

BEGRÜNDUNG ZUR AKTUALISIERUNG UND ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES EBERMANNSDORF - 1

GEMEINDE EBERMANNSDORF, LANDKREIS AMBERG-SULZBACH

i. d. Fassung vom 11.12.1995

im Bereich der Fl.-St.-Nr. der Gemarkung Ebermannsdorf
43/15, 43/16, 43/23, 43/24, 43/25, 43/26, 204 (teilw.), 215/1, 215/2,
226 (teilw.), 239, 239/1, 239/2, 239/3, 239/4, 239/5, 243 (teilw.),
243/1, 243/2, 244, 244/1, 244/2, 244/3, 244/4, 244/5, 244/6, 244/7,
244/8, 244/9, 244/10, 244/11, 244/12, 244/13, 244/14, 244/15, 244/16,
244/17, 244/18, 244/19, 244/20, 244/21, 244/22, 244/23, 244/24, 244/25,
244/26, 244/28, 244/29, 244/30, 244/31, 254/4, 254/5, 254/6, 254/7,
254/8, 259/3, 259/4, 259/5, 259/6, 259/7, 259/8, 265, 267, 267/1,
267/2, 267/3, 270/1, 270/2, 270/3, 270/4, 270/5, 270/6, 270/7, 270/8,
270/9, 270/10, 270/11, 270/12, 270/13, 270/14, 270/15, 270/16, 270/17,
270/18, 270/19, 270/20, 270/21, 270/22, 270/23, 270/24, 270/27, 270/28,
270/29, 270/30, 270/31, 270/32, 270/33, 270/34, 270/35, 270/36, 270/37,
270/38, 270/39, 270/40, 270/41, 270/42, 270/43, 270/44, 270/45, 270/46,
270/47, 270/48, 270/49, 270/50, 270/52, 271, 271/1, 271/2, 271/3,
271/4, 271/5, 271/6, 271/7, 271/8, 271/9, 271/10, 271/13, 271/14,
271/15, 273, 274, 274/2, 274/5, 274/6, 290, 291/1, 291/3, 294, 294/1,
299/19, 299/20

A) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN:

Das o. g. Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebermannsdorf zum größten Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) erhalten. Entlang der Kreisstraße ist eine kleine Dorfgebietsfläche ausgewiesen, sowie Gemeinbedarfsflächen für Bank, (ehem.) Schule und (ehem.) Rathaus. Die vorgenannten Flächen für MD, Bank und ehem. Rathaus werden so nicht mehr genutzt und werden zu gegebener Zeit in WA umgewidmet.

Die Fläche der ehem. Schule wird wie z. Zt. genutzt, Gemeinbedarfsfläche für das Rathaus.

Der Bebauungsplan wird als "vorzeitiger Bebauungsplan" nach Para. 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da die derzeitigen und geplanten Nutzungen dem FN nicht entgegenstehen. Der Flächennutzungsplan wird zu gegebener Zeit geändert.

B) ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

1. Beschreibung des Gebietes:

Das ca. 16,0 ha große Gebiet liegt nördlich des alten Ortskerns von Ebermannsdorf und ist bis auf zwei kleine Teile im Westen und Osten bereits von bestehender Bebauung umgeben.

Es ist eine fast vollständig bebaute Südhanglage.

2. Begründung nach Para. 9 Abs. 8 BauGB:

Der mit Verfügung des Landratsamtes Amberg Nr. II 1 vom 27.12.1965 an rechtsverbindliche Bebauungsplan bedarf aus folgenden Gründen einer Aktualisierung:

Durch die damals übliche Festsetzung sehr enger Baugrenzen, Bau-
linien und Garagenstandorte auch im schon damaligen Bestand, sind
An- und Umbauten auf einen Bereich von ca. 2 - 4 m beschränkt.
Diese Größenordnung ist wirtschaftlich nicht sinnvoll und zieht
automatisch Ausnahmen und Befreiungen nach sich.

Im Laufe der Jahre wuchs die Bebauung, so daß eine Aktualisierung
des Bestandes notwendig wurde. Dieser Bestand zeigt teilweise stark
abweichende abgemarkete Grundstücksgrenzen im Vergleich zu den ge-
planten Grenzen im alten Bebauungsplan. Eine Aktualisierung an den
derzeitigen Grenzverlauf war also auch hier notwendig.

Nach dem Willen des Gemeinderates soll auch die parzellenweise
Festsetzung der Anzahl der Vollgeschoße, die durch Befreiungen teil-
weise nicht mehr der Planung entsprechen, durch eine großzügigere
Lösung ersetzt werden (Neufestlegung Wandhöhen und Baukörper siehe
folgende Festsetzungen), um Bauwilligen die Möglichkeit zu geben,
ihre bestehenden Wohnhäuser wirtschaftlich sinnvoll zu erweitern,
bzw. wenn die Festsetzungen eingehalten werden, auf den großen
Grundstücken weitere Neubauten zu errichten.

3. Die straßen-, kanal- und wassermäßige Erschließung ist bereits vor-
handen und kann für Neubauten kurzfristig sichergestellt werden.
Hierzu gelten die einschlägigen Satzungen der Gemeinde Ebermanns-
dorf.
4. Bei Baumaßnahmen, die den Schutzbereich der OBAG berühren, müssen
vor Anzeige der Baupläne bei der Gemeinde diese wegen der bestehen-
den Freileitung mit der OBAG abgeklärt werden.
Evtl. Änderungen an dieser Leitung (Verlegung, Masterhöhung und
ähnliches) gehen zu Lasten des Verursachers.

Sollte die OBAG einer Unterbauung ihres Schutzstreifens zustimmen,
dann erklärt sich die Gemeinde Ebermannsdorf unter Einhaltung der
neuen Festsetzungen mit der Änderung der jetzt im Plan eingetragenen
Baugrenzen einverstanden (z. Zt. Baugrenze = Grenze Schutzstrei-
fen).

C) BESTANDSSCHUTZ:

Die bereits bestehenden Gebäude und Nutzungen genießen Bestands-
schutz. Neu-, Um- und Anbauten müssen sich nach den neuen Fest-
setzungen richten! D. h. die folgenden Festsetzungen beziehen
sich auf Neubaumaßnahmen und Maßnahmen im Bestand.

D) GESETZLICHE GRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Bayer. Naturschutzgesetz (BayNaSchG)
- in der jeweils neuesten rechtsverbindlichen Fassung.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(Para. 9 BauGB/BauNVO)

Außer den Festsetzungen im Plan gelten folgende Festsetzungen:

1. Geplante Nutzung:

1.1 Das Baugebiet bleibt Allgemeines Wohngebiet (WA nach Para. 4 BauNVO) in offener Bauweise mit Grundflächenzahl max. 0,4 und Geschoßflächenzahl max. 0,7.
Diese Festsetzungen gelten als max. Obergrenzen und dürfen nicht überschritten werden.

1.2 Baukörperarten:

Hauptgebäude: II als Höchstzahl
Hauptgebäude: III als Höchstzahl (nur Typ UG + EG + DG)
Nebengebäude: I als Höchstzahl

Da im bestehenden Baugebiet eine Durchmischung der o. g. Baukörperarten bereits vorhanden ist, wird die Festsetzung der Baukörperarten pro Bauparzelle aufgehoben.
Der Typ UG + EG + DG darf aber nur als Ausnahme bei entsprechendem Gelände ausgeführt werden (gilt v. a. für Aufstockung des Typs UG + EG).

Die festgesetzten Wandhöhen dürfen nicht überschritten werden!

2. Garagen im Untergeschoß:

Diese sind zugelassen, wenn dies ohne wesentliche Beeinträchtigung bzw. Abgrabung des bestehenden Geländes möglich ist (s. auch Pkt. 4).

3. Stellplätze

sind grundsätzlich entsprechend 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen.

4. Geländeoberfläche:

Als Geländeoberfläche gilt grundsätzlich die natürliche Geländeoberfläche, die durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht wesentlich verändert werden darf. Im Zweifelsfall wird die Geländeoberfläche im Einvernehmen mit dem Landratsamt Amberg-Sulzbach - Bauamt - von der Gemeinde festgelegt.
Bei ebenem Gelände gelten die hangseitigen Wandhöhen.

5. Befreiungen

von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach Para. 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In diesem Fall ist dann ein normales baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(Art. 98 BayBO)

1. Äußere Gestaltung der Gebäude:

- 1.1 Dachform - Hauptgebäude, Typ EG + DG (bisher 46 - 49 Grad) UG + EG (bisher 15 - 20 Grad), UG + EG + DG (neuer Typ):
Zulässig sind bei Neubau/Umbau ausschließlich gleichseitige Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 49 Grad. Walm-dächer sind unzulässig. Krüppelwalmdächer sind zugelassen. Dachaufbauten dürfen max. 2,00 qm Ansichtsfläche nicht überschreiten und müssen in der mittleren Hälfte der Dachfläche angeordnet werden. Hierbei dürfen nur Spitzdach- und Schleppdachgauben mit senkrechten Außenwänden ausgebildet werden.

Als Dachdeckung ist dasselbe Material und Farbe, mit Ausnahme von Wellplatten wie im Bestand zu verwenden. Neubauten müssen sich dem umgebenden Bestand anpassen. D. h. Materialien und Dachfarbe müssen in der Nachbarschaft vorhanden sein.

Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Dacheindeckung anzupassen. Bei Ausmauerung sind die Putzflächen den Fassaden anzugleichen. Dachausschnitte sind nicht zulässig.

Traufüberstand einschl. Rinne (senkrecht gemessen): max. 50 cm
Überstand Ortgang: max. 25 cm

- 1.2 Dachform - Hauptgebäude, Typ E + 1:
Zulässig sind ausschließlich gleichseitige Satteldächer mit einer Dachneigung wie bisher, von 25 - 30 Grad. Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Sonst gelten die in Punkt 1.1 getroffenen Festsetzungen mit der Ausnahme, daß keine Dachaufbauten zulässig sind, sondern nur pro Dachseite je 2,00 qm (Draufsicht Dachflächenfenster).

1.3 Hauptfirstrichtungen:

Für alle Baukörper Typen gilt im überarbeiteten Plan:
Parallel zu mindestens einer Grundstücksgrenze.

1.4 Dachformen - Nebengebäude

sind grundsätzlich als gleichseitige Sattel- bzw. Krüppelwalm-dächer mit derselben Dachneigung und Deckung wie das Hauptgebäude vorgeschrieben. Flach- und Pultdächer sind nicht zulässig.

Eine Ausnahme hiervon entsteht, wenn Garagen/Nebengebäude auf der Grenze zusammengebaut werden. Hier hat sich der Nachbauende in Dachform, -neigung, Farbe und Material dem Erstbauenden anzupassen.

2. Wandhöhen der Gebäude:

Gemessen wird von der bestehenden (bzw. im Zweifelsfall festgelegten) Geländeoberfläche entlang der Außenkante Gebäude zum Schnittpunkt dieser Linie mit der Außenfläche der Dachhaut.

2.1 Garagen I:

3,00 m Wandhöhe im Mittel, max. 8,00 m Länge bei Grenzbebauung.

Zusatz: Die Länge einer Garage oder eines Nebengebäudes darf in diesem Fall 8,00 m Grenzbebauung für ein Gebäude nicht überschreiten.

2.2 Hauptgebäude, II, Typ EG + DG:

hangseitig max. 4,30 m Wandhöhe (incl. max. 0,75 m Kniestock
und max. 0,30 m Sockel)

talseitig max. 5,30 m Wandhöhe

2.3 Hauptgebäude, II, Typ UG + EG:

hangseitig max. 3,60 m (ohne Kniestock und max. 0,30 m Sockel)

talseitig max. 6,00 m

2.4 Hauptgebäude III, Typ UG + EG + DG:

hangseitig max. 4,30 m (incl. max. 0,75 m Kniestock und max.
talseitig max. 6,70 m 0,30 m Sockel)

2.5 Hauptgebäude, II, Typ E + 1:

hangseitig max. 6,00 m Wandhöhe (ohne Kniestock und max.
0,30 m Sockel)

talseitig max. 7,00 m Wandhöhe

3. Abstandsflächen:

3.1 Die Bebauung darf nur innerhalb der im Plan festgesetzten Baugrenzen durchgeführt werden.

3.2 Hauptgebäude:

Die Abstandsflächen sind entsprechend Art. 6 BayBO einzuhalten.

3.3 Garagen müssen einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,50 m einhalten.

3.4 Garagen einschl. deren Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 qm und einer Länge von 8 m je Grundstücksgrenze sowie Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Nutzfläche bis zu 20 qm brauchen bei Einhaltung von 3 m Wandhöhe im Mittel keine Abstandsflächen einzuhalten. Die im Plan festgesetzten Baugrenzen sind aber einzuhalten. Insgesamt darf diese Grenzbebauung auf dem Grundstück 50 qm Gesamtnutzfläche nicht überschreiten. Nutzflächen im Dachraum werden nicht angerechnet.
(siehe auch Punkt 2.1)

3.5 Seitliche Grenzbebauung durch eine Garage ist auch dann zulässig, wenn die Garage in das Dach des Hauptgebäudes mit einbezogen wird.

Bei Grenzbebauung nach Art. 7 Abs. 4 BayBO wird die Breite des Giebels bzw. des Teiles, der auf die Grenze gebaut wird, aus gestalterischen Gründen und auch zur Vermeidung von Nachteilen für die Nachbargrundstücke vor überbreiten Giebeln auf max. 8,00 m festgesetzt.

4. Außenwerbung und Reklame:

Genehmigungsfrei sind nur Werbeanlagen bis zu einer Größe von insgesamt 0,60 m (Art. 72 Abs. 2 Nr. 1 BayBO). Wechsellicht und grelle Farben sind nicht zulässig.

Für größere Werbeanlagen muß ein Bauantrag gestellt werden.

III. GRÜNORDNUNG:

1. Festsetzung:

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und so zu unterhalten, daß sie einen gepflegten, bzw. natürlichen Eindruck vermitteln.

2. Einfriedungen, Festsetzungen:

Zäune bis 1,50 m Höhe mit Sockel zur öffentlichen Verkehrsfläche und ohne Sockel zur freien Landschaft bzw. zu privaten Grundstücken, wobei die Sockelhöhe max. 1/4 der Gesamthöhe betragen darf, außerdem sind Natursteinmauern bis 1,20 m Höhe erlaubt.

3. Terrassierungen, Festsetzungen:

Zulässig sind nur Terrassierungen, wenn die Trockenmauern bis 1,00 m Höhe sich in das natürliche Gelände einfügen. Eine Begrünung ist wünschenswert.

4. Bodenversiegelung:

4.1 Festsetzung:

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken (Grundwasserneubildung wird verringert, Belastung der Kanalisation und Kläranlage, verschärfter Abfluß in den Gewässern), wird diese auf das unumgängliche Maß festgelegt.

4.2 Festsetzung:

Bei versickerungsfähigem Untergrund muß, soweit möglich, das Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten über Sickerschächte oder Gräben dem Untergrund zugeführt werden.

Dabei muß folgendes beachtet werden:

- Es darf nur Niederschlagswasser abgeleitet werden
- Dritte dürfen nicht beeinträchtigt werden. D. h. Versickerungsanlagen dürfen nicht unmittelbar an Grundstücksgrenzen angelegt werden, um eine Überflutung des Nachbargrundstückes zu vermeiden.

Diese Versickerungsmaßnahmen sollten auch bei der empfohlenen Einrichtung von Zisternen zur Nutzung des Regenwassers für Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung durchgeführt werden (Versickerung des Überlaufwassers).

4.3 Empfehlung:

Die in Punkt 4.1 und 4.2 gemachten Festsetzungen sollten aus ökologischen Gründen soweit möglich auch im Bestand durchgeführt werden.

5. Empfehlung:

Als Leitfaden für die Bauherren ist folgende Auflistung von Bepflanzungsmaßnahmen für die Grundstücke gedacht:

(Die Pflanzung nichtheimischer Gehölze sollte unbedingt vermieden werden!).

Als Beispiele für standortgerechte Bepflanzung der Grundstücke werden folgende aufgeführte Baum- und Straucharten genannt:

a) Großbäume:

- Acer platanoides (= Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (= Bergahorn)
- Quercus robur (= Stieleiche)

<i>Tilia cordata</i> (= Winterlinde)	
<i>Tilia platyphyllos</i> (= Sommerlinde)	
<i>Ulmus glabra</i> (= Bergulme)	
<i>Betula pendula</i> (= Birke)	trockener Standort
<i>Pinus sylvestris</i> (= Waldkiefer)	trockener Standort
<i>Abies alba</i> (= Weißtanne)	
<i>Quercus patraea</i> (= Traubeneiche)	trockener Standort
<i>Ulmus carpinifolia</i> (= Feldulme)	

Bei allen Ortsrandgestaltungen sollte ein naturnaher Randcharakter angestrebt werden.

besonders gut geeignet: Linde und Kastanie
Obstbäume und Wildobstarten
Nußbaum
Holunder
Haselnuß
Beerensträucher

geeignete Ziergehölze: Flieder
Kornelkirsche

b) Kleinbäume:

<i>Acer campestre</i> (= Feldahorn)	
<i>Carpinus betulus</i> (= Hainbuche)	
<i>Prunus avium</i> (= Wildkirsche)	
<i>Pyrus communis</i> (= Wildbirne)	
<i>Sorbus aucuparia</i> (= Vogelbeere)	
Obstbäume	Hochstamm, alte bewährte Sorten
<i>Malus sylvestris</i> (= Holzapfel)	trockener Standort
<i>Sorbus torminalis</i> (= Elsbeere)	trockener Standort
<i>Sorbus graeca</i> (= Pannonische Vogelbeere)	trockener Standort

c) Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i> (= Hartriegel)	trocken/warmer Standort
<i>Corylus avellana</i> (= Hasel)	
<i>Crataegus laevigata</i> (= zweigriffeliger Weißdorn)	trockener Standort
<i>Crataegus monogyna</i> (= eingriffeliger Weißdorn)	trockener Standort
<i>Eunonymus europaeus</i> (= Pfaffenhütchen)	
<i>Lonicera xylosteum</i> (= Heckenkirsche)	
<i>Prunus spinosa</i> (= Schlehe)	
<i>Rosa canina</i> (= Hundsrose)	trocken/warmer Standort
<i>Rosa rubiginosa</i> (= Weinrose)	trocken/warmer Standort
<i>Rubus fruticosus</i> agg. (= Brombeere)	
<i>Rubus idaeus</i> (= Himbeere)	

Daphne mezereum (= Seidelbast)	
Ligustrum vulgare (= Liguster)	trockener Standort
Ribes ua-crispa (= Wilde Stachelbeere)	
Rhamnus catharticus (= Kreuzdorn)	
Rosa arenensis (= Kriechende Rose)	
Viburnum lantana (= Wolliger Schneeball)	trockener Standort
Salix caprea (= Salweide)	trockener Standort
Sambucus nigra (= Schwarzer Holunder)	

d) Kletterpflanzen:

Hedera helix (= Efeu)
Clematis vitalba (= Waldrebe)
Parthenocissus tricuspidata reitchii (= Wilder Wein)
Polygonium (= Knöterich)

6. Textliche Hinweise und Empfehlungen:

- Schutz des Mutterbodens:
Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.
- Schutzzonen längs von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen:
Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden. Bäume und Großsträucher bis 2,50 m, kleinere Sträucher bis 1,50 m.
- Unter dem Schutzstreifen der OBAG-Freileitung dürfen nur niedrige Wuchsarten gepflanzt werden.
- Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich:
Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mind. 1,00 m haben. Bei Sträuchern und Bodendeckern richtet sich der seitl. Mindestabstand nach ihrer Wuchsform, jedoch mind. 50 cm.
- Lichtraumprofil bei Fahrstraße:
Die obere Begrenzung des Lichtraumprofiles ist mit 4,50 m einzuhalten.
- Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern oder Hecken:
Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47 - 52 zu beachten.

- Grundstücksabgrenzungen und Teile der Baukörper sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen begrünt werden.
- Seitens der Gemeinde Ebermannsdorf wird die Anwendung von Solar-energie- und Photovoltaikanlagen ausdrücklich empfohlen.

IV. SONSTIGES:

Die Begründung wird mit folgendem Hinweis ergänzt:

"Das Baugebiet liegt nur ca. 1 km südlich des Übungsplatzes "Freihölzer Forst". Von dieser Verteidigungsanlage gehen unvermindliche Emissionen (v. a. Lärm) aus, die zu Beeinträchtigungen der Umgebung führen können. Weder vom militärischen Benutzer des Übungsplatzes, noch vom Bund können Forderungen von Eigentümers und Bewohnern aus dem Plangebiet, die auf Einschränkungen des Übungsbetriebes hinauslaufen würden oder sonstige Ansprüche aus dieser Sachlage anerkannt werden.

aufgestellt:

92249 Vilseck, den 11.12.1995 Ti/ma

TIPPMANN & TIPPMANN
ARCHITEKTEN



H.-G. Tippmann