

Nutzungsbereich 1

WA	max. II
0,35	0,7
SD, WD, KrWD, 38° - 48°	0
SD, WD, PD, ZD 10°-25°	0
	E

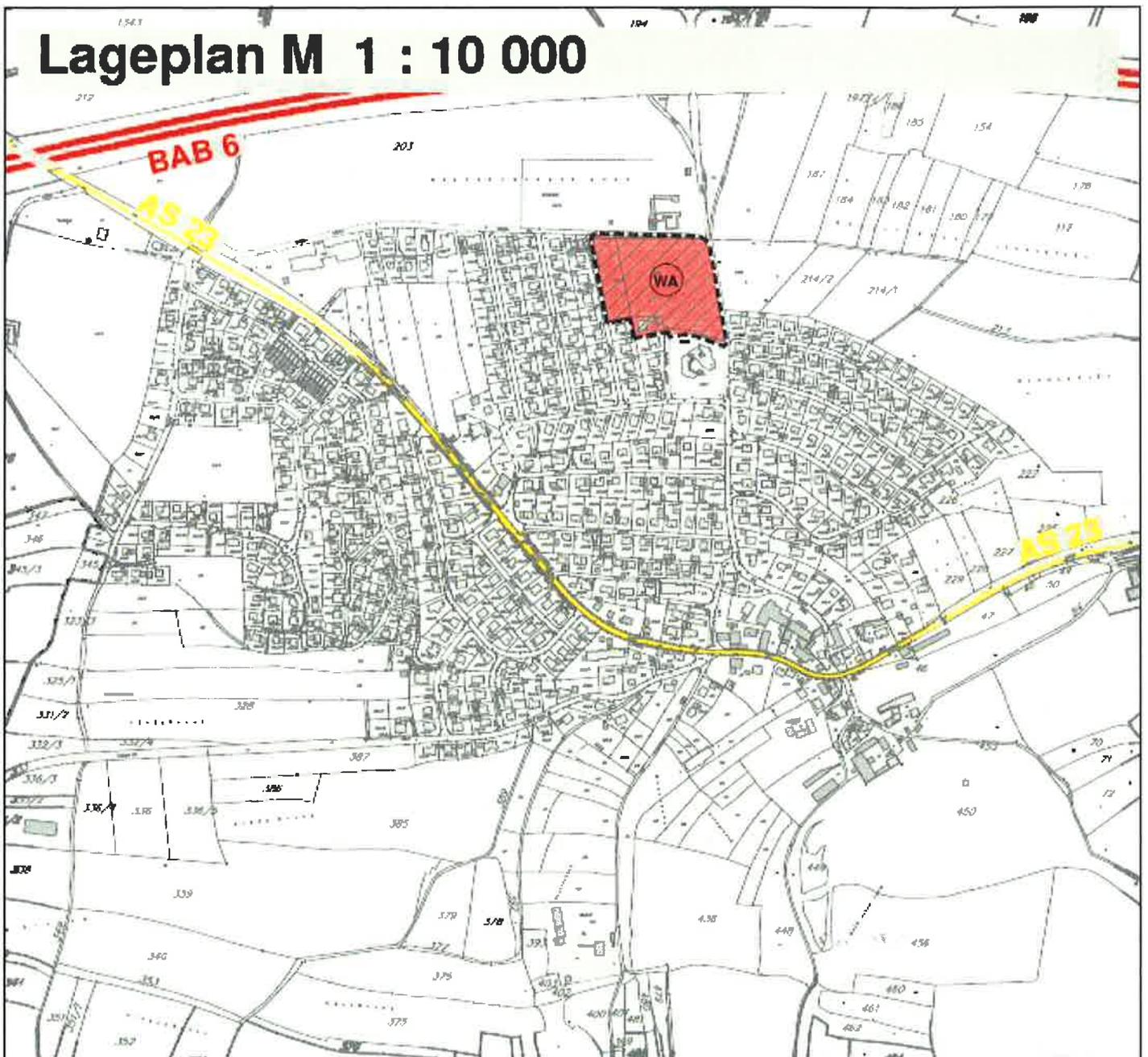
NORDEN



Nutzungsbereich 2

WA	max. II
0,35	0,7
SD, WD, KrWD 38° - 48°	0
	E

Lageplan M 1 : 10 000



Gemeinde Ebermannsdorf

Landkreis Amberg-Sulzbach

Verbindlicher Bauleitplan Bebauungsplan mit Grünordnung

Baugebiet „Sonnenfeld“ in Ebermannsdorf



Endfassung: 09.08.2011

1. Änderung vom 20.07.2012 eingearbeitet

Planverfasser Grünordnung:

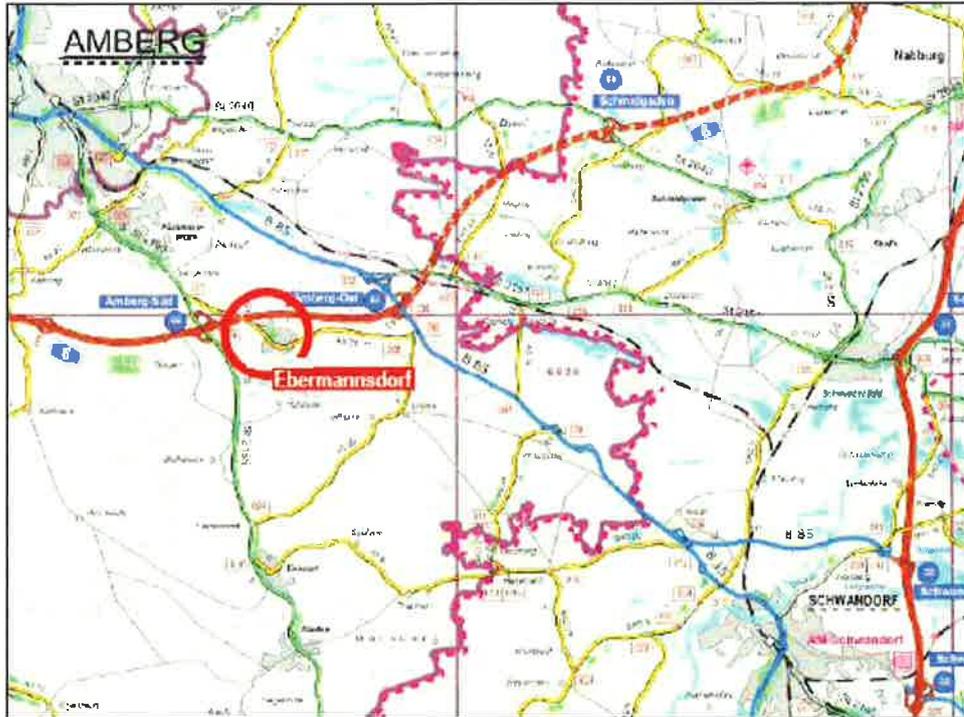
LÖSCH Landschaftsarchitektur
Fuggerstraße 9a, 92224 Amberg
Tel.: 0 96 21 / 60 00 57, Fax: 0 96 21 / 60 00 58
Mail: sl@loesch-landschaft.de
Internet: www.loesch-landschaft.de

Planverfasser Bebauungsplan:

SEUSS Ingenieure GmbH
Werner-von-Siemens-Straße 34, 92224 Amberg
Tel.: 0 96 21 / 77 31- 0, Fax: 0 96 21 / 77 31 31
Mail: info@seuss-ingenieure.de
Internet: www.seuss-ingenieure.de

Übersichtskarte M 1 : 200 000

B.)



A.) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH PLANZEICHEN)

Erläuterungen der Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
	7

1. Art der baulichen Nutzung
2. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
3. Grundflächenzahl GRZ
4. Geschoßflächenzahl GFZ
5. Dachform, Dachneigung
6. Bauweise
7. Einzelhäuser, Hausgruppen

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

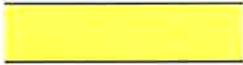


Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Kinderspielplatz

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

O	Offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
II	Vollgeschosse als Höchstgrenze
	Baugrenze
38° - 48°	Dachneigung
10° - 25°	Dachneigung
	Firstrichtung beliebig
	Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
	Gehweg (öffentlich)

3. GELTUNGSBEREICH

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNG

	Kleinkroniger Baum auf privaten Grünflächen zu pflanzen
---	---

B.) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH TEXT)

1.) Baukörper

- 1.1 offene Bauweise
- 1.2 Baukörper:
E+I max. zulässig bei Dachneigung 10° - 25°
E+D max. zulässig bei Dachneigung 38° - 48°
- 1.3 Abstandsflächen
 - a) nach Baugrenze, ansonsten nach der jeweils gültigen Fassung der Bayerischen Bauordnung
 - b) 5,50 m Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche für Garagen

2.) Wandhöhen

- 2.1 Es gilt jeweils die natürliche Geländeoberfläche. Die Wandhöhe wird von dieser an der Außenwand entlang bis zur Außenkante Dachhaut gemessen.
- 2.2 Wandhöhe talseitig Parzellen 1 - 8, 11-13 max. 6,00 m
Wandhöhe talseitig alle anderen Parzellen max. 5,00 m
Max. 1,00 m Kniestock bei Dachneigung 38° - 48°
Die Höhe des Kniestockes wird gemessen von Oberkante Roh-Fußboden bis Unterkante Pfette
- 2.3 Garagen und Nebengebäude Wandhöhe 3,00 m im Mittel (nach Art. 6 Abs. 9.1 BayBO)
- 2.4 Der Bezug der Baukörper (Hauptgebäude mit Nebengebäude) zu Gelände und Straße ist in der Ansichtszeichnung (von der Straße her gesehen) wie folgt darzustellen:
 - Eintragen der Straßenoberkante aus dem Straßenlängsschnitt entlang der Gebäude
 - Eintragen des beabsichtigten Geländeverlaufes

3.) Dächer

3.1 Hauptgebäude

- a) WA – Nutzungsbereich 1
Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer
(Dachneigung 38° - 48°)
Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, Zeltdächer
(Dachneigung 18° - 25°)
- b) WA – Nutzungsbereich 2
Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer
(Dachneigung 38° - 48°)

Hauptfirstrichtung beliebig

3.2 Garagen und Nebengebäude

Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer (Dachneigung 38°-48°)
Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, Zeltdächer (Dachneigung 10°-25°)
Flachdächer (bis 10° Neigung)

- 3.3 Für alle Dächer gilt:
Dachbegrünungen sind auf allen geeigneten Dächern zugelassen.

4.) Äußere Gestaltung

Putz- oder Holzverkleidung. Eine Vermischung dieser Baustoffe ist zulässig.
In die Fassaden oder Dachflächen können auch Solarelemente integriert werden.
Glasbausteine und Ornamentsteine über 2 m² Einzelfläche sind nicht zulässig.
Holzhäuser sind zugelassen.

5.) Stellplätze

2 pro Wohneinheit auf eigenem Grund, die Aufstellflächen zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche zählen nicht als Stellplatz.

6.) Einfriedungen

- 6.1 An öffentlichen Verkehrsflächen:
senkrechte Zäune, Sockelhöhe max. 15 cm
WA-Nutzungsbereich 1: Gesamthöhe max. 1,80 m
WA-Nutzungsbereich 2: Gesamthöhe max. 1,10 m
sowie Hecken
- 6.2 An privaten Flächen:
wie 6.1 jedoch ohne Sockel; Gesamthöhe max. 1,10 m
Maschendraht ist zusätzlich erlaubt.

7.) Gelände

- 7.1 Veränderungen bis max. 200,00 m² und bis 1,00 m Höhe oder Tiefe sind genehmigungsfrei. Darüber hinausgehende Veränderungen sind genehmigungspflichtig und exakt darzustellen.
- 7.2 Gemauerte oder betonierete Stützmauern sind untersagt.
- 7.3 Terrassierungen:
Begrünte Trockenmauern bis max. 0,50 m Höhe sind erlaubt.

8.) Regenwassernutzung

Verbindlich vorgeschrieben ist das Errichten und Vorhalten einer Zisterne mit einem Nutzvolumen von mindestens 5 cbm.

9.) Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch Erdverkabelung mit Anschluss an bestehende Anlagen der E.on. Freileitungen sind nicht zulässig.

In der Süd-Ost-Ecke des Baugebietes verläuft ein 20-kV-Erdkabel der E.ON. Auf beiden Seiten der Leitung ist ein Schutzstreifen von jeweils 2,5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) in der Schutzzone keine Bäume und tief wurzelnde Sträucher gepflanzt werden, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

10.) Immissionen

- 10.1 An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an welchen in der Grafik in der Anlage 1.1 der schalltechnischen Untersuchung 4016.6/2011-AS vom 01.04.2011 Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte für Verkehrslärm tags der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 ausgewiesen sind, sind zur Tagzeit schutzbedürftige Räume (z.B. Wohn- und Aufenthaltsräume, Wohnküchen o.ä.) nach denjenigen Fassaden-seiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt.

- 10.2 An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an welchen in der Grafik in der Anlage 1.1 der schalltechnischen Untersuchung 4016.6/2011-AS vom 01.04.2010 Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte für Verkehrslärm nachts der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 ausgewiesen sind, sind zur Nachtzeit schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume) nach denjenigen Fassadenseiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt. Als Schlafräume gelten auch Kinderzimmer.
- 10.3 Wo eine Grundriss- und Wohnraumorientierung nach Ausschöpfung von planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind für Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzvorbauten, Schallschutzfenster) vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsfreistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren entsprechend der DIN 4109/11.89 "Schallschutz im Hochbau" nachzuweisen ist. Dabei sind die Gebäude der Parzellen 2 - 29 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen, das Gebäude in Parzelle 1 dem Lärmpegelbereich III.
- 10.4 Um beim Einbau von Schallschutzfenstern (nur Verkehrslärm) eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können offenbare Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Orientierungswerte Verkehrslärm vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z. B. Schalldämmlüfter) vorzusehen. Als Alternative sind kontrollierte Wohnraumlüftungen einzubauen.
- 10.5 Werden Schallschutzvorbauten (Wintergärten, verglaste Balkone) vorgesehen, so ist sicherzustellen, dass diese nicht als Aufenthalts- bzw. Schlafräume genutzt werden können. Eine Nutzung dieser Vorbauten als Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO ist jedoch an solchen Fassaden möglich, an welchen nur der Orientierungswert für den Nachtzeitraum überschritten ist.
- 10.6 Sportlärm: An den, in der Grafik in der Anlage 2.1 der schalltechnischen Untersuchung 4016.6/2011-AS vom 01.04.2011 rot markierten Fassadenpunkten / Stockwerken (Parzellen 1 - 3) dürfen keine offenbaren Fenster von zur Tagzeit schützenswerten Räumen im Sinne der DIN 4109/11.89 situiert werden.
Dies betrifft: Parzelle 1 (West-, Nord- und Ostseite)
Parzelle 2 (West- und Nordseite)
Parzelle 3 (Nordseite)

11.) Grünordnung

11.1 Schutz des Oberbodens:

bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen

11.2 Grenzabstände bei Pflanzungen:

die in Art. 47 ff. AGBGB (Bayerisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) festgelegten Grenzabstände sind zu beachten

11.3 Private Grünflächen:

- für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke gilt Art. 7 BayBO.
- je Parzelle ist mindestens ein kleinkroniger Hausbaum zu pflanzen (heimische Arten, Obstgehölze)
- Einfriedungen sind zu hinterpflanzen (Nadelgehölze sind unzulässig)
- Pflanzungen sind bis spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit auszuführen

11.4 Grundstückszufahrten und Gehwege:

sollten in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen

C.) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Wohngebäude



bestehende Nebengebäude



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Gebäude (nur Gestaltungsvorschlag)



geplante Grundstücksgrenzen

214/5

Flurstücksnummern



Höhenschichtlinien (m ü.N.N.)

12

Parzellennummer

700 m²

Parzellengröße (nur ca.-Größen)



best. Kanal



best. 20 kV Erdkabel

D.) HINWEISE DURCH TEXT

(siehe Anlage; Textlicher Teil)

Inhaltsangabe:

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Allgemeine Beschreibung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Begründung nach §9 Abs. 8 BauGB
5. Erschließung (Ver- und Entsorgung)
6. Grünordnung
7. Textliche Hinweise
8. Umweltbericht
9. Festsetzungen und Hinweise
10. Befreiungen

8. Anlage 1: Verkehrslärm

8.1. Anlage 1.1: Graphische Darstellung der Eingabedaten und Ergebnisse Berechnung Verkehrslärm, DIN 18005

9. Anlage 2: Berechnung Sportlärm, Sonntag

Tabellen in Grafik (Beispiel):

WA	50	50	55	40	80	85	60
I	0	52	50	0	67	88	0
II	0	50	48	0	65	86	0

Gebietsnutzung mit Immissionsrichtwert nach 18. BImSchV

Spalte 1: Nutzung und Stockwerk
 1 Erdgeschoss I
 2 1. Obergeschoss II
 3 2. Obergeschoss III
 (..)

Spalte 2: Pegel Lr für Tag innerhalb der Ruhezeit morgens
 Spalte 3: Pegel Lr für Tag innerhalb der Ruhezeit abends
 Spalte 4: Pegel Lr für Tag außerhalb der Ruhezeiten
 Spalte 5: Pegel Lr für Nacht
 Spalte 6: Spitzenpegel für Tag innerhalb der Ruhezeit
 Spalte 7: Spitzenpegel für Tag außerhalb der Ruhezeit
 Spalte 8: Spitzenpegel für Nacht

Grün - Einhaltung IRW
 Rot - Überschreitung IRW

9.1. Anlage 2.1: Graphische Darstellung der Eingabedaten und Ergebnisse Berechnung Sportlärm max. Bestand und Planung Sonntag, Sportplatz 1 und Sportplatz 2

