt Neustadt a.d. Aisch erlässt aufgrund

- § 2 Abs.1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2008 (GVBl. S. 587), und
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990 in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132))

den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und Umweltbericht
Nr. 41 „Schachbühl“ für ein Gebiet südlich von Obernesselbach als Satzung.

## Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und Umweltbericht

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 41 gilt für das Gebiet Obernesselbach „Schachbühl“

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus Planzeichnungen mit Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen, dem integrierten Grünordnungsplan und dem Umweltbericht.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

### Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Das mit „WA“ bezeichnete Baugebiet des Planbereiches wird als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt.
Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4, (3) 1.) und Tankstellen (§ 4 (3) 5.).

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Werte.

3. Bauweise

3.1. Es gilt die offene Bauweise, mit Ausnahme der zugelassenen Doppelhaushälften.

3.2. Aneinandergebaute Garagen und Nebengebäude sind als ein einheitlich gestalteter Baukörper auszubilden.
Es gilt die Bayerische Bauordnung für Grenzbebauungen.

3.3. Für die Parzellen 1- 4 gelten die eingetragenen Firstrichtungen.

4. Gestaltung der Gebäude

4.1. Die Dachneigungen sind entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Werte auszuführen.

4.2. Die Dachdeckung hat im Gebiet I+D mit DN von 38° - 48° aus Dachsteinen oder Dachziegeln zu bestehen. Im Gebiet II mit DN 10° - 16° sind Blecheindeckungen zulässig.
Das Dachmaterial ist Rot bzw. Rotbraun, Grau zu wählen.
Photovoltaikanlagen sind erwünscht, nur in gleicher Dachneigung zum Dach zulässig.

4.3. Glänzendes Dachmaterial, wie z.B.: glasierte Ziegel, ist nicht zugelassen.

4.4. Dachgauben sind zulässig in einer Entfernung bis max. 2,0 m vorm Ortgang und einer Länge von max. 3,0 m als Einzel-, Schleppgaube- oder Giebelerker.

4.5. Die Dachform von Nebengebäuden ist nicht vorgeschrieben. Garagen sind möglichst mit einem Satteldach zu versehen. Ihre Dachneigung darf maximal dem Hauptgebäude entsprechen.
Hausverbundene Garagen sind möglich.
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neustadt an der Aisch.

4.6. Kniestöcke sind bis 50 cm Höhe zulässig im Bereich der Bebauung mit I+D.
Der Kniestock ist vertikal zu messen: an der Außenkante des Außenputzes, von der Oberkante der Rohdecke bis Unterkante des Sparrens.

4.7. Die Oberkante Kellerrohdecke ist max. 30 cm über dem höchsten Punkt des bestehenden Geländes am Gebäudeeckpunkt (Außenwandzu) planen.
Die maximale Firsthöhe des Gebäudes über der Kellerdecke beträgt 8,50m.

4.8. Bei der Baueingabe sind zwei Geländeschnitte hangabwärts des Grundstücks mit vorzulegen, worin die Auffüllungen und Höhenlagen des Geländes vermaßt sind und deutlich werden. Bezug auf Straßenoberkante und Kanal. Angaben in m ü NN Die genehmigte Höhenlage ist bauverbindlich und wird abgenommen. Die Schnitte sind an den Gebäudewänden zu legen.
Die Geländemodellierungen haben sich auf die notwendige Nutzung des Gebäudes zu beschränken, wie Eingang, Garage, Stauraum, Terrassenbereich u. terrassierte Gartenanlage.

5. Bepflanzung

5.1. Vorgesehene Pflanzflächen sind – wie im Bebauungsplan festgelegt – in unterschiedlicher Breite mit bodenbeständigen, heimischen Gehölzen, Strauch- und Buschwerk zu bepflanzen.
Der vorhandene Aufwuchs ist – soweit möglich- zu erhalten.

5.2. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. (Art. 5 Abs. 1 BayBO).

5.3. Für den Straßenraum und Privatraum sind folgende Baumarten zu verwenden:
Bäume im Bereich der Straßen und PKW-Stellplätze

mit versickerungsfähigen Belägen: Acer campestre (Feldahorn),

Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche)

Tilia cordata (Winterlinde), Sorbus aria (Mehlbeere)

Mittel- bis großkronige Straßenbäume:
Acer platanoides (Spitzahorn), Tilia cordata "Greenspire" Winterlinde,
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)

Klein- bis mittelkronige Bäume als Hausbaum:
Crataegus „Carriere“ (Apfeldorn), Crataegus prunifolia (Pflaumenblättriger Weißdorn),
Prunus avium Gefüllblühende Vogelkirsche, Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Nicht zulässig sind Nadelgehölze.

Pflanzliste für Sträucher:

| | |
|---|---|
| Schneeball | Viburnum opulus |
| Hasel | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Faulbaum | Rahmnus frangula |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hundsrose | Rosa canina |

5.4. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume I mindestens 2,5 m Entfernung von Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, als auch Kabeltrassen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand, bei den Leitungen der Deutschen Bundespost, im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen erforderlich.

5.5. Die Pflanzgebote und Pflanzstreifen auf den Privatgrundstücken sind gemäß der Planzeichnung auszuführen (nach Westen- Osten- Norden Süden).

5.6. Ergebnis der Nachweisführung an Hand des Leitfadens:
1. Festsetzung: Streuobstwiese entlang der Kreisstrasse (Fl.-Nr. 31/1) mit Errichtung des BA I
2. Festsetzung: Randeingrünung der südlichen Baugrundstücke auf Privatflächen, jedoch übernimmt die Stadt Neustadt a.d. Aisch die Ersteinpflanzung
3. Festsetzung: Regenrückhaltebecken (RÜB) auf Fl.-Nr. 299 mit Errichtung des BA II + III in den Abmessungen 40 m x 60 m = 2.400 qm als Erdmulde mit Schilfbepflanzung

6. Einfriedungen

6.1. Einfriedungen zum Straßenraum dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschritten.

7. Überbaute Grundstücksflächen:

7.1. Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Gegenstände über 1,0 m Höhe gelagert oder angebracht werden.

8. Oberflächenausbildung auf dem Grundstück

8.1. Die Oberflächenversiegelung auf dem Grundstück ist auf das unerlässliche Mindestmaß einzuschränken. Die Wege und Einfahrtsbereiche auf den Grundstücken sind daher in wasserdurchlässigen, nicht flächigen Pflasterungen (z.B. Betonsteinpflaster mit Rasenfuge) oder als wassergebundene Decke z. B. Splitt) auszuführen.

9. Wasserhaushalt

9.1. Um einer Überlastung der Kläranlage vorzubeugen und umweltverträglich mit Regenwasser umzugehen, wird für jedes Grundstück die Errichtung einer Zisterne (Kleinrückhaltebecken) empfohlen.

10. Straßenquerschnitte

10.1. Entlang der Erschließungsstrassen, an denen kein Gehweg festgesetzt wurde, ist für die Leitungsführungen der an der Erschließung Beteiligten ein min. 50 cm breiter Versorgungsstreifen vorzusehen.

10.2. Für die Oberflächenausbildung der Grundstückseinfahrten wird eine Ausführung als Pflasterung mit offenen Fugen empfohlen.

11. Denkmalschutz

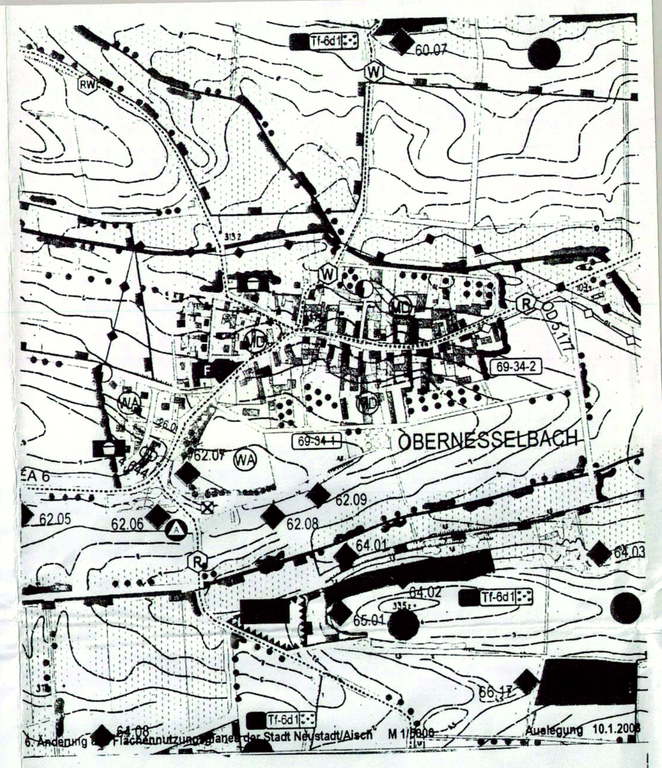
11.1. Bei Bau- und Erdarbeiten können evtl. Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern auftreten. In diesem Fall ist unverzüglich das Bayr. LfD zu benachrichtigen.

12. Keller an der Kreisstrasse

12.1. Die 3 vorhandenen Keller sind zu erhalten, herzurichten und zu schützen, Schutzabstand für Kellerbereiche an angrenzenden Grundstücken mind. 6,00 m.

Neustadt/ Aisch, den 09. Feb. 2009

Klaus Meier
1. Bürgermeister




6. Änderung Flächennutzungsplan

## VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss** gem. § 2 Abs.1 BauGB — am. 23. Juli 2007
Neustadt/Aisch, den 25. März 2009

2. **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** gem. § 2 Abs 1 BauGB — am. 19. Dez. 2007
Neustadt/Aisch, den 25. März 2009

3. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs 1 BauGB — vom bis 30. Juni 2008
Neustadt/Aisch, den 25. März 2009

4. **Beteiligung der Behörden** gem. § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB — vom 02. Juni 2008 bis 04. Juli 2008
Neustadt/Aisch, den 25. März 2009

4. **Öffentliche Auslegung** gem. § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs 2 BauGB — vom 22. Dez. 2008 bis 22. Jan. 2009
Neustadt/Aisch, den 25. März 2009

5. **Satzungsbeschluss** gem. § 10 Abs.1 BauGB — am. 11. Feb. 2009
Neustadt/Aisch, den 25. März 2009

6. **Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses** gem. § 10 Abs. 3 BauGB — am. 23. Nov. 2009
Neustadt/Aisch, den 27. Nov. 2009

Klaus Meier
Erster Bürgermeister


Dipl.-Ing.
Bernd Krampe
**Büro für Architektur und Stadtplanung**
Schlesienstr. 38 c + 42, 91413 Neustadt an der Aisch
Tel. 09161/1647 Fax: 09161/873018 info@krampe-architektur.de

**Fassung Satzungsbeschluss vom 11.02.2009**

# Bebauungsplan Nr. 41 „Schachbühl“ in Obernesselbach, auf Fl.-Nr. 67 der Stadt Neustadt an der Aisch

Landkreis Neustadt a. d. Aisch -
Bad Windsheim

Neustadt an der Aisch

Dipl.-Ing. Bernd Krampe
Neustadt an der Aisch

Klaus Meier
1.Bürgermeister, Neustadt an der Aisch