I. Zeichnerische Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Nutzungsschablone:	
	Art der baulichen Nutzung / Anzahl der Vollgeschosse / Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) / Bauweise / nicht besetzt / Dachform und -neigung
MDW	Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO
z.B. I+D/II	Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
z.B. 0,4	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
z.B. (0,8)	Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
o / D / E	Offene Bauweise / Doppelhaus / Einzelhaus
z.B. bis 48°	Dachneigung
S	Staffelgeschoss (Vollgeschoss)
St/Ca // GSt/GCa	Stellplätze/Carports // Gemeinschaftsstellplätze oder -carports
	Stellplätze/Carports
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
F	Fußweg, öffentlich
ETW	Verkehrsfläche privat, Eigentümerweg
	E-Ladestation
	Grünfläche, öffentlich
	Privater Dauerkleingarten
	Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz: hier Versickerungsmulde
	bestehende Laubbäume (Erhaltungsgebot)
	geplante Laubbäume (Pflanzgebot)
	Spielplatz

II. Zeichnerische Hinweise

	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
943	bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
	Bestehende Bebauung
	Geplante Bebauung (Vorschlag)

Maßstab = 1 : 1000

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 Meter

Hinweis: Die Darstellung Flurkarte (DFK) entspricht dem Stand vom 11.03.2019

III. Textliche Festsetzungen

1. Im dörflichen Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO sind Nutzungen und Anlagen gemäß § 5a Abs. 2 Nrn. 1 bis 8 BauNVO zulässig.

2. Bei Festsetzung eines Staffelgeschosses (S) darf im obersten Geschoss max. 70% der darunterliegenden Geschossfläche überbaut werden. Die Restfläche ist dauerhaft zu begrünen (Dachgarten). Die Dachfläche des obersten Geschosses, das gilt auch für Flachdächer, ist mit einer Dachbegrünung in einer Stärke (Substrat) von mindestens 20cm zu versehen.

3. Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden mit Satteldach bis maximal 0,5 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt mit der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der Wand, zulässig.

4. Es sind Regenwasserzisternen als Brauchwasserzisternen einzubauen. Je 100 m² angefangene Dachfläche ist ein Speichervolumen von 6 m³ einzubauen. Der Überlauf darf an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Von der Pflicht zum Einbau einer Regenwasserzisterne ist befreit, wer das Dach des Gebäudes begrünt. Ggfs. ist eine anteilige Anrechung vorzunehmen. Ausnahmen sind Dachausstiegsluken o.Ä.

5. Die festgesetzten Dachformen und -neigungen beziehen sich ausschließlich auf das Hauptgebäude. Anbauten und Nebengebäude oder Nebenanlagen, die dem Hauptgebäude untergeordnet sind, sind bezüglich Dachform und -neigung nicht geregelt.

6. Satteldächer sind mit naturroten Dacheindeckungen herzustellen.

7. Auf den Dachflächen - sowohl Flachdächer, als auch Satteldächer - sind mindestens 30% der Fläche mit Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik oder Solaranlagen) zu errichten.

8. Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sind diese in ihrer Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig auszuführen. Das zuerst genehmigte oder freigestellte Gebäude ist dabei ausschlaggebend.

9. Fassaden sind mit einem Rückstrahlungswert (Albedo) von mindestens 0,80 (d.h. mit hellen Farben) zu gestalten.

10. Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 6 m² und einer gesamten Höhe von 3,5 m sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Flachdächer und Pultdächer sind mit einer Stärke (Substrat) von mindestens 8 cm zu begrünen. Auf Dächern mit einer Neigung bis zu 15° sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auch aufgeständert bis 48° zulässig.

11. Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sie sind so nah wie möglich an der Einfahrt zu platzieren.

12. Für Carports und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie für Anlagen für regenerative Energien gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

13. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

14. Keller sind als wasserdichte Wannen auszubilden. Um Schäden bei Sturzregen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern (z.B. Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante, Kellerfenster, Kellereingangstüren wasserdicht und/oder mit Aufkantungen). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

15. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. Rasenpflaster. Der Pflasteranteil darf höchstens 50% betragen.

16. Die Oberflächen der Fußwege (öffentlich und privat) und die Fahrflächen sind als Pflaster mit offenen Fugen herzustellen.

17. Je Wohneinheit sind zwei Fahrradabstellplätze mit Lademöglichkeiten für E-Bikes im Gebäude oder auf dem Baugrundstück zu schaffen. Bei Gebäuden mit 6 oder mehr Wohneinheiten ist mindestens eine Abstellmöglichkeit für ein Lastenrad zu schaffen.

18. In den Erdgeschossbereichen von Mehrfamilienhäusern mit 6 oder mehr Wohneinheiten sind ausreichend Räume zum Abstellen von Kinderwägen, kleineren Fahrrädern, Gehhilfen o.Ä. zu schaffen und dauerhaft vorzuhalten. Diese Räume sind unmittelbar am Eingang anzuordnen.

19. Zäune dürfen eine Gesamthöhe (Ansichtshöhe vom öffentlichen Raum aus) von 1,30 m aufweisen. Umzäunungen sind ohne Sockel und mit einem Abstand vom 0,2 m von Unterkante Zaun bis zur Oberkante natürlichem Gelände herzustellen, um Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere zu ermöglichen. Freistehende Mauern und Gabionenwände als Einfriedungen sind unzulässig. Zäune aus Kunststoff oder mit Kunststoffeinflechtungen sind nicht zulässig.

20. Die Beläge von untergeordneten privaten Freiflächen, z.B. Terrassen, Abstellflächen etc., sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6 auszuführen. (Anmerkung: Der Abflussbeiwert benennt den Anteil des anfallenden Regenwassers, der nicht versickert und an der Oberfläche abfließt).

21. Die Beleuchtung der öffentlichen Flächen ist insektenfreundlich mit warm-weißem LED-Licht bis 2700 Kelvin auszuführen.

22. Kellerlichtschächte, Treppenabgänge etc. sind gegen das Hineinfallen von Kleintieren und Amphibien zu sichern.

23. In die Außenwände von Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss sind zumindest auf einer Seite mindestens 2 Bruthöhlen in unterschiedlicher Größe für unterschiedliche Arten zu integrieren (Ainmal aided design). Bei allen anderen Gebäuden mit wenigstens 20 m² Grundfläche ist an einer geeigneten Stelle mindestens 1 Nistkasten für Vögel oder ein Fledermauskasten anzubringen und dauerhaft zu erhalten bzw. nach Abgang gleichartig zu ersetzen.

IV. Textliche Hinweise:

1. Bei den Baugrunduntersuchungen konnte bei einer Bohrungstiefe von 5,00 m kein Festgestein angetroffen werden. Die Untersuchungen wurden auf später öffentlichen Flächen durchgeführt. Daher sollte bei privaten Bauvorhaben ein separates Baugrundgutachten erstellt werden, um die Gründung zu errichtender Gebäude zu prüfen.

2. Fenster sollten mit vogelsicherem Glas ausgeführt werden (Vögel nehmen damit Fenster als Wand wahr).

V. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

V.1 Grünordnerische Festsetzungen

Vermeidungsmaßnahme: zu erhaltende Gehölzbestände
Um Habitatstrukturen für Gehölz bewohnende Vogel- und Fledermausarten zu schützen sind die auf den Flurstücken 48 und 76 vorhandenen Bäume zu erhalten.

Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung
Zur Durchgrünung und Gestaltung des Ortsbildes ist je Baugrundstück ist ein Hausbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zu verwenden sind heimische Laub- oder Obstbäume, Hochstamm 16-18 cm Stammumfang. Neben einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern können auch an die künftige Klimaveränderung angepasste Arten verwendet werden.

Gestaltung der bebauten Grundstücke
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO zu begrünen oder zu bepflanzen.
Die Umzäunung der Grundstücke ist mit einem Bodenabstand von mindestens 20 cm zu versehen, um eine Barrierewirkung für Kleinsäugetiere zu vermeiden.

Pflanzliste Obstbäume (regionale Obstsorten):
beispielsweise Apfel, Birne, Kirsche oder Zwetschge,
Hochstamm mind. 14-16 cm Stammumfang, Pfahlsicherung der gepflanzten Obstbäume und fachgerechter Erziehungsschnitt

Pflanzliste Hecken (standortheimischen Wildgehölzen der Herkunftsregion 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken):
Feldahorn, Kornelkirsche, Hasel, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Schlehe, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Wildrose
Pflanzgröße mind. Strauch, zweimal verpflanzt, ohne Ballen 60-100 cm

VI. Verfahrensvermerke

A Beauftragt für die Ausarbeitung des Planentwurfs wurde: Büro stadt+land

B Der Stadtrat der Stadt Neustadt/Aisch hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Bei den Unternesselbacher Krautbeeten“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

C Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurde verzichtet. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt.

D Der Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Bei den Unternesselbacher Krautbeeten“ in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

E Der Stadtrat der Stadt Neustadt/Aisch hat mit Beschluss vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Bei den Unternesselbacher Krautbeeten“ in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

F Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Bei den Unternesselbacher Krautbeeten“ tritt damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Plan liegt zusammen mit der Begründung öffentlich aus und kann im Rathaus eingesehen werden.

(Siegel)

.....
(Meier, Erster Bürgermeister)

Abb. 2: Lage von Unternesselbach, unmaßstäblich

Abb. 3: Lage des Bebauungsplans in Unternesselbach, unmaßstäblich

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024, Stand: 14.01.2024 aufgrund Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I S. 184)

2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, Stand:Zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802

4. Bundesnaturschutzgesetz Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022, Stand: 01.01.2024 aufgrund Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)

5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 75, 76 und Teile der Fl. Nr. 48, Gemarkung Unternesselbach. Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil einschließlich zeichnerischer Festsetzungen, Verfahrensvermerken und einer Begründung zum Bebauungsplan. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Stadtrat am ..... beschlossene Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Bei den Unternesselbacher Krautbeeten“ wird hiermit ausgefertigt.

Neustadt, den **XX.XX.XXXX**

.....
Meier, Erster Bürgermeister

Stadt Neustadt a. d. Aisch
Landkreis Neustadt/Aisch-Bad Windsheim

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 64
"Bei den Unternesselbacher Krautbeeten"
mit grünordnerischen Inhalten

Stand Entwurf

16.06.2025 Maßstab 1:1.000

stadt+land
stadt+land
Constantin Rühl
Helmstraße 5, 90762 Fürth
c.ruehl@stadtundland.eu
Tel. 0157/58219418

Der Plan ist nach §2 Abs.1 Nr:7 UrhG geschützt