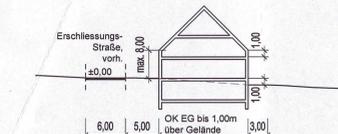


Schnittschema 1 M 1:500



Schnittschema 2 M 1:500



Lageplan M 1:1000

### 1.0 Planungsgrundlage

1.- Rechtsgrundlagen:  
Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ihrer jeweils neuesten Fassung.

2.- Zeichnungsgrundlagen:  
Die vorliegende Plangrundlage ist ein Abzug der digitalisierten Flurkarte. Die Flurkarte entstand im Jahr 2021. Die Flurkarte entspricht dem gegenwärtigen Stand. Die Darstellungen der Zeichenerklärung entsprechen der Planzeichnerverordnung von 1990.

### 2.0 Planinhalt

- Bestandteile des Bebauungsplans:
- 1.0 Planungsgrundlage
  - 2.0 Planinhalt
  - 3.0 Zeichenerklärungen
  - 4.0 Textliche Festsetzungen
  - 5.0 Hinweise
  - 6.0 Ergänzende Hinweise
  - 7.0 Verfahrensvermerke
  - 8.0 Begründung

### 3.0 Zeichenerklärungen

- 3.1 Geltungsbereich, Baugrenzen**  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 u. 23 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Austraße" (ungeändert) (§9 Abs. 7 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Gestaltungsbereichs des Bebauungsplans "Austraße II" (§9 Abs. 7 BauGB)

- Neue Grundstücksgrenze
- Baugrenze

### 3.2 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie, vorh.
- Straßenverkehrsfläche, vorh.
- Private Verkehrsfläche

### 3.3 Flächen für die Ver- / Entsorgung

- unterirdische Ver- / Entsorgungsleitungen
- A Abwasser
- W Wasser

### 3.4 sonstige Planzeichen

- Maßangabe in Metern

### 3.5 Zeichnerischer Hinweise

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Höhenlinie
- Bebauungsvorschlag Wohngebäude
- Bebauungsvorschlag Garage

### 3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:

- geplante Gehölzpflanzung, Standort veränderl.
- geplante Gehölzpflanzung, Standort unveränderl.
- Beseitigung von best. Bäumen und Sträuchern
- Fläche mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft hier: Randgründstreifen des Baugebietes
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 4.0 Textliche Festsetzungen

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 4.1.1 Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ/ GFZ	Bauweise
Dachform /-neigung	Zahl der zul. VE

WA	1-UG+EG+OG 2-UG+EG+OG
0,4	⊙
1-F, P, SD 0°-25° 2-SD, WD 25°-45°	⊙

##### 4.1.2 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

- E Einzelhäuser.
- ⊙ Es wird die offene Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.

##### 4.1.3 Art der baulichen Nutzung:

- WA allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO.

##### 4.1.4 Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl:

- 0,4 Grundflächenzahl
- ⊙ Geschossflächenzahl

Höchstens zulässiges Maß der baulichen Nutzung nach §16 ff BauNVO. Durch andere Festsetzungen kann sich ein geringeres Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergeben (z.B. Baugrenzen).

##### 4.1.5 Zahl der Geschosse:

- UG+EG+OG 2 Vollgeschosse bei Dachneigung bis zu 25° (Beachte 4.2.4)
- UG+EG+DG 2 Vollgeschoss bei Dachneigung ab 25° (Beachte 4.2.4)

##### 4.1.6 Dachform:

- FD Flachdach
- PD Pultdach, versetztes Pultdach ist zulässig. Max. Dachneigung 25°
- SD Satteldach, Krüppelwalm bzw. Walmdach sind zulässig. Die dargestellte Firstrichtung ist nicht bindend. Dachneigung 25°-45°
- WD Walmdach bzw. Krüppelwalm sind zulässig. Die dargestellte Firstrichtung ist nicht bindend. Dachneigung 25°-45°

##### 4.2 Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 4.2.1 Dachaufbauten:**  
Zulässig sind Einzelgauben bis 1,50 m Breite, Doppelgauben bis 2,50 m Breite als Spitz- oder Schleppgauben. Die Summe der Dachgauben darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zwerchgiebel sind zulässig.
- 4.2.2 Kniestock:**  
Zulässig bei Satteldächern ab 39°. 100cm als Höchstgrenze. Gemessen wird von Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Sparren.

##### 4.2.3 Wandgestaltung:

Außenwände Putz Hell ohne auffällende Muster und grelle Farben. Holzbauweise und Holzverkleidung sind zulässig.

##### 4.2.4 Höhenlage der Gebäude:

Das natürliche Gelände des Baugrundstücks darf durch Abgrabungen und Aufschüttungen (zulässig ≤1,0m im Terrassenbereich) verändert werden. OK Fertigfußboden EG hangseitig in Mittel max. 0,50 m über Oberkante best. Gelände. Terrasserungen sind in geringerem Umfang zulässig. Hierbei ist ein Grenzabstand von 3,0 m einzuhalten.

##### 4.2.5 Stellplätze und Garagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO):

Je 12 Betten sind 1,5 Stellplätze und je 40m² Verwaltungs- und Büroräume sind 1,2 Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen nachzuweisen. Bei Garagen ist zur Verkehrsfläche an der Erschließungsstraße ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten. Dachform, Farbe und Material wie Hauptgebäude. Flachdächer sind zulässig.

##### 4.2.6 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO):

Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel max. 1,20m. Sockelhöhe höchstens 50cm über Gehsteig- bzw. Straßenoberkante. Längs der öffentlichen Straßen sind die Einfriedungen als Holz- oder lebende Zäune herzustellen. Zulässig sind auch Natursteineinfriedungen ohne Zaun bis max. Höhe von 0,50m. Innerhalb einer Straßenseite muss jedoch einheitlich eingefriedet werden. Zwischenzäune müssen aus Maschendraht und leichten Stahlrohrsäulen erstellt werden und dürfen eine Höhe von 2,00m nicht überschreiten. Stacheldraht ist nicht statthaft. Einfriedungen als geschlossene Mauern sind unzulässig.

### 5.0 Weitere Hinweise

#### 5.1 Bodendenkmäler

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 5.2 Entwässerung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt innerhalb des Grundstücks im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird direkt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Das Niederschlagswasser muss in einer Regenrückhalteeinrichtung aufgefangen werden und kann dann gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Die Dimension sowie die maximale Einleitungsmenge muss im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit den Gemeindefachstellen der Gemeinde Neuenmarkt abgestimmt werden. Bei Kellerbauweise muss zwingend eine Hebeanlage vom Bauherren verbaut werden.

### 5.3 Naturschutz

Der Heckbestand im Osten unterliegt dem gesetzlichen Schutz des Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG sowie des § 30 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und muss vollständig erhalten und nicht beeinträchtigt werden. Auch der Gehölzabschnitt hinter dem rückzubauenden Fahrlois ist zu erhalten. Bei der Rodung der Nadelgehölzreihe westlich der Siloanlage muss auf geschützte Arten i. S. d. §7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG, gehölzbrütende und überwinternde Arten oder auf Habitate überprüft werden. Gehölzrodungen sind aus Artenschutzgründen in der gesetzlichen Schnittzeit zwischen dem 1.10 und 28.02 durchzuführen.

### 5.4 Grünordnungsplan

Ein Ausgleichskonzept für naturschutzrechtliche Eingriffe wurde am 25.10.2021 vom Büro Wirth + Birkenbeul erstellt und ist als Anlage verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung. Es sind Sickermulden geplant, die wechselseitigen Zonen für die vorhandene Flora und Fauna bieten sollten. Die Grünstrukturen an der östlichen Grundstücksgrenze bleiben erhalten und werden geschützt. Die Neugestaltung wird das Grundstück zur Austraße und vorhandenen Ortsbebauung mit einer freiwachsenden Hecke einrahmen, zur offenen Feldflur nördlich und östlich sind ebenfalls Eingrünungsmaßnahmen mit heimischen Gehölzen vorgesehen. Bei der Ausgleichsberechnung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 2.638,85 m², bei möglichen 2.350,00 m² Ausgleichsmaßnahmen (Punkte A01-A07) ergibt sich somit ein Defizit von 288,85m² Fläche. Der 7m breite Streifen am Norden des Grundstücks beträgt ca. 297m² und wird als Ausgleichsfläche durch den Bauherren erworben.

### 5.5 Zuwiderhandlungen

Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können.

### 6.0 Ergänzende Hinweise

#### 6.1 Bestehende Leitungen

Bestehende Telekommunikations- und Elektroleitungen im Grundstück sind während der Bauphase zu schützen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut oder ihre Überdeckungen verringert werden. Eine Umverlegung ist rechtzeitig bei dem zuständigen Dienstleister zu beantragen bzw. melden. Die Baumbepflanzung darf den Bau, den Unterhaltung und die Erweiterung der Leitungen nicht behindern. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Abschnitt 6 (Ausgabe 2013) muss geachtet werden.

#### 6.2 Bodenschutz

Alltlasten, die im Zuge der Baumaßnahmen gefunden werden, müssen kurzfristig beim Landratsamt Kulmbach und Wasserwirtschaftsamt Hof angemeldet werden. Bodenschichten sind getrennt auszubauen und zu lagern. Diese sind von jeglichen Verunreinigungen zu schützen. Die gesetzlichen Vorgaben nach dem Bundesbodenschutzgesetz, der Bundesbodenschutzverordnung, dem Baugesetzbuch und den DIN Vorschriften (u.a. DIN 18915 und 19731) sind entsprechend zu berücksichtigen und einzuhalten.

### Ausgleichskonzept und Erläuterungen der naturschutzrechtlichen Eingriffe:



- A01: Eingrünung Grundstück durch freiwachsende Heckenpflanzung
- A02: Baumpflanzung Laub- und Obstbäume mit Strauchunterpflanzung zur offenen Feldflur
- A03: Stellplatzanlage mit versickerungsfähiger Belagsart und Baumpflanzung (5 Stellplätze = 1 Baum)
- A04: Baumgruppe mit großkronigen Laubbäumen, 3 St.
- A05: Freiflächen Ansaat mit Landschaftsrasen / Blumenwiese
- A06: Versickerung Niederschläge in offenen Mulden
- A07: Entsorgung Bauschutt und Müllablagerung unter Berücksichtigung des Baum- und Strauchbestandes und Anlage von Steinhäufen und -wälle aus Naturbruchsteinen

### 7.0 Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 05.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Austraße II“ beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach am 30.07.2021 bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

#### Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.10.2021 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, nach Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach vom 26.11.2021, im Rathaus der Gemeinde Neuenmarkt in der Zeit vom 04.12.2021 bis 03.01.2022 mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen abgegeben werden können, öffentlich ausgelegt.

#### Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.10.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2021 bis 03.01.2022 beteiligt.

#### Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeinde Neuenmarkt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.07.2022 der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.07.2022 als Satzung beschlossen.

#### Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach vom 08. NOV. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Die Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Gemeinde Neuenmarkt, 08. NOV. 2022  
Alexander Wunderlich  
Erster Bürgermeister



## Bebauungsplan

"Austraße II"  
Gemeinde Neuenmarkt, Landkreis Kulmbach

### Aufstellung eines Bebauungsplans

nach §13b BauGB im vereinfachten Verfahren

Plandatum: 04. Juli 2022

M 1:1000 / 1:500