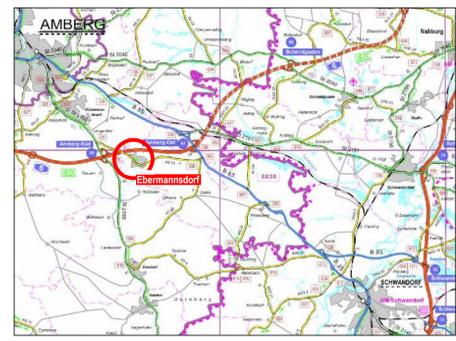


Übersichtskarte M 1 : 200 000



A.) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH PLANZEICHEN)

Erläuterungen der Nutzungsschablone	
1	2
3	4
5	6
	7

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

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Kinderspielplatz

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

- Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Baugrenze
- Dachneigung
- 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 taleitig Parzellen 1 - 8, 11-13 max. 6,00 m
Wandhöhe taleitig 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 Unterseite Platte
 - 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 Ansichtzeichnung (von der Straße her gesehen) wie folgt darzustellen:
 - Eintragen der Straßenoberkante aus dem Straßenlängsschnitt entlang der Gebäude
 - Eintragen des beabsichtigten Geländelaufes
- 3.) **Dächer**
 - 3.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude
 - a) WA - Nutzungsbereich 1
Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer (Dachneigung 38° - 48°)
Satteldächer, Walmdächer, Puttdächer, Zeltedächer (Dachneigung 10° - 25°)
 - b) WA - Nutzungsbereich 2
Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer (Dachneigung 38° - 48°)
 - 3.2 Hauptfirstrichtungen: beliebig
- 4.) **Äußere Gestaltung**
 - 2 pro Wohneinheit auf eigenem Grund, die Aufstellflächen zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche zählen nicht als Stellplatz.
- 5.) **Einriedungen**
 - 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 betonierte 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 Fassadenseiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt.

C.) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Gebäude (nur Gestaltungsvorschlag)
- geplante Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Höhenschichtlinien (m ü.N.N.)
- Parzellennummer
- 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. Toxische Hinweise
 8. Umweltbericht
 9. Festsetzungen und Hinweise
 10. Befreiungen

Gemeinde Ebermannsdorf

Verbindlicher Bauleitplan

Bebauungsplan mit Grünordnung

Baugebiet "Sonnenfeld" in Ebermannsdorf



Endfassung vom 09.08.2011

Maßstab 1 : 1 000

Planverfasser
SEUSS Ingenieure GmbH
 Werner-von-Siemens-Straße 34
 92224 Amberg
 Telefon: 09621 / 7731-0, Fax: 09621 / 773131
 info@seuss-ingenieure.de, www.seuss-ingenieure.de