

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

- A M E R Z W E G -

GEMEINDE EBERMANNSDORF, LANDKREIS AMBERG - SULZBACH

i. d. Fassung vom 16. September 1991 ( Ursprungsfassung )

Redaktionelle Ergänzungen lt. Sitzung vom 12. 12. 1991

im Bereich der Fl. St. Nr.:

211 ( KiSpi ), 300, 309, 310/2, 311, 349 ( Weg )  
( alte Fl. St. Nummern ! )

1. Änderung vom 31.03. 1993
  2. Änderung vom 07.02. 1994
  3. Änderung vom 07.11. 1994
  4. Änderung vom 31.07. 1995
- 

Bemerkung: Änderungen sind in die Begründung eingearbeitet. Die Ursprünglichen Festsetzungen wurden z. Inf. belassen und mit " ungültig" gekennzeichnet.

---

## A) ALLGEMEINES:

### 1. Rechtsgrundlagen:

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 ( BGBI. I. S. 132 )  
Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 01. Juli 1991.  
Baugesetzbuch ( BauGB ) in der Fassung vom 08.12.1986 ( BGBI. I. S. 2253, inkraftgetreten am 01.07.87).

### 2. Planungsrechtliche Voraussetzung:

Das gepl. Baugebiet wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebermannsdorf entwickelt und ist in diesem als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet mit Grüngürtel zum Bestand ausgewiesen. Die Fl.- St.- Nr. 309/4 ist zwar ebenfalls als WA ausgewiesen, kann im Moment jedoch nicht erworben werden.

### 3. Lage, Größe, Beschaffenheit:

Das gepl. Baugebiet liegt südwestlich der Kreisstraße AS 23 Richtung Amberg und im nord- westlichen Anschluß an die bestehende Bebauung von Ebermannsdorf- West. Es umfaßt insgesamt ca. 7,3 ha.

#### 4. Erschließung:

Für alle Hausanschlüsse gelten die Satzungen der Gemeinde Ebermannsdorf.

- Die Stromversorgung erfolgt durch Erdverkabelung der OBAG.
- Wasseranschluß an die örtliche Wasserversorgungsanlage.
- Abwasserbeseitigung durch Anschluß an den neu zu bauenden Ortskanal mit Anschluß an die örtliche Kläranlage. Das vom Wasserwirtschaftsamt geforderte Regenrückhaltebecken wird im Frühjahr 1992 gebaut.
- Müllbeseitigung durch den Landkreis Amberg - Sulzbach.

#### - Verkehr:

Vorhergesehen sind 3 Zufahrten von der AS 23, wobei die nördliche bereits ausgebaut ist. Die innere Erschließung erfolgt durch Spangen, die Richtung Süden für die spätere Erweiterung Anschlußmöglichkeiten bieten. Aufgrund des teilweise starken Gefälles wird auf die Anlage von Wendehämmern verzichtet.

Ausbau: Es ist nicht vorgesehen, die Straßen in ihrer ausgewiesenen Gesamtbreite zu teeren. Der Gemeinderat wird den entsprechenden Ausbau anhand von bereits bestehenden Beispielen festlegen. Im Plan B konnten deshalb noch keine konkreten Aussagen hierzu gemacht werden. (s. Anregung Ortsplanungsstelle Regensburg)

### B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Para. 9 BauGB und Art. 91 BayBO)

Einschließlich den Festsetzungen im Bebauungsplan gelten folgende Festsetzungen:

#### 1. Nutzungsart:

Das geplante Baugebiet wird, wie im wirksamen Flächennutzungsplan zur AS 23 als Mischgebiet (nach Para. 7 BauNVO) ausgewiesen. Die überwiegende Restfläche als WA (nach Para 4 BauNVO) mit einem Grüngürtel zur bestehenden Bebauung. In diesem Grüngürtel verläuft der Hauptsammler. Dieser Streifen muß grunddienstlich gesichert werden und ist von jeder Bebauung freizuhalten. Dies gilt vorbehaltlich der Abwasserplanung durch das verantwortliche Ing.-Büro.

(Z. Inf.: Fassung vom 16.09.91 (überholt:  
Im Bereich des MI ist eine Wohnanlage mit Tiefgarage  
mit insgesamt ca. 44 Wohneinheiten vorgesehen.)

1. Änderung vom 31.03.93:

Die ursprünglich gepl. Wohnanlage entfällt. Dafür wird mittig eine Wohnstraße mit Kanaltrasse und eine beidseitige Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen. Das restliche MI-Gebiet (Parzelle 11 - 15, sowie 42 und 43) wird nach Para. 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgelegt: Nicht störende gewerbliche Bauten und Hausgruppen können direkt an die inneren Grundstücksgrenzen angebaut werden (geschlossene Bauweise), soweit dem nicht eine bereits bestehende Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern entgegensteht.

Für Wohnbebauung gilt generell offene Bauweise.

Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung:

Mischgebiet: Grundflächenzahl (GRZ): 0,6  
Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,2

Allgemeines Wohngebiet: GRZ: 0,4  
GFZ: 1,2

2. Die Bebauung muß sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bewegen. Bei den Bauparzellen Nr. 44 - 49 (östl. Bereich zur bestehenden Bebauung) wird eine Baulinie festgesetzt, auf die ohne Ausnahme gebaut werden muß.  
Dadurch wird die im FNP ausgewiesene Zäsur zwischen Bestand und Neubau als Grünzone erreicht.
3. Garagen im Untergeschoß der Hauptgebäude sind zulässig.  
Vor den Garagen ist zwischen öffentl. Verkehrsfläche und Garage ein Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten.  
Dies gilt auch im Bereich der Parz. 44 - 49 (Baulinie für Hauptgebäude).
4. Stellplätze sind grundsätzlich entsprechend dem Bedarf auf den eigenen Baugrundstücken nachzuweisen.

5. Baukörpertypen:

a) Bereich Einfamilienhäuser (WA) und Wohn-/Geschäftshäuser (Bereich MI):

UG + EG oder DG, 2 Vollgeschosse als Höchstzahl, d. h. wenn UG + EG jeweils ein Vollgeschosß sind, darf das DG kein Vollgeschosß mehr sein. Analog gilt dies für EG + DG als Vollgeschosse.

b) Bereich Mehrfamilien-/Reihenhäuser (WA):

E + 1 + DG

c) Bereich Wohnanlage (MI):

(Z. Inf.: Fassung vom 16.09.91 (überholt):

- südl. Bereich: E + DG
- mittlerer Bereich: E + 1 + DG
- Straßenseite: E + 2 + DG)

1. Änderung vom 31.03.93:

- südl. Bereich: E + 1 + DG
- Straßenseite (nördl. Bereich): E + 2 + DG

d) Bereich Parzellen 11 - 15 und 42/43 (MI):

Wohn- und Geschäftshäuser wie Nr. 5a) (Einfamilienhäuser).  
Hausgruppen: UG + EG + DG  
oder: EG + 1 + DG

6. Ausnahmen und Befreiungen

von planungsrechtlichen Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach Art. 72 BayBO gegeben sind.

C) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Art. 91 BayBO)

1. Äußere Gestaltung der Gebäude:

1.1 Dachform - Hauptgebäude (Bereich Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser, WA):

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 bis 46 Grad. Krüppelwalmdächer sind zulässig. Dachaufbauten (Dachgaupen) dürfen max. 2,0 qm der Ansichtsfläche (senkrecht zur Dachfläche gemessen) nicht überschreiten. Es sind nur traditionelle Gaupenformen mit senkrechten Umfassungswänden und Schlepp- bzw. Spitzdachausformungen erlaubt.

Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Dacheindeckung anzupassen. Zulässig sind nur naturrote Dachziegeleindeckungen. Unzulässig sind Eindeckungen mit Wellzementplatten oder ähnliche strukturierten Baumaterialien.

1.2 Dachformen - Nebengebäude (Bereich Einfamilienhäuser):

sind grundsätzlich als Satteldächer mit derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude vorgeschrieben.

Flach- und Pultdächer sind nicht zulässig.

Für Garagen an Grenzen gilt Art. 7 Abs. 5 BayBO.

1.3 (Z. Inf. Dachform Wohnanlage (MF) entfällt

Fassung vom 16.09.91 (überholt)

Zulässig sind Sattel- bzw. Zeltdächer von 32 bis 43 Grad Dachneigung, teilweise als Glasdächer ausgebildet. Dachaufbauten wie unter Pkt. 1.1 beschrieben.)

1.4 Dachform - Hauptgebäude/Nebengebäude (Bereich MI, Einfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser **und: 1. Änderung vom 31.03.93: Im Bereich ehemalige Wohnanlage, Reihenhäuser.**

- wie unter Pkt. 1.1 bzw. 1.2

- nicht störende gewerbliche Bauten (Hallen):

8 bis 25 Grad Dachneigung, technisch notwendige Dachaufbauten müssen sich im Verhältnis zur Gesamtdachfläche unterordnen.

Dacheindeckungen aus Wellplatten oder ähnlich strukturiertem Material sind nicht erlaubt.

2. Gebäudehöhen:

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der best. Geländeoberfläche, die durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht wesentlich verändert werden darf, muß folgende Maße einhalten: (Gemessen wird an der Außenfläche des Gebäudes zur Außenfläche Dachhaut bzw. Oberkante Traufe).

a) Einfamilienhäuser (WA und MI, bzw. Büro- und Geschäftshäuser Bereich MI):

Garagen: 2,75 m im Mittel

Hauptgebäude: hangseitig max. 4,50 m Traufhöhe  
talseitig max. 5,80 m Traufhöhe

b) Bereich Mehrfamilien-/Reihenhäuser:

Garagen: 2,75 im Mittel  
Hauptgebäude: max. 6,50 m Traufhöhe

(Z. Inf. c) Bereich Wohnanlage:

Fassung vom 16.09.91 (überholt):

Hauptgebäude (südl. Bereich, E + DG):  
max. 4,50 m im Mittel

Hauptgebäude (mittl. Bereich, E + 1 + DG):  
max. 6,50 m im Mittel

Hauptgebäude (Straßenseite, E + 2 + DG):  
max. 9,50 m im Mittel )

c) Bereich ehem. gepl. Wohnanlage:

1. Änderung vom 31.03.93:

Hauptgebäude (südl. Bereich, E + 1 + DG):  
max. 6,50 m im Mittel

Hauptgebäude (Straßenseite, E + 2 + DG):  
max. 9,50 m im Mittel

Bemerkung: Wegen der sehr unterschiedlichen Topographie des Bebauungsgebietes ist jedem Bauantrag ein verbindliches Nivellement des betreffenden Baugrundstückes mit Eintrag der genauen Lage der Gebäude im Schnittbild zur Überprüfung der max. zulässigen Gebäudehöhen beizufügen.

3. Abstandsflächen:

3.1 Hauptgebäude

Die Abstandsflächen sind entsprechend Art. 6 und 7 der BayBO einzuhalten.

Ausnahme:

Bereich zur Kreisstraße AS 23 - 10 m Mindestabstand zum Fahrbahnrand und im Bereich der Bauparzellen 44 bis 49, bei denen wegen rückwärtiger Ausbildung eines Grünzuges zur best. Bebauung eine straßenseitige Baulinie von 3 m Abstand zur Straße festgesetzt wird (gilt nur für Hauptgebäude).

Bei Grenzbebauung nach Art. 7 Abs. 5 BayBO wird die Länge des Nebengebäudes/Garage aus gestalterischen Gründen und auch zur Vermeidung von Nachteilen auf die Nachbargrundstücke auf 7 m Länge festgesetzt.

Für den Bereich der Bauparzelle 11 bis 15 und 42/43 wird auf S. 2 B) Nr. 1 hingewiesen.

### 3.2 Nebengebäude:

#### Ausnahme:

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

### 4. Einfriedungen:

#### 4.1 An öffentl. Flächen angrenzend

(Z. Inf.: Fassung vom 16.09.91 ( überholt )):

Zulässig sind Einfriedungen bis 1,40 m Höhe, als Hecken oder Lattenzäune ohne Sockel.

Grelle Farben sind bei Lattenzäunen nicht zulässig.)

### 3. Änderung vom 07.11.94:

Zulässig sind Einfriedungen bis 1,40 m Höhe, als Hecken- oder Lattenzäune mit max. 20 cm Sockel.

Grelle Farben sind bei Lattenzäunen nicht zulässig.

#### 4.2 An privaten Flächen angrenzend:

Zulässig sind Einfriedungen wie vor, jedoch auch mit Maschendraht möglich. Die Einfriedungen sind in einzelne Felder zu gliedern.

Genehmigungsfrei sind nur Einfriedungen nach Art. 66 Abs. 1 Nr. 14 BayBo. Alle anderen Einfriedungen bleiben genehmigungspflichtig.

### 5. Außenwerbung und Reklame:

Genehmigungsfrei sind nur Werbeanlagen nach Art. 68 Abs. 2 Nr. 1 BayBO (max. 0,60 qm).

Größere Werbeanlagen müssen in einem eigenen Antrag von der Baugenehmigungsbehörde genehmigt werden.

Bei Neonreklame sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

Diese Werbeanlagen dürfen von der Bundesautobahn A 6 aus nicht einsehbar sein.

### 6. Festsetzungen zur Grünordnung:

Wegen der exponierten Lage des geplanten Baugebietes ist hierauf besonderer Wert zu legen (Pflanzgebot):

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. An den Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft, zur best. Bebauung und zur AS 23 sind mind. 2-reihig durchgehende Gehölzstreifen standortgerechter Arten anzulegen.

50 % der Gehölze müssen eine Höhe von 2 m erreichen, mind. alle laufenden 15 m ist entweder ein klein- oder mittelkroniger Baum, wie z. B. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Birke (*Betula pendula*) zu pflanzen. Anstelle der Einzelbäume können auch hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden.

Als Beispiel für standortgerechte Gehölzarten werden genannt:

Weißdorn (*Crataegus oxyacantha* oder *monogyna*), Haselnuß (*Corylus avelana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Salweide (*Salix caprea*), Silberweide (*Salix alba*), Pfaffenhütchen (*Eunymus europaeus*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Schlehe (*Prunus spinosa*) Hundsrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

Diese Pflanzungsmaßnahmen müssen spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchgeführt sein.

Die beiden bestehenden Hecken werden, soweit erhaltenswert und möglich, umgesetzt und zur Bepflanzung gemeindeeigener Grundstücke verwendet.

#### **D) SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

##### **1. Festsetzungen zur Bodenversiegelung:**

In dem Baugebiet tragen, abgesehen von den geplanten Gebäuden, auch die befestigten Straßen, Wege und Grundstückszufahrten zur Bodenversiegelung bei. Hierbei wird nicht nur die Grundwasserneubildung verringert, sondern auch die Kanalisation belastet und der Abfluß in die Gewässer verschärft.

Aus diesen Gründen müssen die Gehwege, Hauszufahrten und Parkplätze aus wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasengittersteinen, Schotterrassen oder mind. Betonverbundsteinen, hergestellt werden. Terrassen sind hiervon ausgenommen.

Bei versickerungsfähigem Untergrund muß das Niederschlagswasser über Sickeranlagen (Schächte, Gräben mit Schotter oder Kiesfüllung) dem Untergrund zugeführt werden.



Der Antrag für erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis sollte zusammen mit dem Bauantrag eingereicht werden (Lageplan M. 1 : 200 mit entsprechendem Eintrag der gepl. Versickerungsanlagen mit Beschreibung), wenn folgende Auflagen erfüllt werden:

- Über die Sickeranlagen (Schächte, Gräben) darf nur Niederschlagswasser abgeleitet werden.
- Die Sickeranlagen sind so zu errichten, daß Dritte nicht beeinträchtigt werden. Sickerschächte dürfen nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Sofern Niederschlagswasser nicht gezielt versickert, sondern breitflächig abgeleitet wird, ist darauf zu achten, daß Nachbargrundstücke dadurch nicht beeinträchtigt werden können.

## 2. Allgemeine Festsetzungen:

- Beleuchtungsanlagen müssen zur BAB A 6 blendfrei errichtet werden.
- Vom Planungsgebiet dürfen keine Beeinträchtigungen auf die BAB 6 ausgehen.
- Eine direkte Erschließung der einzelnen Grundstücke von der Kreisstraße AS 23 her wird nicht zugelassen. Die betreffenden Grundstücke sind ohne jegliche Tor- oder Türöffnungen zur AS 23 einzuzäunen.
- Schmutz- und Oberflächenwasser darf nicht zur Kreisstraße hin abgeleitet werden.
- Im gesamten geltungsbereich gilt Tempo 30 km/h

( z. Inf.: Fassung vom 16. Sept. 1991 (überholt):

Um eine Gefährdung spielender Kinder durch Verkehr von vornherein auszuschließen, sowie Beeinträchtigungen auf eine direkt angrenzende Wohnbebauung zu vermeiden, wird ein ca. 530 qm großer Kinderspielplatz Richtung Tennisheim angelegt.

Das betreffende Grundstück befindet sich in Gemeindebesitz und ist somit sofort verfügbar.)

## 4. Änderung vom 31.07.1995:

Durch die 2. Änderung ( s. S.10 ) und die geplante Anlage eines weiteren Kinderspielplatzes beim Tennisheim ( außerhalb Geltungsbereich ) wird der ursprüngliche Kinderspielplatz in eine MI - Bauparzelle umgewidmet ( neue Bauparzelle Nr. 69)

2. Änderung vom 07. 02. 1993:

Die ursprüngliche Bauparzelle 36 verbleibt verkleinert als Bauparzelle 36 a. Die abgetrennte kleinere Fläche wird als Parzelle 36 b neuer Kinderspielplatz.

aufgestellt:

92249 Vilseck, den 16.09.1991 Ti / m

TIPPMANN & TIPPMANN  
ARCHITEKTEN



Hans - Gerhard Tippmann