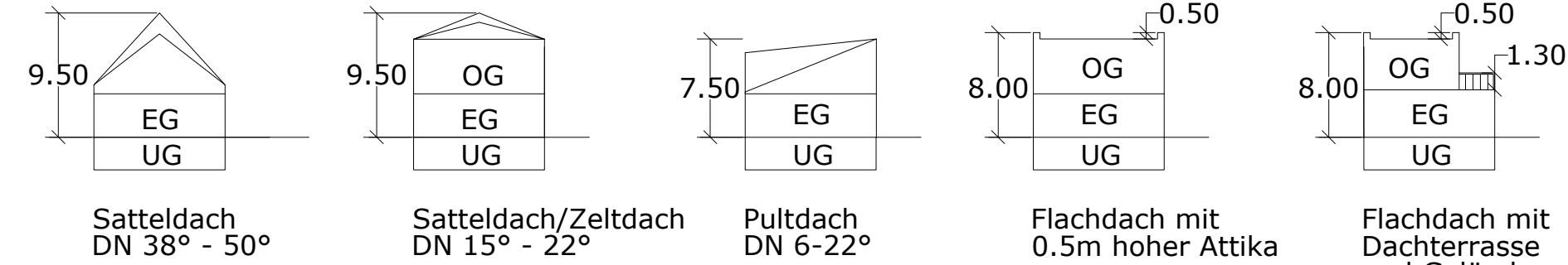


A) Planzeichnung



Systemskizzen



B) Verbindliche Festsetzungen

- Grenze**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet (WA) §4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ = 0,4
3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt.
3.2 Untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen nur in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.
- Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise**
4.1 Baugrenze nach § 23 BauNVO. Untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind sie um einen Meter zurückzunehmen.
4.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.
4.3 Für alle Bauflächen im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO.
- Baugestaltung**
5.1 Die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse (FOK) wird mit maximal 40cm über der zugehörigen mittleren Gehsteigkante bzw. der Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt. Das Straßenniveau bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahnmitte. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks, sowie die Mitte der Straße. Bei Straßen mit Längsgefälle bezieht sich die angegebene Bezugshöhe auf die Straßenhöhe in der Mitte der Grundstückslage. Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegebenen Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.
5.2 Die Gebäudehöhe darf inklusive Dachaufbau maximal 9.50m bezogen auf die Fußbodenoberkante betragen. Bei Flachdächern darf eine Höhe von 8.00m und bei Pultdächern eine Höhe von 7.50m in Bezug auf die Fußbodenoberkante nicht überschritten werden.
5.3 Für Hauptgebäude sind alle Dachformen zulässig. Die zulässigen Neigungen sind dem jeweiligen Systemschnitt zu entnehmen. Dachüberstände werden wie folgt festgesetzt: Der Traufüberstand einschließlich Rinne beträgt min. 20cm und max. 90cm. Der Ortgangüberstand beträgt max. 90cm. Hauptgebäude können mit Flachdächern errichtet werden.
5.4 Zulässig sind Dacheindeckungen in roter, rotbrauner, brauner, grauer oder schwarzer Farbe. Zulässig ist eine extensive Dachbegrünung. Für Gebäude, die Energie aus Solaranlagen gewinnen sind Abweichungen zulässig. Dachaufbauten zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie können mit der Dachbegrünung kombiniert werden.
5.5 Dachaufbauten (Spitz-, Giebel-, oder Schlepplachgauben) auf dem Haupt- oder Nebengebäude sind bei Dachneigungen ab 38° zulässig. Laternenaufbauten, Podeste, Brüstungen und Dacheinschnitte sind unzulässig. Brüstungen (Attika) bei Flachdächern und Geländer auf Dachterrassen (siehe Systemskizze) sind bis max. 50cm zulässig.
5.6 Auf dem Dach von Nebenanlagen, Garagen/Carports sind Geländer bis zu einer Höhe von 1.30m zulässig. Bei Hauptgebäuden ist ein 1.30m hohes Geländer auf dem Dach nur zulässig, wenn dabei das Dach des Erdgeschosses in seiner Funktion als Dachterrasse ausgeführt ist (siehe Systemskizze "Flachdach mit Dachterrasse und Geländer").
5.7 In der Dachform sind Carports und Garagen der Dachform des Hauptgebäudes anzugleichen. Alternativ sind als Dachform für Carports und Garagen extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Balkone oder Dachterrassen sind auf Carports/Garagen möglich, wenn die Garage unter Wahrung der Abstandsflächen und nicht direkt auf Grenzbebauung gebaut wird.
- Garagen und Nebenanlagen**
6.1 Die zulässige Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen darf eine hangseitige Bauhöhe von 3.00m nicht überschreiten.
6.2 Wenn sich eine Garage oder Nebenanlage innerhalb der Baugrenze befindet und die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück eingehalten werden, ist eine Wandhöhe (hangseitig) von maximal 4.50m zulässig.
6.3 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, welche direkt anfahrbar sind. Ein Mindestabstand von 5.50 Metern zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist freizuhalten. Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche kann nicht als Stellplatz mitgerechnet werden.

7. Verkehrsflächen

- 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2 Öffentlicher Gehweg
- 7.3 Öffentliche Stellplätze
- 7.4 Einfahrtsbereich
- 7.5 Sichtdreiecke; Schenkellänge 30m auf Grund der zulässigen Geschwindigkeit von 30km/h der bevorrechtigten Kraftfahrzeuge

8. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

- 8.1 Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.
- 8.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN18920) bis zu einem Abstand von 2.50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 8.3 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen

9. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen

- 9.1 Öffentliche Grünfläche
- 9.2 Auf öffentlicher Grünfläche zu pflanzender Baum. Baumart ist aus der Artenliste von Punkt 9.5 zu wählen.
- 9.3 Auf privater Grünfläche zu pflanzender Baum; Je 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Lage auf dem Grundstück frei wählbar.
- 9.4 Gärten und Vorgärten sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" sind nicht zulässig.
- 9.5 Artenliste (s. Gehölzliste Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Weizbach, LRA Amberg-Weizbach)
Großbäume (Bäume 1. Ordnung):
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Tilia cordata (Winter-Linde)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Quercus robur (Stiel-Eiche) Ulmus glabra (Bergulme)
Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):
Acer campestre (Feld-Ahorn) Prunus avium (Vogelkirsche)
Carpinus betulus (Hainbuche) Pyrus communis (Holzbirne)
Populus tremula (Zitterpappel) Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B. 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten, als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm
- Sträucher:
Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Eunonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Ribes rubrum, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Salix caprea, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Vaccinium myrtillus
Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

10. Einfriedungen

- 10.1 Die Errichtung von Zäunen und eines Sichtschutzes ist zulässig. Die maximale Höhe der Zäune oder eines Sichtschutzes ist zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu privaten Flächen auf 1.50 Metern begrenzt. Die Errichtung eines Zaunsockels ist mit einer maximalen Höhe von 20cm nur zu öffentlichen Fläche zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.
- 10.2 Durchgehende Drahtschotterkörbe als Einfriedung sind nicht erwünscht.

11. Gestaltung des Geländes

- 11.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichem Lauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 1.20 m bezogen auf die mittlere Verkehrsflächenanschnittshöhe zulässig.
- 11.2 Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern mit Vorpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 100 cm sind zulässig.
- 11.3 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.

12. Entwässerung

- 12.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
- 12.2 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.
- 12.3 Es muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.

C) Hinweise durch Planzeichen/nachrichtliche Übernahme

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Vermessungspunkt
- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- bestehende Flurstücksnummer
- bestehender Kanal
- bestehende Wasserleitung Hausanschluss
- Höhenlinien Bestandsgelände
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Parzellennummer mit ca. Grundstücksgröße
- Vorgeschlagene Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)

Textliche Hinweise:

Es wird empfohlen, Flächen vor Gargen/Carports oder für Freisitze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: April 2021

12.4 Eine Kellerentwässerung ist von Seiten der Gemeinde Ebermannsdorf nicht gewährleistet. Die Entwässerung von Kellerflächen ist somit über eine Hebeanlage vom Grundstückseigentümer sicherzustellen.

12.5 Das Sammeln von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken ist auf dem jeweiligen Grundstück durch unterirdische Zisternen mit einem Nutzungsvolumen von mindestens 6m³ festgesetzt. Das Niederschlagswasser aus der Zisterne steht den Grundstücksnutzern für die Gartenbewässerung zur Verfügung. Es ist ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist.

Damit Rückwirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen und häuslichen Trinkwasserversorgung ausgeschlossen werden können, möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass gemäß §1 Abs. 6 TrinkV keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein darf. Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft entsprechend zu kennzeichnen. Entnahmestellen von Wasser, welches nicht für den menschlichen Gebrauch bestimmt ist, sind bei der Errichtung ebenfalls als solche zu kennzeichnen. Diese Anlagen sind gemäß §13 Abs. 4 TrinkV seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (i.d.R. Gesundheitsamt) anzuzeigen.

13. Entwässerung in den Kanal

13.1 Für die Entwässerung erfolgen Anschlüsse an zwei bestehende Schächte (EB115280, EB11C004).

14. PV-Pflicht

14.1 Die Nutzung von Photovoltaikanlagen ist zwingend festgesetzt. Photovoltaikanlagen sind mit einer Mindestleistung von 5 kWp auf der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren. Alternativ ist eine Kombination aus Solarthermieanlagen und PV-Anlagen mit mindestens 5kWp zu installieren.

14.2 Aufständerungen sind nur auf Flach-/Pultdächern bis zu einer maximalen Höhe von 50cm von der Oberkante Fertigdecke zulässig.

15. Schallschutz

15.1 Der Gerätebetreiber von Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbaren Anlagen mit allen dazugehörigen Anlagenteilen muss durch Einhausungen oder zusätzliche Abschirmungen für entsprechende niedrige Geräuschemissionen sorgen. Die Anlagen müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt werden, sodass zusätzliche Schallbelastungen, beispielsweise durch Reflexion verhindert werden. Die Anlagen dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen. Sie haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6dB(A) für Ton- und Informationsgehaltigkeit (TI-Zuschlag) folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allg. Wohngebiets einzuhalten: Schalleistung zzgl. TI-Zuschlag 6 dB(A) erforderlicher Mindestabstand in Metern

- 45 dB(A) 4 Meter
- 50 dB(A) 7 Meter
- 55 dB(A) 13 Meter
- 60 dB(A) 23 Meter
- 65 dB(A) 32 Meter
- 70 dB(A) 49 Meter

Siehe dazu in der Begründung den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 24.03.2020

D) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.12.2019 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans nach §13b BauGB in Ebermannsdorf gefasst.

2. Zu dem Entwurf in der Fassung vom 19.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf in der Fassung vom xx.xx.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Ebermannsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.2021 den Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom xx.xx.2021 beschlossen.

Ebermannsdorf, den

1. Bürgermeister Erich Meidinger (Siegel)

5. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus vorliegendem Plan sowie dem beiliegende Textteil mit 34 Seiten. Ausgefertigt:

Ebermannsdorf, den

1. Bürgermeister Erich Meidinger (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ebermannsdorf, den

1. Bürgermeister Erich Meidinger (Siegel)

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Barbarafeld"

Gemeinde Ebermannsdorf

Schulstraße 8, 92263 Ebermannsdorf
Landkreis Amberg-Weizbach



Entwurf: 19.07.2021
Endfassung: